

УТВЕРЖДАЮ

Директор ГУП СК «Корпорация  
развития Ставропольского края»

М.Н. Яшенкова

14 октября 2022 г.

М.П.



## ОТЧЕТ

о проведении ГУП СК «Корпорация развития Ставропольского края» аудита инвестиционных площадок на территории Курского муниципального округа Ставропольского края в 2022 году

г. Ставрополь, 2022 г.

## 1. Общие положения.

В целях исполнения положений Устава государственного унитарного предприятия Ставропольского края «Корпорация развития Ставропольского края», утвержденного приказом министерства экономического развития Ставропольского края «Об утверждении Устава государственного унитарного предприятия Ставропольского края «Корпорация развития Ставропольского края» от 05 мая 2016 года №171/ОД, и на основании приказа ГУП СК «Корпорация развития Ставропольского края» «Об утверждении плана проведения аудита инвестиционных площадок Ставропольского края в 2022 году» от 30 марта 2022 года № 83/ОД (далее соответственно – Корпорация развития, аудит) Корпорацией развития 07 июля 2022 г. проведен аудит инвестиционных площадок на территории Курского муниципального округа Ставропольского края.

Аудит проведен комиссией в составе представителей Корпорации развития:

Яшенкова Марина Николаевна – директор;

Рыбалко Дмитрий Сергеевич – топ-менеджер по связям с инвесторами;

Безрукавая Елена Николаевна – руководитель инвестиционного департамента;

Горбушина Валерия Юрьевна – руководитель отдела привлечения инвестиционных проектов;

Куштеров Руслан Рамазанович – главный инженер проектов – руководитель проектного отдела;

Глушко Александр Игоревич – специалист отдела привлечения инвестиционных проектов;

Савенко Марина Александровна – специалист отдела привлечения инвестиционных проектов.

В аудите также приняли участие представители администрации Курского муниципального округа Ставропольского края:

Шпитечко Виталий Валерьевич – начальник отдела экономического развития администрации Курского муниципального округа Ставропольского края;

Хлебников Виталий Леонтьевич – начальник отдела имущественных и земельных отношений администрации Курского муниципального округа Ставропольского края.

Общая информация о муниципальном образовании представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Общая информация о Курском муниципальном округе Ставропольского края

1.	Численность населения, тыс. чел.	54
2.	Численность населения трудоспособного возраста, тыс. чел.	31,5
3.	Площадь, кв. км	369,4
4.	Районный центр	станция Курская
5.	Учебные заведения (высшее образование, среднее специальное образование), количество ед.	отсутствуют
6.	Климатическая зона	Территория Курского муниципального

		<p>округа Ставропольского края расположена в трех почвенно-климатических зонах, восточная часть – предбурунная и бурунная. В этой части распространены солонцово-песчаные почвы, которые расположены ниже уровня Каспия и подвержены сильной ветровой эрозии. Предбурунная и бурунная зоны характеризуются жарким климатом, дефицитом атмосферной влаги, частыми засухами и восточными суховеями. Именно из-за таких климатических условий Курский муниципальный округ относится к зоне рискованного земледелия, а засуха здесь бывает в среднем 1 раз в 2-3 года. 2-я агроклиматическая зона.</p>
7.	Удаленность от аэропортов, км: г. Ставрополь г. Минеральные Воды	298 141
8.	Инвестиции в основной капитал в 2021 г., млн руб.	1 465,3
9.	Количество субъектов малого и среднего предпринимательства, включая микропредприятия, ед.	954
10.	Уникальность муниципального образования	<p>Курский муниципальный округ расположен в юго-восточной части Ставропольского края. На юго-западе граничит с республикой Кабардино-Балкарией, на северо-востоке с республикой Дагестан, на востоке и юго-востоке с Чеченской республикой, на юге с республикой Северная Осетия – Алания, на западе с Кировским городским округом, на севере со Степновским муниципальным округом и Нефтекумским городским</p>

		<p>округом.</p> <p>С запада на восток Курский муниципальный округ пересекает река Кура, каналы им. Ленина, Большой и Малый Левобережные. С юга на север пролегает Терско-Кумский канал, часть южной границы Курского муниципального округа смыкается с рекой Терек. На территории Курского муниципального округа образованы 3 водохранилища – Ростовановское, Курское и Полтавское. Курский муниципальный округ располагает сырьевыми ресурсами для производства строительных материалов, запасами целебной минеральной воды.</p> <p>Курский муниципальный округ располагает запасами целебной минеральной воды в объеме 18 млн куб. м.</p> <p>Русское месторождение, запасы которого по оценкам ученых составляют 12,5 млн куб. м и обеспечивают дебет минеральной воды 15 л в секунду. Подземная вода относится к минерализованным минеральным питьевым лечебно-столовым водам гидрокарбонатного натриевого состава с повышенным содержанием кремневой кислоты (базовый аналог согласно ГОСТ 13273-88 – воды 1 группы, тип «Горячключевский №1»). Село Серноводское, скважина №1-С. Кремнистая, термальная, слабоминерализованная, хлоридно-гидрокарбонатно-сульфатного натриевого состава минеральная вода имеет щелочную</p>
--	--	--

		<p>среду.</p> <p>Село Серноводское, скважина №2-С, слаботермальная, йодо-бромистая натуральная минеральная вода, хлоридного натриевого состава и слабощелочной реакции среды, содержит высокую концентрацию фенолов, в групповом составе органических веществ.</p> <p>Хутор Графский, скважина №3-Т. Высокотермальная, борная, маломинерализованная вода, со слабощелочной реакцией среды, гидрокарбонатного натриевого состава, содержит токсические концентрации таких органических веществ, как фенолы, ароматические углеводороды, летучие жирные кислоты.</p> <p>Курское месторождение: южная окраина станицы Курской, микрорайон «Южный», скважина – №1-К. По химическому составу подземные воды хлоридно-карбонатные, в катионном составе преобладает натрий. Воды пресные, их минерализация 0,7-0,8 г/куб. дм, температура воды на устье скважины 28-30°С. На момент консервации дебет подземных вод составлял 285,1 куб. м/сутки.</p> <p>Месторождение теплоэнергетических вод (Терско-Галюгаевское) до настоящего времени не вовлечено в промышленное освоение. В 1999-2000 гг. три скважины были законсервированы.</p> <p>Заказник «Степан бугор»: расположен в</p>
--	--	--

		<p>северо-восточной части Курского муниципального округа, в 10 км от п. Мирного, в 15 км южнее с. Каясула, на территории Бурунного лесничества Курского лесхоза. Площадь – 1085 га, в том числе покрытая лесом – 288,7 га. Заказник создан в целях сохранения природного травяного фитоценоза, свойственного Северо-Тераклинским пескам. Лес представлен акацией белой возрастом 27-38 лет. Произрастает императа цилиндрическая, занесенная в Красную книгу. Животный мир типичный для степной зоны, в том числе занесены в Красную книгу: павлиноглазка и бражник «Мертвая голова», скарабей священный, красивая бронзовка, красотел пахучий, стрепет, авдотка и красавка.</p> <p>Заказник «Семенов курган»: расположен южнее ст-цы Галюгаевской, в долине реки Терек, на землях Галюгаевского лесничества. Площадь заказника 957 га, в том числе покрытая лесом 779 га. Заказник создан в целях сохранения типичных пойменных лесов, травяного фитоценоза на непокрытых лесом площадях, а также для защиты нерестилища ценных осетровых рыб. Произрастают 17 видов древесно-кустарниковой растительности, в том числе внесенные в красную книгу: виноград лесной, ятрышник мужской, горичцвет весенний, лук медвежий. Животный мир свойственный для пойменных лесов, в том</p>
--	--	---

		<p>числе внесенных в Красную книгу: орлан белохвост, аист черный, сова болотная, совка шорникова, гигантский слепыш, степной хорь. Рыбы, внесенные в Красную книгу: подуст терский и усач короткоголовый, севрюга, каспийская минога, осетр.</p> <p>Государственный природный заказник «Галюгаевский» находится южнее станицы Галюгаевской, в долине реки Терек, на землях Галюгаевского лесничества Курского лесхоза. Площадь заказника – 957 га, в том числе покрытая лесной растительностью – 779 га. Заказник образован в целях сохранения типичных пойменных лесов, травянистого фитоценоза на непокрытых лесом площадях, а также для защиты нерестилища ценных осетровых рыб.</p> <p>Произрастают 17 древесных пород – дуб черешчатый, ясени, клены, ильмы, тополя, ивы, ольха серая, слива, терн, шиповник, бузина, боярышник. Интродуценты – вяз, абрикос, шелковица, скумпия. В травянистом покрове – ландыш, спаржа, физалис.</p> <p>Встречаются камышовый кот (Хаус), хорь-перевязка, гигантский слепыш, и птицы – куропатка, фазан, филин, болотная совка, орлан-белохвост, черный аист, занесенные в Красную книгу.</p> <p>Село Ростовановское прославилось как «село-музей». Под открытым небом на постаментах – десятки экспонатов</p>
--	--	---

		<p>исторической техники. Первое, что можно увидеть, это большую скульптуру Святого Георгия из металла. Создать парк ретро-техники – идея председателя колхоза Затолокина В.И.</p> <p>Экспозиция состоит из 212 тракторов, 86 автомобилей, 55 комбайнов, а также 30 раритетных автомашин. Экспонаты музея создавали по эскизам, привозили из других субъектов России. Впечатляет и отдел военной техники, в составе которого имеются даже танки, БМП, артиллерия. Есть и авиация: от старенького «кукурузника» до истребителя.</p>
--	--	---

Фактические результаты проведения аудита инвестиционных площадок, установленные при визуальном осмотре, с разбивкой по каждому земельному участку, входящему в его границы, представлены в таблице 2.



Таблица 2 – Результаты проведения аудита инвестиционных площадок Курского муниципального округа Ставропольского края

Результат проведения аудита	Нормы застройки и планировки земельного участка согласно правилам землепользования и застройки, санитарно-защитным зонам и нормам градостроительного проектирования субъекта
<p>1. Земельный участок с кадастровым номером 26:36:031303:908 площадью 11 870 кв. м (Ставропольский край, Курский муниципальный округ, станица Курская, ул. Балтийская)</p>	
<p><u>Визуальное обследование объекта</u>                      Инвестиционная площадка типа гринфилд.                      Подъезд к участку имеется (асфальтированная дорога).                      Рельеф участка ровный. На части участка имеются зеленые насаждения, камыш. Участок прилегает к жилой застройке. В непосредственной близости к участку расположена линия электропередачи.</p> <p><u>Характеристики объекта</u>                      Вид права: муниципальная собственность.                      Категория земель: земли населенных пунктов.                      Вид разрешенного использования: для размещения объектов образования.                      Участок находится в постоянном (бессрочном) пользовании МКОУ СОШ № 1 Курского муниципального округа Ставропольского края.</p> <p><u>Инженерная инфраструктура</u>                      В соответствии с информацией, полученной от ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» (исх. от 23.08.2022 г. № 04-09/6969, прилагается), техническая возможность подключения к сетям водоснабжения имеется (действующие сети 110 мм п/э), расстояние до точки подключения – 5 м. Техническая возможность</p>	<p>Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Курского сельсовета Курского района Ставропольского края земельный участок расположен в зоне: Ж-2. Зона размещения объектов образования. Охранные зоны отсутствуют.                      В зоне Ж-2. Зона размещения объектов образования – предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь устанавливается для каждого вида разрешенного использования отдельно согласно нормам ПЗЗ. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 10 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне – не подлежат установлению. Максимальный процент застройки участка – не более 50%.</p>

подключения к сетям водоотведения отсутствует. Сети водоснабжения и водоотведения в границах участка отсутствуют.

В соответствии с информацией, полученной от министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края (исх. от 22.08.2022 г. № 05/1-9979, прилагается), первый от поверхности земли водоносный горизонт грунтовых вод приурочен к аллювию II надпойменной террасы, уровни воды находятся на глубинах от 10 м. Горизонт представлен песчано-гравийно-галечниковыми породами, достаточно водообилён, обладает пресными подземными водами. Ниже находятся напорные водоносные горизонты ВПАБ, также обладающие удовлетворительной водообильностью и качеством воды.

В соответствии с информацией, полученной от АО «Газпром газораспределение Ставрополь» (информация направлена в рабочем порядке 23.08.2022 г. на адрес электронной почты invest@razvitie-stav.ru, прилагается), техническая возможность подключения к сетям газоснабжения имеется, свободная мощность – 18,767 тыс. куб. м/час (подземный стальной распределительный газопровод низкого давления Д114 мм), точка подключения – ст. Курская, ул. Балтийская, 101, расстояние – 24 м. Необходимо строительство газопровода-ввода. Сети газоснабжения в границах участка отсутствуют.

В соответствии с информацией, полученной от филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» – «Ставропольэнерго» (исх. от 18.08.2022 г. № МР8/СЭФ/01-00/2446, прилагается), в районе расположения участка имеются сети электроснабжения ГУП СК «Ставэлектросеть».



Фотофиксация земельных участков





2.	<b>Массив из 2-х земельных участков, расположенных в границах кадастрового квартала 26:36:031305, общей площадью 16 500 кв. м (Ставропольский край, станица Курская ул. Заводская)</b>	
<p style="text-align: center;"><u>Визуальное обследование объекта</u></p> <p>Инвестиционная площадка типа гринфилд. Подъезд к участку имеется (грунтовая дорога). Массив земельных участков состоит из двух участков площадью 14 000 кв. м и 2 500 кв. м соответственно. В границах участка имеются зеленые насаждения. Рельеф участка ровный. Участок примыкает к сельхозпредприятию. На расстоянии 100 м от границ участка расположена трансформаторная подстанция, сети газоснабжения расположены на расстоянии 300-400 м.</p> <p style="text-align: center;"><u>Характеристики объекта</u></p> <p>Вид права: муниципальная собственность. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования (2-х участков): строительство цеха по производству тротуарной плитки; для размещения объектов по переработке сельскохозяйственной продукции.</p> <p style="text-align: center;"><u>Инженерная инфраструктура</u></p> <p>В соответствии с информацией, полученной от ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» (исх. от 23.08.2022 г. № 04-09/6969, прилагается), техническая возможность подключения к сетям водоснабжения имеется (действующие сети 110 мм п/э), расстояние до точки подключения – 5 м. Техническая возможность подключения к сетям водоотведения отсутствует. Сети водоснабжения и водоотведения в границах участка отсутствуют.</p> <p>В соответствии с информацией, полученной от министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края (исх. от 22.08.2022 г. № 05/1-9979, прилагается), первый от поверхности земли водоносный горизонт грунтовых вод приурочен к</p>	<p>В настоящее время земельные участки не состоят на кадастровом учете согласно сведениям публичной кадастровой карты. Информация о земельных участках для проведения аудита представлена администрацией Курского муниципального округа (исх. № 2271 от 18.04.2022 г., прилагается).</p> <p>Земельные участки расположены в кадастровом квартале 26:36:031305, ориентир: Ставропольский край, Курский муниципальный округ, станица Курская, улица Калинина вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 26:36:031305:1269 и 26:36:031305:454 – межевые границы отсутствуют. Согласно Правилам землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования Курского сельсовета Курского района Ставропольского края земельный участок расположен в зоне: П-2. Зона размещения объектов производственной и инженерной инфраструктур.</p> <p>Наличие охранных зон: в пределах установленной территории участка: ЗОУИТ26:36-6.271 Санитарно-защитная зона для площадки Филиала ПАО «МРСК Северного Кавказа» – «Ставропольэнерго», расположенной по адресу: Ставропольский край, Курский район, ст. Курская, ул. Заводская, 13 (Зоны защиты населения), а так же охранный зона инженерных коммуникаций: ЗОУИТ26:36-6.733 Охранный зона ВЛ 0,4 кВ ТП-3492/298 Ф-1, Ф-2, Ф-3, Ф-4 (Зона охраны искусственных объектов). Ограничения для зон: Пункты 8, 10, 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов</p>	

аллювию II надпойменной террасы, уровни воды находятся на глубинах от 10 м. Горизонт представлен песчано-гравийно-галечниковыми породами, достаточно водообилён, обладает пресными подземными водами. Ниже находятся напорные водоносные горизонты ВПАБ, также обладающие удовлетворительной водообильностью и качеством воды.

В соответствии с информацией, полученной от АО «Газпром газораспределение Ставрополь» (информация направлена в рабочем порядке 23.08.2022 г. на адрес электронной почты invest@razvitie-stav.ru, прилагается), техническая возможность подключения к сетям газоснабжения имеется, свободная мощность – 18,767 тыс. куб. м/час (надземный стальной распределительный газопровод низкого давления Д89 мм), точка подключения – ст. Курская, ул. Заводская, 9, расстояние – 12 м. Необходимо строительство газопровода-ввода. Сети газоснабжения в границах участка отсутствуют.

В соответствии с информацией, полученной от филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» – «Ставропольэнерго» (исх. от 18.08.2022 г. № МР8/СЭФ/01-00/2446, прилагается), в районе расположения участка имеются сети электроснабжения ГУП СК «Ставэлектросеть».

электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 т, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт.

Зона размещения объектов производственной и инженерной инфраструктуры П-2 выделена для обеспечения правовых условий



использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, интенсивным движением транспорта. В пределах зоны П-2 установлены следующие параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению. При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.



Рис.2 Схема участка в соответствии с публичной кадастровой картой

Фотофиксация земельных участков





3.	<b>Земельный участок с кадастровым номером 26:36:031313:10 площадью 13 372 кв. м (Ставропольский край, Курский муниципальный округ, станица Курская, ул. Промышленная, 17)</b>
<p style="text-align: center;"><u>Визуальное обследование объекта</u></p> <p>Инвестиционная площадка типа гринфилд.          Подъезд к участку имеется (асфальтированная дорога).          Рельеф участка ровный. В границах участка имеются бетонные плиты, зеленые насаждения. Участок примыкает к действующему производству. В непосредственной близости расположена линия электропередачи. По информации администрации Курского муниципального округа Ставропольского края участок предположительно может быть использован для размещения объектов дорожного сервиса, комплекса по капельному орошению.</p> <p style="text-align: center;"><u>Характеристики объекта</u></p> <p>Вид права: муниципальная собственность.          Категория земель: земли населенных пунктов.          Вид разрешенного использования: для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.</p> <p style="text-align: center;"><u>Инженерная инфраструктура</u></p> <p>В соответствии с информацией, полученной от ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» (исх. от 23.08.2022 г. № 04-09/6969, прилагается), техническая возможность подключения к сетям водоснабжения имеется (действующие сети 100 мм сталь), расстояние до точки подключения – 800 м. Техническая возможность подключения к сетям водоотведения отсутствует. Сети водоснабжения и водоотведения в границах участка отсутствуют.</p> <p>В соответствии с информацией, полученной от министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края (исх. от 22.08.2022 г. № 05/1-9979, прилагается), первый от поверхности земли водоносный горизонт грунтовых вод приурочен к</p>	<p>Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования Курского сельсовета Курского района Ставропольского края, земельный участок расположен в зоне: П-2. Зона размещения объектов производственной и инженерной инфраструктур.          Охранные зоны отсутствуют.          Зона размещения объектов производственной и инженерной инфраструктур П-2 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства предприятий, деятельность которых связана с шумом, загрязнениями, интенсивным движением транспорта. Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению. При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.</p>

аллювию II надпойменной террасы, уровни воды находятся на глубинах от 10 м. Горизонт представлен песчано-гравийно-галечниковыми породами, достаточно водообилён, обладает пресными подземными водами. Ниже находятся напорные водоносные горизонты ВПАБ, также обладающие удовлетворительной водообильностью и качеством воды.

В соответствии с информацией, полученной от АО «Газпром газораспределение Ставрополь» (информация направлена в рабочем порядке 23.08.2022 г. на адрес электронной почты invest@razvitie-stav.ru, прилагается), техническая возможность подключения к сетям газоснабжения имеется, свободная мощность – 18,767 тыс. куб. м/час (подземный стальной распределительный газопровод высокого давления Д325 мм), точка подключения – ст. Курская, ул. Промышленная (район ГРП № 8), расстояние – 60 м. Необходимо строительство газопровода-ввода. Сети газоснабжения в границах участка отсутствуют.

В соответствии с информацией, полученной от филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» – «Ставропольэнерго» (исх. от 18.08.2022 г. № МР8/СЭФ/01-00/2446, прилагается), в районе расположения участка имеются сети электроснабжения ГУП СК «Ставэлектросеть».

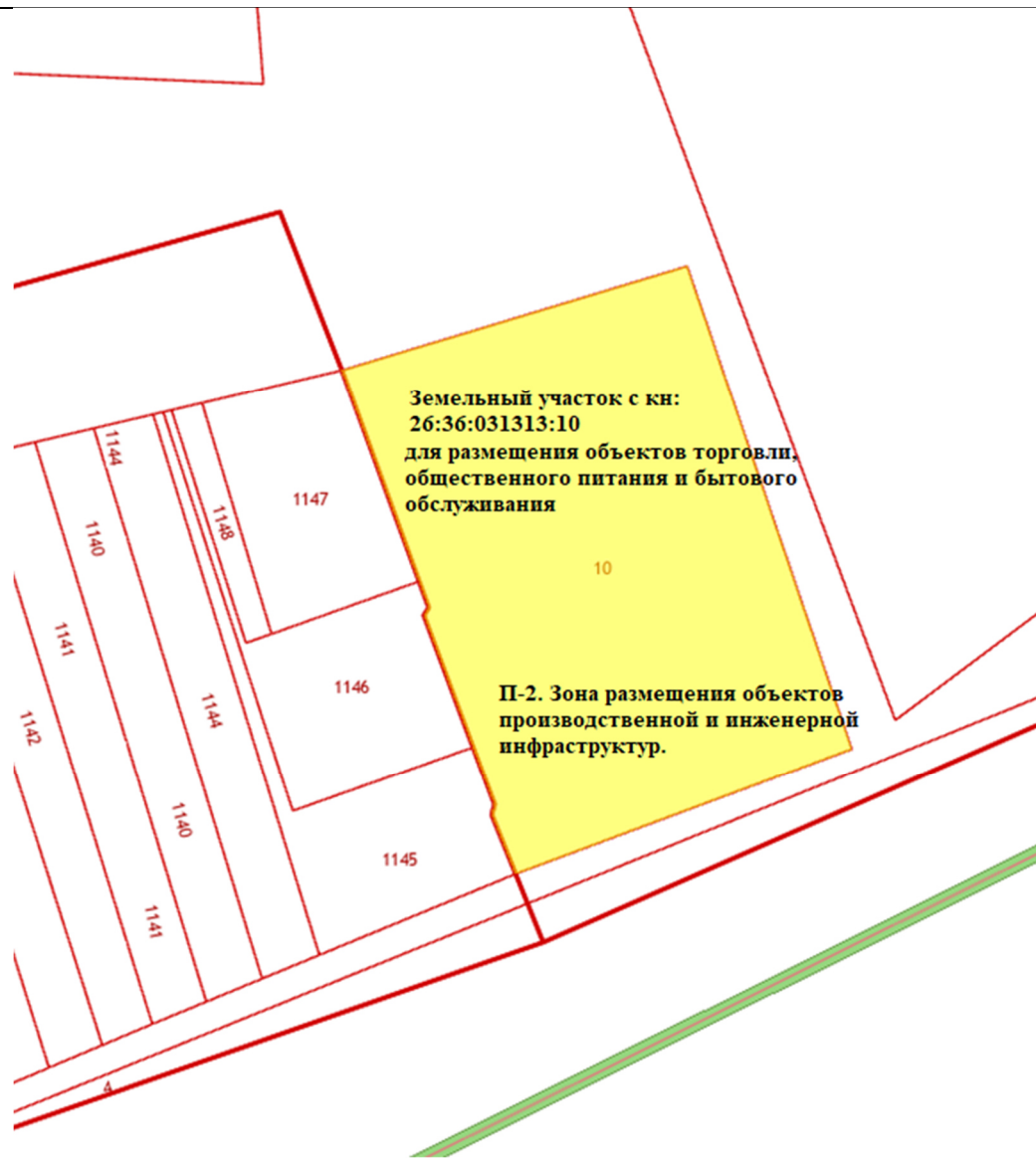


Рис.3 Схема участка в соответствии с публичной кадастровой картой

Фотофиксация земельных участков





4.	<b>Земельный участок с кадастровым номером 26:36:101607:20 площадью 188 394 кв. м (Ставропольский край, Курский муниципальный округ, 1500 метров южнее х. Графский)</b>
<p style="text-align: center;"><u>Визуальное обследование объекта</u></p> <p>Инвестиционная площадка типа гринфилд.          Подъезд к участку имеется (грунтовая дорога плохого качества).          Рельеф участка ровный. В границах участка имеются бетонные плиты и постройки, статус которых не определен. В непосредственной близости к участку расположены старые промышленные здания, также в границах участка имеется линия электропередачи и силосные ямы. В непосредственной близости расположена трансформаторная подстанция и сети водоснабжения.          Территориальная зона не установлена, земли сельскохозяйственного назначения.</p> <p style="text-align: center;"><u>Характеристики объекта</u></p> <p>Вид права: муниципальная собственность.          Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.          Вид разрешенного использования: для размещения предприятия по производству кабелей и проводов (кабельный завод).</p> <p style="text-align: center;"><u>Инженерная инфраструктура</u></p> <p>В соответствии с информацией, полученной от ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» (исх. от 23.08.2022 г. № 04-09/6969, прилагается), техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует.</p> <p>В соответствии с информацией, полученной от министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края (исх. от 22.08.2022 г. № 05/1-9979, прилагается), первый от</p>	<p>В настоящее время земельный участок не состоит на кадастровом учете согласно сведениям публичной кадастровой карты. Информация о земельном участке для проведения аудита представлена администрацией Курского муниципального округа (исх. № 2271 от 18.04.2022 г., прилагается).</p>

поверхности земли аллювий III надпойменной террасы. Пески, суглинки, гравий. Водоносный интервал от 20 до 90 м. Горизонт весьма водообилен, минерализация воды 2,0 – 2,6 г/л. Альтернативным источником следует считать поверхностные водоемы – оросительные каналы.

В соответствии с информацией, полученной от АО «Газпром газораспределение Ставрополь» (информация направлена в рабочем порядке 23.08.2022 г. на адрес электронной почты invest@razvitie-stav.ru, прилагается), техническая возможность подключения к сетям газоснабжения отсутствует.

Информация филиалом ПАО «Россети Северный Кавказ» – «Ставропольэнерго» (исх. от 18.08.2022 г. № МР8/СЭФ/01-00/2446, прилагается), не предоставлена.

Фотофиксация земельных участков





### **Выводы по итогам проведения аудита:**

1. Земельный участок 26:36:101607:20 (188 394 кв. м) и массив земель, расположенных в границах кадастрового квартала 26:36:031305, не обладают значительной инвестиционной привлекательностью, так как не являются подготовленными (отмежеванными) земельными участками, поставленными на кадастровый учет, и, соответственно, инвестиционными площадками, а также по причине несоответствия параметров указанных территорий критериям инвестиционной привлекательности (наличие объектов капитального строительства, отсутствие инженерной инфраструктуры).

2. Земельный участок 26:36:031303:908 (11 870 кв. м) не обладает значительной инвестиционной привлекательностью по причине наличия обременений в отношении участка (постоянное (бессрочное) пользование), а также несоответствия параметров данного участка критериям инвестиционной привлекательности (малая площадь, близость к жилой застройке, территориальная зона Ж-2).

2. Инженерная и (или) транспортная инфраструктура находятся на удаленном расстоянии от границ инвестиционных площадок, что влечет за собой дополнительные затраты для потенциального инвестора.

### **Мероприятия, необходимые к осуществлению по итогам проведения аудита:**

1. Администрации Курского муниципального округа Ставропольского края:

1) проработать возможность объединения земельных участков, входящих в массив участков в границах кадастрового квартала 26:36:031305, с целью межевания и постановки на кадастровый учет земельного участка с учетом соответствия критериям инвестиционной привлекательности;

2) проработать возможность выноса бетонных плит за пределы границ земельного участка с кадастровым номером 26:36:031313:10 (13 372 кв. м);

3) проработать возможность освобождения земельного участка 26:36:101607:20 от бетонных плит и объектов капитального строительства, а также проработать вопросы постановки земельного участка на кадастровый учет и строительства сетей газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;

5) проработать возможность изменения территориальной зоны земельного участка 26:36:031303:908, а также возможность размещения масштабных инвестиционных проектов с учетом наличия обременений в отношении земельного участка;

4) определить границы новых инвестиционных площадок площадью более 2 га, потенциально пригодных для размещения масштабных инвестиционных проектов, с учетом наличия подъездных путей к площадкам, подводящей инженерной инфраструктуры к их границам, отсутствия значительных ограничений для размещения проектов, связанных с действием охранных зон разного характера на их территории, а также, при необходимости, внести изменения в документы территориального планирования Курского муниципального округа Ставропольского края;

5) для целей оценки инвестиционной привлекательности площадок использовать критерии согласно Приложению;

6) в срок до 01 декабря 2022 года направить в адрес Корпорации развития информацию по результатам проделанной работы, в том числе направить предложения по размещению масштабных инвестиционных проектов согласно прилагаемой форме и актуализированный реестр инвестиционных площадок Курского муниципального округа Ставропольского края.

2. Корпорации развития:

- 1) оказать необходимое содействие администрации Курского муниципального округа Ставропольского края в выполнении вышеуказанных мероприятий;
- 2) продолжить работу по привлечению новых инвестиционных проектов для размещения на территории Курского муниципального округа Ставропольского края.
- 3) по результатам представленной информации от администрации Курского муниципального округа Ставропольского края об инвестиционных площадках актуализировать сводный реестр инвестиционных площадок Ставропольского края.

**Копию отчета направить:**

для использования в работе и осуществления мероприятий по итогам аудита – в адрес администрации Курского муниципального округа Ставропольского края;

для ознакомления и использования в работе – в адрес министерства экономического развития Ставропольского края.

**Приложения:**

критерии инвестиционной привлекательности площадок на 1 л. в 1 экз.;

форма «Предложения по размещению масштабных инвестиционных проектов» на 1 л. в 1 экз.;

письмо администрации Курского муниципального округа Ставропольского края исх. от 18.04.2022 г. № 2271 на 2 л. в 1 экз.;

письмо филиала ПАО «Россети Северный Кавказ» – «Ставропольэнерго» исх. от 18 августа 2022 г. № МР8/СЭФ/01-00/2446 на 2 л. в 1 экз.;

письмо ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» исх. от 23 августа 2022 г. № 04-09/6969 на 2 л. в 1 экз.;

письмо министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края исх. от 22 августа 2022 г. № 05/1-9979 на 3 л. в 1 экз.;

информация АО «Газпром газораспределение Ставрополь»(информация направлена в рабочем порядке 23 августа 2022 г. на адрес электронной почты invest@razvitie-stav.ru) на 3 л. в 1 экз.

Подписи лиц, проводивших аудит:

Директор

М.Н. Яшенкова

Топ-менеджер по связям с инвесторами

Д.С. Рыбалко

Руководитель  
инвестиционного департамента

Е.Н. Безрукавая

Главный инженер проектов – руководитель  
проектного отдела

Р.Р. Куцетеров

Специалист отдела привлечения  
инвестиционных проектов

Специалист отдела привлечения  
инвестиционных проектов



А.И. Глушко



М.А. Савенко



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью  
46 ( Сорок шесть ) листа(-ов)

М.п.

ГУП СК «Корпорация развития  
Ставропольского края»

