

## ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ АУКЦИОНЕ

Администрация Аксайского городского поселения на основании распоряжения Администрации Аксайского городского поселения от 25.07.2022 г. № 142, приглашает к участию в открытых аукционных торгах по продаже права на заключение договора аренды земельного участка:

- **лот № 1** - право на заключение договора аренды (годовая арендная плата) земельного участка, земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:02:0120109:1615, общей площадью 1357 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, сроком на 20 лет.

Цель использования: для индивидуального жилищного строительства. Начальная цена лота № 1 – 663 тысячи рублей 00 копеек, «Шаг аукциона» - 19 890 руб. 00 копеек, что составляет 3% от начальной цены лота № 1, задаток лота № 1 – 663 тысячи рублей 00 копеек, что составляет 100% начальной цены лота № 1.

Согласно правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения, утвержденных Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения № 86 от 23.11.2009 г. (в актуальной редакции), земельный участок входит в состав зоны жилой застройки первого типа **Ж-1/1** (выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения).

На территорию, в границах которой расположен земельный участок, разработан проект планировки и проект межевания территории, утвержденный постановлением администрации Аксайского городского поселения от 06.04.2022 г. № 346 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах от ул. Речников до ул. Бакланова, а также территорию в границах от пер. Генеральского до ул. Пихтовая в городе Аксае, Аксайского района, Ростовской области».

Земельный участок находится в пределах приаэродромных территорий. Приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной и водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельности организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»).

Земельный участок расположен в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Северный», в шестой подзоне аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

В границах аэродрома «Северный» и «Батайск» (полосах воздушных подходов) установлены следующие поверхности ограничения препятствий:

- внешняя горизонтальная поверхность;
- внутренняя горизонтальная поверхность;
- поверхность захода на посадку/поверхность взлета;
- переходные поверхности.

Объекты, возвышающиеся над любой из поверхностей, указанных выше, необходимо, насколько это практически возможно, устранять.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Шестая подзона представляет собой круг радиусом 15 км. от контрольной точки аэродрома (КТА), в пределах которой запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Также земельный участок находится в границах приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром «Ростов-Центральный») и в зоне градостроительной реконструкции.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет) от 24.05.2022 г. № 20/1982, на земельном участке площадью 1357 кв. м, расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ул. Славянская, г. Аксай, (местоположение согласно приложенной схеме М 1:1000) 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.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке в Комитете отсутствует.

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

Согласно абзацу третьему ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) до утверждения границ территорий, предусмотренных пп. 34.2 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с абзацем третьим ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ в редакции, действовавшей до 04.08.2018, согласно которой объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Согласно абзацу двенадцатому ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.

В соответствии с п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, государственная историко-культурная экспертиза проводится

по инициативе заинтересованного органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, на земельном участке необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

Земельный участок согласно ИСОГД попадает в границы следующих охранных зон:

- охранный зона «Прокладка газопровода низкого давления в 10-ом микрорайоне г. Аксая», расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай;

- публичный сервитут, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м./не нормируется.

Минимальная/максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м/не нормируется.

Предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

Максимальная высота здания: 15 метров;

Иные показатели:

- максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

- минимальный отступ индивидуального жилого дома и вспомогательных объектов капитального строительства от границы с территориями общего пользования – 5 метров; от границы смежных участков, предназначенных под застройку, – 3 метра (1 метр для вспомогательных видов использования);

- минимальное расстояние между индивидуальными жилыми домами, расположенными на одном земельном участке – 6 м;

- минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 16.1 Главы 3 настоящих Правил;

Расстояние до красной линии:

- от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

- от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

- улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

- проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

- от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

\*в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

- 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

- 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
- 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее - 12 м., от красной линии не менее - 10 м., от границы смежного земельного участка не менее - 4 м.

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей федеральным и региональным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные стандарты и своды правил.

Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утверждённой градостроительной документации.

По мере принятия решений о застройке данных территорий, правообладателями земельных участков проводятся работы по межеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.

Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства распространяются на земельные участки (а впоследствии и на возведённые на них объекты капитального строительства), сформированные (размежеванные) только в строгом соответствии с утверждённым и действующим проектом планировки территории.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства, а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Согласно Генерального плана Аксайского городского поселения земельный участок расположен в черте Аксайского городского поселения, имеет категорию – земли населенных пунктов.

Минимальная площадь земельного участка, государственная (муниципальная) собственность на который не разграничена для целей выкупа земельного участка под объектом капитального строительства, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации – процент застройки земельного участка, а именно соотношение площади застройки земельного участка всех принадлежащих на праве собственности объектов капитального строительства и площади земельного участка, подлежащего выкупу.

Указанный показатель определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

- с разрешенным использованием земельного участка «индивидуальная жилая застройка» процент застройки должен составлять 18 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- для иных видов разрешенного использования предусмотрен процент застройки земельного участка в зависимости от площади земельного участка, подлежащего выкупу:

- земельные участки общей площадью до 1000 кв.м. - процент застройки земельного участка должен составлять не менее 20 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- земельные участки общей площадью от 1001 до 10000 кв.м. - процент застройки земельного участка должен составлять не менее 23 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;
- земельные участки общей площадью свыше 10001 кв.м. – процент застройки земельного участка должен составлять не менее 25 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определены градостроительными регламентами, разработанными в составе правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения в соответствии с территориальной зоной Ж-1/1.

В соответствии с письмом АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 19.07.2022 № 2118/323 техническая возможность подключения земельного участка к централизованной системе водоснабжения есть. Для получения технических условий необходимо предоставить в АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» запрос с приложением документов в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 №2130. Заключить договор на подключение к системе водоснабжения в соответствии с Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.12.2020 №61/15. Технической возможности подключения земельного участка к централизованной системе водоотведения нет, в связи с отсутствием в данном районе канализационных сетей, эксплуатируемых АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой».

В соответствии с письмом ООО "Энергосеть-Р" от 21.07.2022 №362 технологическое присоединение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120109:1615 к электрическим сетям ООО "Энергосеть-Р" возможно. Для этого собственнику энергопринимающих устройств необходимо подать заявку на технологическое присоединение объекта в соответствии с Правилами 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861 (далее - Правил ТП) и приложением требуемых документов обратившись в ООО "Энергосеть-Р" почтой или через личный кабинет на интернет сайте ООО "Энергосеть-Р" [www.energoset-r.ru](http://www.energoset-r.ru). После подачи собственником энергопринимающих устройств заявки на технологическое присоединение объекта, ООО "Энергосеть-Р" будет определено техническое решение на присоединение данного объекта к электрическим сетям и размер платы.

В соответствии с предоставленной информацией ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 19.07.2022 №05-20/1540 техническая возможность газоснабжения земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120109:1615 имеется. Максимальная нагрузка 7 м3/ч. Срок, в течение которого правообладатель указанного земельного участка может обратиться в ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки указанной в информации ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 19.07.2022 №05-20/1540 - 3 месяца.

- **лот № 2**- право на заключение договора аренды (годовая арендная плата) земельного участка, земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:02:0120112:3986, общей площадью 417 кв.м, расположенного по адресу:

Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, разрешенное использование: магазины, сроком на 2 года 6 месяцев.

Цель использования: для строительства магазина. Начальная цена лота № 2 – 721 тысяча рублей 00 копеек, «Шаг аукциона» - 21 630 руб. 00 копеек, что составляет 3% от начальной цены лота № 2, задаток лота № 2 – 721 тысяча рублей 00 копеек, что составляет 100% начальной цены лота № 2.

Согласно правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения, утвержденных Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения № 86 от 23.11.2009 г. (в актуальной редакции), земельный участок входит в состав зоны жилой застройки второго типа **Ж-2** (выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно малоэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения).

На территорию, в границах которой расположен земельный участок, проект планировки и проект межевания территории, не разработан.

В соответствии с приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 15.03.2012 № 38 земельный участок площадью 417,0 м<sup>2</sup> расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны ВНС первого подъема № 1, 2, 3 ОАО «ПО Водоканал г. Ростов-на-Дону», используемого для питьевого, хозяйственно-бытового назначения.

Земельный участок находится в пределах приаэродромных территорий. Приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной и водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельности организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»).

Земельный участок расположен в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Северный», в шестой подзоне аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

В границах аэродрома «Северный» и «Батайск» (полосах воздушных подходов) установлены следующие поверхности ограничения препятствий:

- внешняя горизонтальная поверхность;
- внутренняя горизонтальная поверхность;
- поверхность захода на посадку/поверхность взлета;
- переходные поверхности.

Объекты, возвышающиеся над любой из поверхностей, указанных выше, необходимо, насколько это практически возможно, устранять.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Шестая подзона представляет собой круг радиусом 15 км. от контрольной точки аэродрома (КТА), в пределах которой запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Также земельный участок находится в границах приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром «Ростов-Центральный») и в зоне градостроительной реконструкции.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет) от 19.07.2022 г. № 20/2760, на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0120112:3986 площадью 417 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай 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.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке в Комитете отсутствует.

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

Согласно абзацу третьему ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), до утверждения границ территорий, предусмотренных пп. 34.2 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с абзацем третьим ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ в редакции, действовавшей до 04.08.2018, согласно которой объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Согласно абзацу двенадцатому ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.

В соответствии с п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, государственная историко-культурная экспертиза проводится по инициативе заинтересованного органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, на земельном участке необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

Земельный участок согласно ИСОГД попадает в границы следующих охранных зон:

- охранная зона волоконно-оптической линии связи узла связи Аксай - узел связи КС Октябрьская. Южно-Европейский газопровод. Участок "Писаревка – Анапа", км 310 – км 436;

- охранная зона водопровода – 5 м;

- охранная зона кабеля связи – 2 м.

Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не нормируется.

Предельное количество этажей 5 этажей.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота здания 25 м.

Иные показатели:

- максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

- минимальный отступ от границ земельного участка 1 м;

минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 16.1 Главы 3 настоящих Правил.

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей федеральным и региональным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные стандарты и своды правил.

Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утверждённой градостроительной документации.

По мере принятия решений о застройке данных территорий, правообладателями земельных участков проводятся работы по межеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.

Согласно Генерального плана Аксайского городского поселения испрашиваемый земельный участок расположен в черте Аксайского городского поселения имеет категорию – земли населённых пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства распространяются на земельные участки (а впоследствии и на возведённые на них объекты капитального строительства), сформированные (размежеванные) только в строгом соответствии с утверждённым и действующим проектом планировки территории.

Минимальная площадь земельного участка, государственная (муниципальная) собственность на который не разграничена для целей выкупа земельного участка под объектом капитального строительства, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации – процент застройки земельного участка, а именно соотношение площади застройки земельного участка всех принадлежащих на праве собственности объектов капитального строительства и площади земельного участка, подлежащего выкупу.

Указанный показатель определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

- с разрешенным использованием земельного участка «индивидуальная жилая застройка» процент застройки должен составлять 18 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- для иных видов разрешенного использования предусмотрен процент застройки земельного участка в зависимости от площади земельного участка, подлежащего выкупу:

- земельные участки общей площадью до 1000 кв.м. - процент застройки земельного участка должен составлять не менее 20 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- земельные участки общей площадью от 1001 до 10000 кв.м. - процент застройки земельного участка должен составлять не менее 23 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- земельные участки общей площадью свыше 10001 кв.м. – процент застройки земельного участка должен составлять не менее 25 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определены градостроительными регламентами, разработанными в составе правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения в соответствии с территориальной зоной Ж-2.

В соответствии с письмом АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 19.07.2022 № 2118/327 техническая возможность подключения земельного участка к системе водоснабжения и водоотведения есть. Для получения технических условий необходимо предоставить в АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» запрос с приложением документов в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 №2130. Заключить договор на подключение к системе водоснабжения в соответствии с Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.12.2020 №61/15.

В соответствии с письмом АО "Донэнерго" Новочеркасские межрайонные электрические сети от 15.07.2022 №2332 технологическое присоединение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120112:3986 к электрическим сетям филиала АО "Донэнерго" возможно. Затраты будут определены согласно ставок, утвержденных Постановлением РСТ №75/1 от 29.12.2021. Для этого собственнику энергопринимающих устройств необходимо подать заявку на технологическое присоединение объекта в соответствии с Правилами 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861 (далее - Правила) и приложением требуемых документов обратившись почтой или через личный кабинет на интернет сайте АО "Донэнерго" [www.donenergo.ru](http://www.donenergo.ru), раздел - Потребителю/Технологическое присоединение к электрическим сетям/Оформление заявки на технологическое присоединение. После подачи собственником энергопринимающих устройств заявки на технологическое присоединение объекта, АО "Донэнерго" будет определено техническое решение на присоединение данного объекта к электрическим сетям и размер платы.

В соответствии с предоставленной информацией ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 19.07.2022 №05-0/27 техническая

возможность газоснабжения земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120112:3986 имеется. Максимальная нагрузка 15 м<sup>3</sup>/ч. Срок, в течение которого правообладатель указанного земельного участка может обратиться в ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки указанной в информации ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 19.07.2022 №05-0/27 - 3 месяца.

- **лот № 3** - право на заключение договора аренды (годовая арендная плата) земельного участка, земель населенных пунктов, с кадастровым номером 61:02:0120112:3987, общей площадью 312 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, разрешенное использование: магазины, сроком на 2 года 6 месяцев.

Цель использования: для строительства магазина. Начальная цена лота № 3 – 559 тысяча рублей 00 копеек, «Шаг аукциона» - 16 770 руб. 00 копеек, что составляет 3% от начальной цены лота № 3, задаток лота № 3 – 559 тысяча рублей 00 копеек, что составляет 100% начальной цены лота № 3.

Согласно правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения, утвержденных Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения № 86 от 23.11.2009 г. (в актуальной редакции), земельный участок входит в состав зоны жилой застройки второго типа **Ж-2** (выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно малоэтажными многоквартирными домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения).

На территорию, в границах которой расположен земельный участок, проект планировки и проект межевания территории, не разработан.

В соответствии с приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области от 15.03.2012 № 38 земельный участок площадью 312,0 м<sup>2</sup> расположен в границах третьего пояса зоны санитарной охраны ВНС первого подъема № 1, 2, 3 ОАО «ПО Водоканал г. Ростов-на-Дону», используемого для питьевого, хозяйственно-бытового назначения.

Земельный участок находится в пределах приаэродромных территорий. Приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной и водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельности организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории (Постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»).

Земельный участок расположен в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Северный», в шестой подзоне аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

В границах аэродрома «Северный» и «Батайск» (полосах воздушных подходов) установлены следующие поверхности ограничения препятствий:

- внешняя горизонтальная поверхность;
- внутренняя горизонтальная поверхность;
- поверхность захода на посадку/поверхность взлета;
- переходные поверхности.

Объекты, возвышающиеся над любой из поверхностей, указанных выше, необходимо, насколько это практически возможно, устранять.

Шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Шестая подзона представляет собой круг радиусом 15 км. от контрольной точки аэродрома (КТА), в пределах которой запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельный участок находится в границах приаэродромной территории аэродрома в/ч 41497 (аэродром «Ростов-Центральный») и в зоне градостроительной реконструкции.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет) от 19.07.2022 г. № 20/2759, на земельном участке с кадастровым номером 61:02:0120112:3987 площадью 312 кв. м, расположенном по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай 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.

Земельный участок расположен вне зон охраны, вне защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории, архитектуры, градостроительства и монументального искусства).

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке в Комитете отсутствует.

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

Согласно абзацу третьему ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), до утверждения границ территорий, предусмотренных пп. 34.2 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 73-ФЗ, государственная историко-культурная экспертиза проводится в соответствии с абзацем третьим ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ в редакции, действовавшей до 04.08.2018, согласно которой объектами историко-культурной экспертизы являются земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, 4 и 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Согласно абзацу двенадцатому ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ объектом государственной историко-культурной экспертизы является документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ.

В соответствии с п. 6 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, государственная историко-культурная экспертиза проводится по инициативе заинтересованного органа государственной власти, органа местного самоуправления, юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Учитывая изложенное, на земельном участке необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы до начала проведения земляных работ.

Запрашиваемые сведения о транзитных подземных, наземных и надземных инженерных коммуникациях на данном земельном участке, содержащиеся в разделе «О геодезических и картографических материалах» ИСОГД АР, отсутствуют.

Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не нормируется.

Предельное количество этажей 5 этажей.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

Максимальная высота здания 25 м.

Иные показатели:

- максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;

- минимальный отступ от границ земельного участка 1 м.

минимальное количество машино-мест для индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 16.1 Главы 3 настоящих Правил.

Указанные размеры и параметры применяются в части, не противоречащей федеральным и региональным стандартам и сводам правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным техническим регламентам. Отсутствие ограничений по тем или иным конкретным параметрам не влечёт за собой отсутствия необходимости соблюдать указанные стандарты и своды правил.

Зона предназначена для формирования территорий различного функционального назначения, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденной градостроительной документации.

По мере принятия решений о застройке данных территорий, правообладателями земельных участков проводятся работы по межеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры.

Согласно Генерального плана Аксайского городского поселения испрашиваемый земельный участок расположен в черте Аксайского городского поселения имеет категорию – земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для жилищного строительства, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства распространяются на земельные участки (а впоследствии и на возведённые на них объекты капитального строительства), сформированные (размежеванные) только в строгом соответствии с утверждённым и действующим проектом планировки территории.

Минимальная площадь земельного участка, государственная (муниципальная) собственность на который не разграничена для целей выкупа земельного участка под объектом капитального строительства, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации – процент застройки земельного участка, а именно соотношение площади застройки земельного участка всех принадлежащих на праве собственности объектов капитального строительства и площади земельного участка, подлежащего выкупу.

Указанный показатель определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

- с разрешенным использованием земельного участка «индивидуальная жилая застройка» процент застройки должен составлять 18 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- для иных видов разрешенного использования предусмотрен процент застройки земельного участка в зависимости от площади земельного участка, подлежащего выкупу:

- земельные участки общей площадью до 1000 кв.м. - процент застройки земельного участка должен составлять не менее 20 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- земельные участки общей площадью от 1001 до 10000 кв.м. - процент застройки земельного участка должен составлять не менее 23 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу;

- земельные участки общей площадью свыше 10001 кв.м. – процент застройки земельного участка должен составлять не менее 25 % от общей площади земельного участка, подлежащего выкупу.

Параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства определены градостроительными регламентами, разработанными в составе правил землепользования и застройки Аксайского городского поселения в соответствии с территориальной зоной Ж-2.

В соответствии с письмом АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» от 19.07.2022 № 2118/324 техническая возможность подключения земельного участка к системе водоснабжения и водоотведения есть. Для получения технических условий необходимо предоставить в АО «Аксайская ПМК Ростовсельхозводстрой» запрос с приложением документов в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 №2130. Заключить договор на подключение к системе водоснабжения в соответствии с Постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.12.2020 №61/15.

В соответствии с письмом АО "Донэнерго" Новочеркасские межрайонные электрические сети от 15.07.2022 №2333 технологическое присоединение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120112:3987 к электрическим сетям филиала АО "Донэнерго" возможно. Затраты будут определены согласно ставок, утвержденных Постановлением РСТ №75/1 от 29.12.2021. Для этого собственнику энергопринимающих устройств необходимо подать заявку на технологическое присоединение объекта в соответствии с Правилами 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 №861 (далее - Правил) и приложением требуемых документов обратившись почтой или через личный кабинет на интернет сайте АО "Донэнерго" [www.donenergo.ru](http://www.donenergo.ru), раздел - Потребителю/Технологическое

присоединение к электрическим сетям/Оформление заявки на технологическое присоединение. После подачи собственником энергопринимающих устройств заявки на технологическое присоединение объекта, АО "Донэнерго" будет определено техническое решение на присоединение данного объекта к электрическим сетям и размер платы.

В соответствии с предоставленной информацией ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 19.07.2022 №05-0/28 техническая возможность газоснабжения земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120112:3987 имеется. Максимальная нагрузка 15 м3/ч. Срок, в течение которого правообладатель указанного земельного участка может обратиться в ПАО "Газпром газораспределение Ростов-на-Дону" в целях заключения договора о подключении (технологическом присоединении), предусматривающего предоставление ему нагрузки указанной в информации ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 19.07.2022 №05-0/28 - 3 месяца.

Для участия в открытых аукционных торгах Претендентом вносится задаток на расчетный счет УФК по Ростовской области (Администрация Аксайского городского поселения л/с 05583113430), ИНН/КПП: 6102021522/610201001, БИК 016015102 Отделение РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ // УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, номер счета банка получателя 40102810845370000050, № счета 03232643606021015800, ОКТМО 60602101. Задатки считаются перечисленными, если денежные средства Претендента зачислены на расчетный счет Организатора торгов до **30 августа 2022 г.**

Задатки возвращаются в течение 3-х рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона участникам.

**Заявки по утвержденной форме принимаются с 10-00 часов 29 июля 2022 г. до 10-00 часов 29 августа 2022 г.**, по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 108 (2-й этаж, каб. №№, 23, 27), пн. - чт. с 08-00 до 17-00 час, пт. и предпраздничные дни с 08-00 до 16-00, перерыв с 12-00 до 13-00 час. Выходные дни: суббота, воскресенье.

Подать заявку можно лично или через уполномоченного представителя.

В заявке необходимо указать реквизиты счета для возврата задатка. К заявке прилагаются:

- документ, подтверждающий оплату задатка;
- копия документа, удостоверяющего личность заявителя в полном объеме.

Дата проведения аукциона: **31 августа 2022 г. в 14-00 часов** по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 108.

Решение Администрации Аксайского городского поселения об отказе проведения открытых торгов может быть принято не позднее чем за три дня до наступления даты его проведения. Победитель подписывает протокол об итогах торгов в день их проведения. Договор аренды с Победителем аукциона заключается не ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет". Ознакомиться более подробно с условиями проведения торгов, с проектом договора аренды, подать заявки на участие в торгах можно в Администрации Аксайского городского поселения (адрес: г. Аксай, ул. Гулаева, 108(2-й этаж, каб. №№, 23, 27), пн. - чт. с 08-00 до 17-00, пт. и предпраздничные дни с 08-00 до 16-00, перерыв с 12-00 до 13-00 час. Выходные дни: суббота, воскресенье, праздничные дни или по телефону (86350)5-52-66).

Аукцион проводится открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене, в следующем порядке:

а) аукцион ведет аукционист;

б) аукцион начинается с оглашения аукционистом наименования, основных характеристик и начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы, "шага аукциона" и порядка проведения аукциона.

"Шаг аукциона" устанавливается в пределах трех процентов начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы и не изменяется в течение всего аукциона;

в) участникам аукциона выдаются пронумерованные билеты, которые они поднимают после оглашения аукционистом начальной цены или начального размера арендной платы и каждой очередной цены или размера арендной платы в случае, если готовы купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с этой ценой или размером арендной платы;

г) каждую последующую цену или размер арендной платы аукционист назначает путем увеличения текущей цены или размера арендной платы на "шаг аукциона". После объявления очередной цены или размера арендной платы аукционист называет номер билета участника аукциона, который первым поднял билет. Затем аукционист объявляет следующую цену или размер арендной платы в соответствии с "шагом аукциона";

д) при отсутствии участников аукциона, готовых купить земельный участок или заключить договор аренды в соответствии с названной аукционистом ценой или размером арендной платы, аукционист повторяет эту цену или размер арендной платы 3 раза.

Если после трехкратного объявления очередной цены или размера арендной платы ни один из участников аукциона не поднял билет, аукцион завершается. Победителем аукциона признается тот участник аукциона, номер билета которого был назван аукционистом последним;

е) по завершении аукциона аукционист объявляет о продаже земельного участка или права на заключение договора его аренды, называет цену проданного земельного участка или размер арендной платы и номер билета победителя аукциона и иного участника аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.