

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.05.2022

№ 933

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: 347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а

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: 347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а, площадью 678 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0006013:194, 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: 347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местоположение объекта: 347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а.

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: 61:58:0006013:194.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 678 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: 347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а, площадью 678 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 блокированных 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. От красной линии улиц расстояние 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.

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

В соответствии с требованиями действующего законодательства Ростовской области по охране зеленых насаждений при формировании пакета документов по данному земельному участку необходимо предусмотреть обременение в части выполнения мероприятий по созданию и сохранению зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 07.10.2021 № 20/3805 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области 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.

Согласно Генеральному плану города Таганрога режим «6Б» предназначен для решения градостроительных задач 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 соответствии с письмом от 07.12.2021 № 1957, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, расположенный по адресу:

347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а, с кадастровым номером 61:58:0006013:194 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На данном земельном участке:

высота объектов не должна превышать 50 метров (размещение маркировочных знаков не требуется);

запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов на аэродроме Таганрог (Ц);

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму от 08.12.2021 № 16290/008 комиссия ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» по согласованию размещения и строительства объектов на приаэродромной территории и в районе аэродрома Таганрог (Южный) пришла к заключению, что объект строительства по указанному адресу не будет являться высотным препятствием, не требует размещения маркировочных знаков (светоограждения) и не окажет влияние на безопасность полетов воздушных судов в районе аэродрома Таганрог (Южный).

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 16.09.2021 № 60.02.5.4/2825 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения объекта «Для индивидуального жилищного строительства» имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-50 мм (при наличии свободной мощности), проложенному по пер. Армейскому. Указанный водопровод в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал» не значит, для подключения необходимо получить согласие от правообладателя сети – председателя ДНТ «Омега».

Централизованная система водоотведения в данном районе отсутствует.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» на 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 филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 11.10.2021 № 10-14/4628 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить соответствующий запрос с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314. Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2020 № 59/1, от 24.12.2020 № 59/2.

На земельном участке, расположенном по адресу: 347900, Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, пер. Армейский, 27а, сети газораспределения отсутствуют.

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

3.4. В соответствии с письмом ПО ЮЗЭС ПАО «Россети-Юг» – «Ростовэнерго» от 05.10.2021 № РЭ13/001/2806 техническая возможность технологического присоединения к сетям организации отсутствует, в районе планируемого к строительству объекта сети ПО ЮЗЭС отсутствуют.

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 – 258 200 (двести пятьдесят восемь тысяч двести) рублей в соответствии с отчетом ООО «Центр экономического содействия» от 07.04.2022 № 1418/22 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0006013:194, площадью 678 кв. м, с видом

разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: г. Таганрог, пер. Армейский, 27-а.

б. Сумма задатка для участия в аукционе – 232 000 (двести тридцать две тысячи) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова