

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.06.2023

№ 1133

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4

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. 16-й Мариупольский, 4, площадью 616 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005200:82, 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 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,
около пер. 16-Мариупольский, 4

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Юридический адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог,
около пер. 16-Мариупольский, 4.

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: 61:58:0005200:82.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 616 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. 16-й
Мариупольский, 4, площадью 616 кв. м находится в территориальной зоне Ж1 –
зона 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»;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников

водоснабжения.

Территория земельного участка представлена травянистой растительностью естественного происхождения. Площадь проективного покрытия около 80 %.

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

В соответствии с письмом от 11.10.2022 № 20/3842 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4, объекты археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (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 № 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 комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области об обнаруженном объекте, разработать в составе проекта работ план проведения спасательных археологических полевых работ. 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.

На земельном участке объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

В соответствии с постановлением 66 земельный участок находится в зоне регулирования застройки, 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 с режимом содержания «6Б».

Режимом «6Б» предусматривается:

реконструкция существующей застройки;

новое строительство и инженерная подготовка 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 № 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 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 02.11.2022 № 1482, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», кадастровый номер 61:58:0005200:82 попадает в подзоны 3,5,6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4:

высота объектов не должна превышать 30 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 31.10.2022 № 12499/008 объект строительства высотой 12 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4, 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 17.10.2022 № 60.02.5.4/3447 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения имеется.

Подключение возможно выполнить по двум вариантам, а именно:

I вариант – водопровод д-110 мм, проложенный по ул. Таврической. Данные сети в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал» не значатся. Для подключения арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо получить согласие правообладателя сети – Сашенко М.Н. (пер. 19-й Мариупольский, 5).

II вариант – водопровод д-110 мм, проложенный к домовладению № 7 по 16-му Мариупольскому переулку. Данные сети в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал» не значатся. Для подключения арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо получить согласие правообладателей сети – Юрина А.А. (пер. 16-й Мариупольский, 7),

Плотниковой Л.Б. (ул. Кольцовская, 92) и Саверского А.А. (пер 16-й Мариупольский, 17).

Централизованные сети водоотведения вблизи земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4, отсутствуют. Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4, отсутствуют.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утверждены Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области № 58/25 от 28.11.2019 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».

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 10.10.2022 № 10-14/5492 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. 16-й Мариупольский, 4 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

27.12.2021 № 74/3 и от 27.12.2021 № 74/4.

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 получения технических условий на электроснабжение арендатору земельного участка необходимо подать заявку с приложением необходимых документов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

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 229 977 (двести двадцать девять тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 07.04.2023 № 100/04/2023-Н-01 об оценке земельного участка, площадью 616 кв. м, кадастровый номер 61:58:0005200:82, категория земель: «земли населенных пунктов», расположенного по адресу: г. Таганрог, около пер. 16-й Мариупольский, 4.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 206 900 (двести шесть тысяч девятьсот) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова