

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.01.2024

№ 2

г. Таганрог

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

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. Адмирала Крюйса, площадью 11242 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003223:369, с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная 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 88 месяцев.

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 архитектуры, строительства и муниципальной собственности Романовича В.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. Адмирала Крюйса

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса.

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: 61:58:0003223:369.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 11242 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости: «малоэтажная
многоквартирная 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. Адмирала
Крюйса, площадью 11242 кв. м находится в территориальной зоне Ж2 – зоне
застройки малоэтажными жилыми домами.

С севера земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская область, г. Таганрог, пер. 1-й Кожевенный (между питомником
служебных собак УМВД по г. Таганрогу и ул. Адмирала Крюйса), кадастровый
номер 61:58:0000000:44723, вид разрешенного использования «земельный
участок общего пользования – переулок 1-й Кожевенный».

С востока земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, дорога ул. Адмирала Крюйса (между
пер. Биржевой Спуск и ул. Социалистическая), кадастровый номер
61:58:0000000:86, вид разрешенного использования «для размещения
земельного участка общего пользования – улицы Адмирала Крюйса».

С запада земельный участок граничит с неразграниченными землями

кадастрового квартала 61:58:0003223.

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, д. 23-1, кадастровый номер 61:58:0000000:47581, вид разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание».

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

1. Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный).

2. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

3. Предельные минимальные размеры земельных участков – 1000 кв. м. Предельные максимальные размеры земельных участков – не ограничено.

4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 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 ограничено.

6. Максимальное количество этажей – 4, включая мансардный, минимальное количество этажей – не ограничено. 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.

7. Максимальный процент застройки – 50 %.

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

9. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

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;
- охранной зоне объекта археологического наследия;
- зоне охраняемого природного ландшафта;
- приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Южный»;
- приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;
- водоохранной зоне Северного побережья Таганрогского залива, расположенной по адресу: Ростовская область, Неклиновский район,

г. Таганрог, Северное побережье Таганрогского залива Азовского моря;
зоне 1 % затопления Таганрогский залив – г. Таганрог в муниципальном образовании «Городской округ Город Таганрог» Ростовской области;

зоне подтопления (0–3 м) Таганрогский залив – г. Таганрог в муниципальном образовании «Городской округ Город Таганрог» Ростовской области;

61:58-6.649 – Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона распределительного подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления. Ростовская область, г. Таганрог, пер. Санитарный, ул. Чучева, 28-й Переулок, ул. Ленинградская, ул. Михайловская, ул. Ватутина, ул. 3-я Котельная и т.д.).

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 61:58:0003223:369 расположен в водоохранной зоне Северного побережья Таганрогского залива, в зоне 1 % затопления Таганрогский залив – г. Таганрог, в зоне подтопления (0–3 м) Таганрогский залив – г. Таганрог, при строительстве объектов капитального строительства необходимо руководствоваться требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, в части обеспечения инженерной защиты таких объектов от затопления, подтопления, а также в целях дальнейшего предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 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 16.05.2023 № 20/1909 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области, на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 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 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» (далее – постановление Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66), земельный участок расположен в границах охранной зоны объекта археологического наследия федерального значения – поселение «Каменная лестница» (Таганрогское), состоящего на государственной охране на основании решения малого Совета Ростовского

областного Совета народных депутатов от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке в комитете по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет) отсутствует.

Комитет не имеет данных об отсутствии на земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

При планировании на земельном участке изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка (далее – экспертиза).

Экспертиза проводится по инициативе заинтересованного юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также оплачивается за счет заказчика (инициатора) проводимых работ.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 земельный участок расположен в зоне регулирования застройки, 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, с режимом содержания «6Б».

Режим «6Б» 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 ст. 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.

При проектировании и проведении работ на указанном земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение требований установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с письмом от 08.08.2023 № 120/1252, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», кадастровый номер 61:58:0003223:369 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса:

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 № 6985/008 объект строительства высотой 16 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса 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 16.05.2023 № 60.01.4.4/1540 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «среднеэтажная жилая застройка» на земельном участке, расположенном на адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, будет рассмотрена после определения максимальной подключаемой нагрузки.

По территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, проложены сети водопровода 2д-160мм, состоящие в Реестре муниципального имущества муниципального образования «город Таганрог» и закрепленные за МУП «Управление «Водоканал» на праве хозяйственного ведения согласно Приказу КУИ г. Таганрога № 60.04.5-ПР/302 от 31.03.2023.

Также по территории земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, проложена напорная канализация, не состоящая в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал». Согласно нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение фундаментов зданий и сооружений возможно на расстоянии 5 м от водопровода и 3 м от канализации с оформлением обременения земельного участка.

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 № 10-13/2712 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, площадью 11242 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003223:369, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» имеется.

В границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, площадью 11242 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003223:369, 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 № 761 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» от 29.05.2023 № РЭ13/001/1564 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 4 404 953 (четыре миллиона четыреста четыре тысячи девятьсот пятьдесят три) рубля в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 21.08.2023 № 200/08/2023-Н-01 об оценке земельного участка, площадью 11242 кв. м, кадастровый номер 61:58:0003223:369, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: г. Таганрог, Адмирала Крюйса.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 3 964 457 (три миллиона девятьсот шестьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят семь) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова