

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2023

№ 2794

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42

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. Чучева, 42, площадью 3933 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005281:248, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» 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 128 месяцев.

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, ул. Чучева, 42

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Чучева, 42.

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: 61:58:0005281:248.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 3933 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости: «среднеэтажная
жилая застройка».

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. Чучева, 42,
площадью 3933 кв. м, находится в территориальной зоне Ж5 – зоне размещения
жилой застройки смешанной этажности – индивидуальными, малоэтажными,
среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами.

С севера земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Чучева, 44-1, кадастровый номер
61:58:0005281:311, вид разрешенного использования «для использования
в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома»,
с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,
от ул. Чучева, 42-2 до ул. Чучева, 46, кадастровый номер 61:58:0005281:4525,
вид разрешенного использования «подъезды, проезды».

С запада земельный участок граничит с неразграниченными землями
кадастрового квартала 61:58:0005281.

С востока земельный участок граничит с земельным участком по адресу:

Ростовская обл., г Таганрог, ул Чучева, 40-1, кадастровый номер 61:58:0005281:268, вид разрешенного использования «для использования в целях строительства многоквартирного жилого дома».

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева (между ул. 2-я Энергетическая и границей города), кадастровый номер 61:58:0000000:45616, вид разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования».

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не ограничено.

2. Максимальное количество этажей – 8, минимальное количество этажей – 4.

3. Предельная высота зданий – 30 м.

4. Максимальный процент застройки – не ограничено.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируется.

6. Жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

7. Расстояния между жилыми зданиями, строениями, сооружениями, общественными и административными зданиями, а также производственными зданиями, строениями, сооружениями не нормируются. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

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;

приаэродромной территории аэродромов «Таганрог–Центральный» и «Таганрог–Южный»;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42, произрастает древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения.

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

В соответствии с письмом от 24.05.2023 № 20/2028 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога» (далее – постановление № 66), объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 ст. 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 об обнаруженном объекте, разработать в составе проекта работ план проведения спасательных археологических полевых работ.

В соответствии с постановлением № 66 земельный участок расположен 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 «ББ».

Режим «ББ» предназначен для решения градостроительных задач согласно генеральному плану г. Таганрога с сохранением основных планировочных направлений и предусматривает:

реконструкцию существующей застройки;

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

В соответствии с приказом 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.

При проектировании и проведении работ на указанном земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам,

производящим работы, является выполнение требований установленных Федеральным законом № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 08.08.2023 № 120/1251, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42, вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка», кадастровый номер 61:58:0005281:248 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42:

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

запрещается 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 26.06.2023 № 6986/008 объект строительства высотой 30 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42 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 11.05.2023 № 60.01.4.4/1484 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «среднеэтажная жилая застройка» имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-250 мм, проложенному по внутриквартальной территории и к канализации д-800 мм, проложенной по ул. Сызранова.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42, отсутствуют.

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 16.05.2023 № 10-13/2710 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42, площадью 3933 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005281:248, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» имеется.

В границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42, площадью 3933 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005281:248, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» проложен подземный газопровод среднего давления. Победителю аукциона следует предусмотреть мероприятия в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».

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, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области 29.12.2022 № 77/2 и от 29.12.2022 № 77/3.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 12.05.2023 № 762 возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» имеется, подключение осуществляется в соответствии с требованиями статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

3.4. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» от 29.05.2023 № РЭ13/001/1563 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 3 184 039 (три миллиона сто восемьдесят четыре тысячи тридцать девять) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 21.08.2023 № 200/08/2023-Н-02 об оценке земельного участка, площадью 3933 кв. м, кадастровый номер 61:58:0005281:248, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка, расположенного по адресу: г. Таганрог, ул. Чучева, 42.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 2 865 635 (два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч шестьсот тридцать пять) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова