

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

31.05.2023

№ 1085

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1

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. Бахтали, 1, площадью 750 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0007024:73, 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

А.Е. Фатеев

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Юридический адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог,
ул. Бахтали, 1.

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: 61:58:0007024:73.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 750 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. Бахтали, 1,
площадью 750 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 № 19-3С «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 6Б (полностью);

приаэродромной территории аэродромов «Таганрог-Центральный» и «Таганрог-Южный» (полностью);

зоне превышения уровня шума (полностью);

охранной зоне воздушной линии электропередачи: линия электропередач ВЛ-220 кВ Т10-Т15, расположенной по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, г. Таганрог – 61.00.2.81 (частично);

зоне с особыми условиями использования территории - охранная зона инженерных коммуникаций – 61:00-6.496 (частично).

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

Арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо выполнить мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 03.12.201 № 20/4734 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, 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. 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 требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

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 Российской Федерации земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

В соответствии с письмом от 14.12.2021 № 2004, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область,

г. Таганрог, ул. Бахтали, 1, с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», с кадастровым номером 61:58:0007024:73 попадает в подзоны 5,6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1:

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

размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС на аэродроме «Таганрог-Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 19.10.2022 № 12086/008 объект строительства высотой 12 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1, 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).

На этапе строительства объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1, необходимо получить согласие организации, в чьем ведении находится охранная зона воздушной линии электропередачи: линия электропередач ВЛ-220 кВ Т10-Т15, расположенная по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, г. Таганрог.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 02.12.2021 № 60.02.5.4/3625 вблизи земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Бахтали, 1, централизованные сети водоснабжения и водоотведения, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», отсутствуют.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 13.12.2021 № 10-14/5842 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, ул. Бахтали, 1 имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить заявку о выдаче технических условий с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской

Федерации от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2020 № 59/1 и 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 «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» для определения технической возможности технологического присоединения к сетям ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» арендатору земельного участка необходимо предоставить информацию о величине максимальной мощности, уровня напряжения и категории надежности электроснабжения.

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

5. Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-тендер» www.rts-tender.ru.

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 190 238 (сто девяносто тысяч двести тридцать восемь) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 07.04.2023 № 100/04/2023-Н-03 об оценке земельного участка, площадью 750 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0007024:73, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Таганрог, ул. Бахтали, 1.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 171 200 (сто семьдесят одна тысяча двести) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова