

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

10.03.2023

№ 368

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Танича, 48

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, ул. Танича, 48, площадью 500 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0006027:559, 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 первого 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, ул. Танича, 48

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местоположение объекта: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Танича, 48.

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: 61:58:0006027:559.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 500 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, ул. Танича, 48, площадью 500 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 формирования земельного участка путем раздела (выдела) домовладения в квартале сложившейся жилой застройки – 0,02 га.

максимальные размеры земельных участков – 0,10 га, за исключением земельных участков, сформированных в установленном порядке до вступления в силу Правил.

В случае формирования земельного участка в сложившейся застройке при условии, что смежные земельные участки стоят на государственном кадастровом учете, минимальный размер земельного участка не нормируется.

Для земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно в соответствии со статьями 8(2) – 8(4) Областного закона Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области» максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

2. 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.

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

4. Максимальный процент застройки:

в условиях вновь застраиваемых территорий – 50%;

в условиях реконструкции при отсутствии централизованного канализования – 60%;

в условиях реконструкции при наличии централизованного канализования – 70%.

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

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

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

7. 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.

8. 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.

9. 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.

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

11. 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.

12. Высота гаража от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,2 м, до конька скатной кровли – не более 4,5 м, максимальное количество этажей – 1.

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 письмом от 18.10.2021 № 20/3990 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 культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, археологического 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 «ББ»,

сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновского, на территориях Северного и Западного жилых районов и намывной территории Восточной набережной.

Согласно Генеральному плану города Таганрога режим «ББ» 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 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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 24.11.2021 № 1877, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Танича, 48, с кадастровым номером 61:58:0006027:559 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 промышленной 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 01.12.201 № 15925/008 комиссия ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» комиссия 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 02.11.2021 № 2-1т-313 вблизи земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Танича, 48, централизованные сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 13.12.2021 № 10-14/5841 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 13.09.2021 № 1547. 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.

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 12.11.2021 № РЭ13/001/3126 для определения технической возможности технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг» - «Ростовэнерго» необходимо предоставить информацию о величине максимальной мощности, уровня напряжения и категории надежности электроснабжения.

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 – 133 900 (сто тридцать три тысячи девятьсот) рублей в соответствии с отчетом ООО «Центр экономического содействия» от 01.11.2022 № 7056/22 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0006027:559, площадью 500 кв. м, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенный по адресу: г. Таганрог, ул. Танича, 48.

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 120 500 (сто двадцать тысяч пятьсот) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

И.В. Адова