

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

24.05.2024

№1017

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Таганрог», **постановляю:**

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5, площадью 548 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005267:2039, 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 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, около проезд Савицкого, 5

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,  
г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5.

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: 61:58:0005267:2039.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 548 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: г. Таганрог, проезд Савицкого, 5, площадью 548 кв.  
м, находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми  
домами – Ж1 и расположен на территории Западного территориального  
управления.

С востока земельный участок граничит с земельным участком по адресу:  
Ростовская обл., г. Таганрог, проезд Гобято, 1-1, кадастровый номер  
61:58:0005267:361, вид разрешенного использования «Для размещения  
объектов индивидуального жилищного строительства».

С запада земельный участок граничит с земельным участком по адресу:  
Ростовская обл., г. Таганрог, проезд Савицкого, 5, кадастровый номер  
61:58:0005267:1240, вид разрешенного использования «для размещения  
объектов индивидуального жилищного строительства».

С севера и юга земельный участок граничит с неразграниченными  
землями кадастрового квартала 61:58:0005267.

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;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Южный»;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Центральный»;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5, произрастает древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения.

Арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо выполнить мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений, а также, в случае необходимости получения разрешения на уничтожение и (или) повреждения зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

На земельном участке 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 Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66) объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьей 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 комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области об обнаруженном объекте, разработать в составе проекта работ план проведения спасательных археологических полевых 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. Смирновского, 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 Минкультуры России и Минрегиона России от 04.04.2023 № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации» город Таганрог включен в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

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.

При проектировании и проведении работ на земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 28.11.2023 № 120/1659, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», кадастровый номер 61:58:0005267:2039 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5:

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 ВС на аэродроме «Таганрог – Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 20.11.2023 № 12709/008 Обществом согласована схема размещения объекта, планируемого к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 17.10.2023 № 60.01.4.4/3565 техническая возможность подключения к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-110 мм и канализации д-160 мм, проложенным по проезду Савицкого. Указанные сети в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» не значатся, для подключения необходимо получить разрешение от правообладателя сетей – ИП Филякин В.Л.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.

Тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утвержден постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области № 58/25 от 28.11.2019.

Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения заключается в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения», утвержденными постановлением Правительства Российской

Федерации от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения».

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 09.10.2023 № 10-13/5785 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5, площадью 548 кв. м с кадастровым номером 61:58:0005267:2039, 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 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».

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 26.09.2023 № 1599 техническая 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 26.09.2023 № РЭ13/001/3273 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 «Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям».

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

5. Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-тендер» [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 220 397,93 (Двести двадцать тысяч триста девяносто семь) рублей 93 копейки в соответствии с отчетом ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ» от 29.01.2024 № 163/24 об оценке объекта муниципальной собственности – Земельный участок с кадастровым номером 61:58:0005267:2039, категория земель – Земли населенных пунктов, площадью – 548 (+/- 8) кв. м, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, адрес (местонахождение) объекта: Ростовская область, г. Таганрог, около проезд Савицкого, 5.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 198 358 (сто девяносто восемь тысяч триста пятьдесят восемь) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

И.В. Адова