

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД ТАГАНРОГ»**

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.05.2022

№ 932

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. Молодежный, 26

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 34 части 1 статьи 41 Устава муниципального образования «Город Таганрог», **постановляю:**

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. Молодежный, 26, площадью 598 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0004457:294, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» согласно приложению.

2. Комитету по управлению имуществом г. Таганрога провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и заключить договор аренды по результатам аукциона сроком на 20 лет.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Таганрога по вопросам экономики Камбулову С.А.

Глава Администрации
города Таганрога

М.В. Солоницин

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,
около пер. Молодежный, 26

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местоположение объекта: Ростовская область, г. Таганрог,
около пер. Молодежный, 26.

1.3. Форма собственности: государственная собственность на земельный
участок не разграничена.

1.4. Наименование собственника (распорядителя): муниципальное
образование «Город Таганрог».

1.5. Адрес собственника (распорядителя): Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Петровская, 73.

2. Характеристика земельного участка:

2.1. Кадастровый номер: 61:58:0004457:294.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 598 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости:
для индивидуального жилищного строительства.

2.5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог», утвержденными Решением
Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, земельный участок,
расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,
около пер. Молодежный, 26, площадью 598 кв. м находится в территориальной
зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства.

1. Земельные участки, предоставляемые для индивидуального жилищного
строительства:

минимальные размеры земельных участков при формировании вновь
образованных земельных участков – 0,04 га, в случае реконструкции
земельного участка, раздела домовладения в квартале сложившейся жилой
застройки – 0,02 га.

максимальные размеры земельных участков – 0,10 га.

2. Земельные участки для строительства заблокированных
индивидуальных жилых домов:

минимальные размеры земельных участков – 0,02 га на каждую блок-секцию.

3. Максимальное количество этажей – 3, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

5. Максимальный процент застройки:

в условиях вновь застраиваемых территорий – 50 %;

в условиях реконструкции при отсутствии централизованного канализования 60 %;

в условиях реконструкции при отсутствии, при наличии централизованного канализования – 70 %.

6. Расстояние от красной линии улиц до индивидуального жилого дома – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м.

В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц.

7. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее 5 м.

8. Расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее:

от индивидуального жилого дома – 3 м;

от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

от бань, автостоянок и прочих построек – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарника – 1 м.

9. Противопожарные расстояния от индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань, навесов) на земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования.

Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние должно быть не менее 6 м.

10. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши и водоотвод ориентировать на свой участок.

11. Сарай для скота и птицы (одиночные или двойные) следует предусматривать на расстоянии не менее 15 м от окон жилых помещений дома, расположенного на соседнем участке.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому дому (блокировки) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Хозяйственные постройки, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

12. Максимально допустимая высота ограждения земельных участков со стороны улицы должна быть 2,0 м.

13. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

14. Для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, допускается проектировать индивидуальные жилые дома с местом приложения труда (дом врача, дом продавца товаров повседневного спроса и др.).

15. Проектирование индивидуальных жилых домов со слесарными, ремонтными, кузнечными мастерскими и подобными помещениями допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований.

2.6. Ограничения и обременения использования земельного участка.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в:

зоне регулирования застройки с режимом «ББ»;

приаэродромной территории аэродромов Таганрог-Центральный и Таганрог-Южный;

зоне превышения уровня шума;

полосе воздушных подходов.

На территории земельного участка произрастает древесно-кустарниковая растительность порослевого происхождения. Территория земельного участка имеет травянистую растительность естественного происхождения и представлена травами, характерным для степной зоны. Площадь проективного покрытия около 80 %.

В соответствии с требованиями действующего законодательства Ростовской области по охране зеленых насаждений до начала работ необходимо выполнить оценку состояния зеленых насаждений и травянистой растительности, произрастающих на участке, и получить в установленном порядке акт оценки состояния зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 27.08.2021 № 20/3111 Председателя комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области – Грунского И.В. на земельном участке объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные

работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия (визуально читаемые курганные насыпи, остатки костей, фрагменты керамики, любые остатки жизнедеятельности человека, сокрытые в земле). Исполнитель работ обязан проинформировать министерство культуры Ростовской области об обнаруженном объекте, разработать в составе проекта работ план проведения спасательных археологических полевых работ.

В соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога», вышеуказанный земельный участок расположен в зоне регулируемой застройки с режимом содержания «6Б», сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновский, на территориях Северного и Западного жилых районов и намывной территории Восточной набережной.

Режим «6Б» предназначен для решения градостроительных задач согласно Генеральному плану города Таганрога с сохранением основных планировочных направлений и предусматривает:

реконструкцию существующей застройки;

новое строительство и инженерную подготовку территории в соответствии с новыми градостроительными программами.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 город Таганрог включен в перечень исторических поселений федерального значения.

В соответствии со статьей 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

Обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы на земельном участке, является соблюдение указанных требований.

В связи с тем, что ранее археологическое обследование указанного земельного участка не проводилось, при проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ существует возможность обнаружения объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия.

В соответствии с пунктом 16 статьи 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ объекты, обладающие признаками объектов археологического наследия, являются выявленными с момента их обнаружения и подлежат государственной охране.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 99 Земельного кодекса, земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

Министерством культуры Ростовской области, в соответствии с Административным регламентом по предоставлению государственной услуги по выдаче заключения о наличии (отсутствии) объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, расположенных на земельных участках, подпадающих под хозяйственное освоение, утвержденным приказом министерства культуры Ростовской области от 16.12.2010 № 432, предоставляется государственная услуга по выдаче заключения о наличии (отсутствии) объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, расположенных на земельных участках, подпадающих под хозяйственное освоение.

Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, изменение проекта проведения работ, представлявших собой угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия, либо изменение характера указанных работ проводятся за счет средств заказчика земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ.

В соответствии с письмом от 02.09.2021 № 1453, предоставленным Войсковой частью 45096, объект на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. Молодежный, 26, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», кадастровый номер 61:58:0004457:294 находится в полосе воздушных подходов аэродрома Таганрог (Ц). Нахождение объектов высотой до 25 метров без размещения излучателей формата GSM не окажет влияние на безопасность полетов воздушных судов на аэродроме Таганрог (Ц), размещение маркировочных знаков потребует на высоте объекта более 6 м.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 04.10.2021 № 13216/008 объект высотой 12 м строительства по указанному адресу не является высотным препятствием, не требует размещения маркировочных знаков (светоограждения) и не окажет влияние на безопасность полетов воздушных судов в районе аэродрома Таганрог (Южный).

Согласование утрачивает свою силу, если арендатор не приступил к реализации в течение 5 лет.

3. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 30.08.2021 № 60.02.5.4/2618 техническая возможность подключения объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом – к централизованной системе водоснабжения имеется.

Подключение возможно выполнить к водопроводу д-110 мм, проложенному по пер. Молодежный. Данные сети в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» не значатся, для подключения необходимо получить разрешение от правообладателя сети – гражданина Воронкова А.А. (пер. Молодежный, 20).

Самотечная централизованная система водоотведения, значащаяся в хозяйственном ведении «МУП «Управление «Водоканал» вблизи рассматриваемого участка отсутствует. Имеется проектная документация на участок канализационной линии по ул. Очистной от жилого дома по адресу пер. Молодежный, 26 с подключением на пер. 13-й Новый. Техническая возможность подключения будет определена после допуска в эксплуатацию указанного участка канализации.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утверждены Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 28.11.2019 № 58/25. Согласно пункту 85 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» «в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых превышает 250 м³/сут и (или) осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и (или) водоотведения с наружным диаметром, превышающим 250 мм (предельный уровень нагрузки), размер платы за подключение устанавливается органом регулирования тарифов индивидуально с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения».

Мероприятия по подключению объекта «для индивидуального жилищного строительства» на рассматриваемом земельном участке в Инвестиционной программе МУП «Управление «Водоканал» (ИНН 6154051373) г. Таганрог, осуществляющего деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения, на 2020–2023 гг., утвержденной Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.10.2019 № 51/8, отсутствуют.

3.2. В соответствии с письмом ООО «ЮГСТРОЙМОНТАЖ» от 08.09.2021 № 7/11/2418 определен ближайший объект электросетевого хозяйства организации на расстоянии около 20,0 м от границ указанного земельного участка. Для определения размера платы за технологическое присоединение объекта недвижимости на земельном участке и заключения договора об осуществлении технологического присоединения с приложением ТУ для технологического присоединения правообладателю земельного участка необходимо подать заявку на технологическое присоединение объекта с приложением всех необходимых документов, после чего специалистами ООО «Югстроймонтаж» будут выполнены процедуры, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 20.09.2021 № 10-14/4213 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. Молодежный, 26 имеется.

Для получения технических условий необходимо направить запрос о выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения. К запросу о предоставлении технических условий прилагаются сведения и документы согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314.

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с Постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области 24.12.2020 № 59/1 и от 24.12.2020 № 59/2.

На земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. Молодежный, 26 сети газораспределения отсутствуют.

3.4. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго», отсутствует.

3.5. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» техническая возможность технологического присоединения к сетям ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг»–«Ростовэнерго» отсутствует, в районе планируемого к строительству объекта сетей ПО ЮЗЭС нет.

4. Форма проведения торгов: торги в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене.

5. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 356 400 (триста пятьдесят шесть тысяч четыреста) рублей в соответствии с отчетом ООО «Центр экономического содействия» от 07.04.2022 № 1423/22 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0004457:294, площадью 598 кв. м, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: г. Таганрог, около пер. Молодежный, 26.

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 320 700 (триста двадцать тысяч семьсот) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова