



**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
001-24-ПП-1**

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
001-24-ПП-1**

Индивидуальный предприниматель

А. В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

<b>1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>					
<b>Обозначение</b>		<b>Наименование</b>		<b>Прим.</b>	
001-24-ПП-1.С		1.Содержание тома		1	
001-24-ПП-1.С		1.1.Состав проектной документации		2	
001-24-ПП-1.С		1.2.Справка главного архитектора проекта		3	
001-24-ПП-1		2.Раздел. Положения по планировке территории (текстовая часть)		4	
001-24-ПП-1		2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.		5	
001-24-ПП-1		2.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.		17	
001-24-ПП-1.ГР		3.Раздел. Чертежи планировки территории		19	
001-24-ПП-1 (лист 1)		Чертеж планировки территории: красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500		20	
<b>001-24-ПП-1.С</b>					
Изм.	Лист	№ докum.	Подпись	Дата	
ГАП		Жабина			
Разработ.		Мурадов			
Основная часть проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
			П		
			<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>		

### 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					<b>001-24-ПП-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докum.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						П		
ГАП		Жабина				ИП ЖАБИНА А. В.		
Разработ.		Мурадов						

## 1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

А. В. Жабина

					<b>001-24-ПП-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						П		
ГАП		Жабина			ИП ЖАБИНА А. В.			
Разработ.		Муратов						

**2. РАЗДЕЛ. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)**

					<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

#### I. Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	<b>Площадь территории в границах проекта планировки территории всего, в том числе:</b>	га	2,13	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:</b>	га	2,13	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);</b>	га	1,19	
	территории жилого назначения (существующие и изменяемые земельные участки).	га	0,80	
	территории социальной инфраструктуры (образуемые земельные участки);	га	0,27	
	территории коммунальной инфраструктуры (существующие земельные участки);	га	0,01	
	территории иного назначения (существующие земельные участки);	га	0,03	
	территории общего пользования (внутриквартальная территория) (образуемые земельные участки).	га	0,08	
	<b>Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).</b>	га	0,94	
	территории общего пользования (существующие земельные участки, образуемые земельные участки);	га	0,92	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
				5

	территории транспортной инфраструктуры (образуемый земельный участок).	га	0,02	
2.	<b>Площадь территории общего пользования, всего в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>1,02</b>	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,16	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,86	
	<b>Территории общего пользования (внутриквартальная территория) в границах элемента планировочной структуры (квартал):</b>	<b>га</b>	<b>0,08</b>	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,01	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,07	
	<b>Территории общего пользования в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>	<b>га</b>	<b>0,94</b>	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0,15	
	улицы, дороги, проезды.	га	0,79	
3.	<b>Из общей территории:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал) всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>1,19</b>	
	земли муниципальной собственности;	га	0,27	
	земли частной собственности;	га	0,79	
	данные о правообладателях отсутствуют.	га	0,05	
	земли до разграничения собственности.	га	0,08	
	<b>Элементы планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>	<b>га</b>	<b>0,94</b>	
	земельные участки собственность на которые не разграничена;	га	0,06	
	земли муниципальной собственности;	га	0,03	
	земли до разграничения собственности.	га	0,85	
	4.	Численность населения всего, в том числе:	человек	
существующая;		человек	49	
планируемая (max) <sup>1</sup> .		человек	410	
5.	Плотность населения	человек/га	260	нормативная –300 человек/га
6.	Максимальная общая площадь	кв.м	18866,02	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
				6

	квартир всего, в том числе:			
	существующая;	кв.м	1466,02	
	планируемая (max) <sup>1</sup> .	кв.м	17400,00	
7.	<b>Коэффициент застройки:</b>			
	функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» (существующая и планируемая застройка).		0,24	функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» <b>нормативный -1.0</b>
8.	<b>Коэффициент плотности застройки:</b>			
	функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» (существующая и планируемая застройка).		1,58	функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» <b>нормативный -3.0</b>
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
Существующие				
9.	ТП-118 (поз.20) (61:46:0000000:65)	объект	1	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Транспортной инфраструктуры				
Существующие				
10.	Количество мест хранения автомобилей, всего, в том числе:	мест	28	в границах элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)
	постоянного хранения;	мест	10	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	временного хранения (открытые места).	место	18	в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
Планируемые <sup>2</sup>				
11.	<b>Количество мест хранения автомобилей, всего (max)<sup>1</sup>, в том числе:</b>	<b>мест</b>	<b>164</b>	в границах жилого района муниципального образования, элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)
	<b>постоянного хранения населения, всего в том числе (max)<sup>1</sup>:</b>	<b>мест</b>	<b>144</b>	
	для населения планируемого объекта жилого назначения (поз.1.1);	мест	79	
	для населения планируемого объекта жилого назначения (поз.2.1).	мест	65	
	<b>временного хранения для общественных помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным</b>	<b>мест</b>	<b>20</b>	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
				7

	<b>назначением, всего в том числе (min)<sup>1</sup>:</b>			
	для общественных помещений (помещений для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением планируемого объекта жилого назначения (поз.1.1);	мест	15	
	помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для зрителей; общественные помещения (индивидуальные мастерские проектных организаций) (поз.2.1).	мест	5	
Социальной инфраструктуры				
Существующие				
12.	Здание (поз.17) (61:46:0011701:1051, МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов»).	вместимость, мест	62	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Иного назначения				
Планируемые				
Встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные <sup>3</sup>				
13.	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1)			
	Общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением <sup>4</sup>	вместимость всего, чел.	не менее 5	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1)			
	помещения бытового обслуживания;	общая площадь, всего, кв.м.	<b>не менее 100.00</b>	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	физкультурный комплекс с местами для зрителей.	общая площадь, всего, кв.м.	<b>не менее 200.00</b>	
<sup>1</sup> на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены. <sup>2</sup> вместимость автостоянки, а также открытые мест для хранения автотранспорта на образуемых и изменяемых земельных участках, включая их местоположение и количество определить при проектировании с учетом необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов. <sup>3</sup> указанные минимальное количество и номенклатура помещений общественного назначения, расположенных в помещениях многоквартирного жилого дома, могут быть увеличены при проектировании. <sup>4</sup> на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2),				
				Лист
				8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
<b>001-24-ПП-1</b>				

банковская и страховая деятельность (код вида 4.5), государственное управление (код вида 3.8.1), при соблюдении общего баланса парковочных мест и необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.

### II. Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1)				
1.	Водопотребление <sup>1</sup>	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды пожаротушение	куб.м/сут  л/с	56,0  40,40
2.	Канализация <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	куб.м/сут	48,0
3.	Ливневые стоки <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	л/с	41,10
4.	Газоснабжение <sup>1</sup>	расчетный расход газа	куб.м/час	325,0
5.	Электроснабжение <sup>1</sup>	расчетная мощность	кВт	247,0
6.	Телефонизация <sup>1</sup>	телефонные № №	№№	250
7.	Радио <sup>1</sup>	радиоточки	точек	250
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1)				
1.	Водопотребление <sup>1</sup>	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды пожаротушение	куб.м/сут  л/с	40,0  40,60
2.	Канализация <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	куб.м/сут	40,0
3.	Ливневые стоки <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	л/с	65,0
4.	Газоснабжение <sup>1</sup>	расчетный расход газа	куб.м/час	192,0
5.	Электроснабжение <sup>1</sup>	расчетная мощность	кВт	316,0
6.	Телефонизация <sup>1</sup>	телефонные № №	№№	150
7.	Радио <sup>1</sup>	радиоточки	точек	150

<sup>1</sup> на последующих стадиях проектирования показатели могут быть увеличены, либо уменьшены. Увеличение либо уменьшение показателей должно быть обосновано расчетами нагрузок.

### III. Характеристики объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства жилого назначения

Существующие

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Количество населения, (человек)	Примечание

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
						9

					Процент застройки, (%)	Общая площадь квартир, (кв.м)		Про- цент озеле- нения земель- ного участ- ка, (%)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	61:46:0011701:52	3 (61:46:0011701:1033)	Жилой дом	2	368,71 73	476,10 180,72	0,04 0,05	6,61 1,3	6	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; многоквар- тирный жилой дом; год постройки 1930
2.	61:46:0011701:12	4 (61:46:0011701:1186)	Жилой дом	2	143,11 34	171,10 171,10	0,04 0,04	- -	6	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 2013
3.	61:46:0011701:56	5 (61:46:0011701:689)	Жилой дом	1	132,51 30	81,40 81,40	0,04 0,04	27,38 6,3	3	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 1963
4.	61:46:0011701:55	6 (61:46:0011701:537)	Жилой дом	1	315,28 54	99,00 99,00	0,04 0,06	233,26 40	3	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 1959
5.	61:46:0011701:55	7 (61:46:0011701:537)	Жилой дом	1	151,33	65,40	0,04	119,22	2	жилобеспе-
<b>001-24-ПП-1</b>										Лист
<b>001-24-ПП-1</b>										10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

					43	65,40	0,04	33		ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 1965
6.	61:46:0011701:111	9 (61:46:0011701:505)	Жилой дом	3	75,36	168,10	0,04	-	6	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 2003
					43	168,10	0,02	-		
7.	61:46:0011701:237	10 (61:46:0011701:713)	Жилой дом	1	110,68	87,80	0,04	172,19	3	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 1964
					26	87,80	0,04	40		
8.	61:46:0011701:1714	11 (61:46:0011701:1059)	Жилой дом	3	118,64	236,60	0,04	33,24	8	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 2013
					20	236,60				
9.	61:46:0011701:1714	12 (61:46:0011701:430)	Жилой дом	2	125,20	200,40	0,06	55	7	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 2008
					21	200,40				
10.	61:46:0011701:1714	13 (61:46:0011701:732)	Жилой дом	1	80,30	72,30	0,06	55	2	жилобеспе- ченность 30 кв.м/чел; индиви- дуальный жилой дом; год постройки 1954
					13	72,30				
11.		4	Жилой дом	1	114,67	103,20			3	жилобеспе-
					<b>001-24-ПП-1</b>					Лист
					<b>001-24-ПП-1</b>					11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

					19	103,20				ченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1917
			<b>Всего</b>		<b>1735,79</b>	<b>1761,40</b> <b>1466,02</b>	<b>0,32</b> <b>0,35</b>	<b>591,90</b>	<b>49</b>	<b>жилобес- печен- ность 30 кв.м/чел</b>
Планируемые <sup>1</sup>										
№ п/п	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Пределное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Максимальная общая площадь квартир, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная (max)</u> , фактическая, (га)	Минимальный процент озеленения с учетом п.7.4 СП 42.13330, (%)	Максимальное количество населения, (человек)	Примечание
			Наименование и вместимость встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений объектов обслуживания жилой застройки <sup>3</sup>		Максимальный процент застройки подземной части, (%)	Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12.	61:46:0011701:108	1.1	Многokвартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается <sup>5</sup>	44	10000,00	0,16	25	225	жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 60-90 мест <sup>4</sup>
			общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением <sup>2</sup> вместимостью не		не устанавливается	15	0,27			
					<b>001-24-ПП-1</b>					Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						12

			менее 5 человек							
13.	61:46:0011701:352	2.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не установлена <sup>5</sup>	44	7400,00	0,13	25	185	жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 40-90 мест <sup>4</sup>
			помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для зрителей		не устанавливается	15	0,19			
			<b>Всего</b>			<b>17400,00</b>	<b>0,29</b> <b>0,46</b>		<b>410</b>	<b>жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 100-180 мест<sup>4</sup></b>
Объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территорий в границах элемента планировочной структуры										
Объекты капитального строительства социальной инфраструктуры										
Существующие										
№ п/п	Номер образуемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Примечание	
					Процент застройки, (%)					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
14.	18	17 (61:46:0011701:1051)	Здание	3	323,07	719,60	-	-	Нежилое (МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов»)	
									<b>001-24-ПП-1</b>	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						Лист
										13

					50		0,06	-	вместимость 62 места)
			<b>Всего</b>		<b>323,07</b>	<b>719,60</b>	- <b>0,06</b>	-	<b>вместимость 62 места)</b>
Объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры									
Существующие									
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории (кадастровый номер объекта капитального строительства)	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Примечание
					Процент застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
15.	61:46:0000000:3701	20 (61:46:0000000:65)	Трансформаторная подстанция (ТП-118)	1	43,00 68	42,00	- 0,006	- -	
			<b>Всего</b>		<b>43,00</b>	<b>42,00</b>	- <b>0,006</b>	-	
Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры									
Существующие									
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Примечание
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
									14



					96		0,003	-	
19.	61:46:0011701:39	2 (61:44:0073401:21)	Магазин	1	25,11 74	22,10	- 0,003	- -	Нежилое
20.	61:46:0011701:105	8 (61:46:0011701:1104)	Торгово-офисное здание	3	201,83 93	457,30	- 0,022	- -	Нежилое
			<b>Всего</b>		<b>250,94</b>	<b>494,50</b>	- <b>0,028</b>	-	
<b>Объекты капитального строительства общественно-делового назначения</b>									
<b>Существующие</b>									
№ п/п	Номер образуемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории (кадастровый номер объекта капитального строительства)	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Примечание
					Процент застройки, (%)			Процент озеленения земельного участка, (%)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
									16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

21.	20	18 (61:46:0011701:1102)	Здание	2	829,56 39	1493,20	-	154,69	Нежилое
22.		19 (61:46:0011701:404)	Административное здание	5	464,96 21	2092,30	0,21	7	
			<b>Всего</b>		<b>1294,52</b>	<b>3585,50</b>	<b>-</b> <b>0,21</b>	<b>154,69</b>	
<p><sup>1</sup>на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены.</p> <p><sup>2</sup>на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), банковская и страховая деятельность (код вида 4.5), государственное управление (код вида 3.8.1), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), при соблюдении общего баланса парковочных мест и необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.</p> <p><sup>3</sup>указанные минимальное количество и номенклатура помещений общественного назначения, расположенных в помещениях многоквартирного жилого дома, могут быть увеличены при проектировании.</p> <p><sup>4</sup>местимость автостоянки может быть увеличена.</p> <p><sup>5</sup>предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения определить на последующих этапах проектирования, с учетом требований установленных зон с особыми условиями использования территории.</p>									
<p><b>2.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</b></p>									
№	К а	№	Наименование	Этапы	Примечания				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
									17

п/п			объекта капитального строительства	Проек- тирова- ние	Строи- тельство	Реконст- рукция	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Объекты капитального строительства жилого назначения</b>							
1.	61:46:0011701:108	1.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел; общественные помещения (помещения обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением вместимостью не менее 5 человек; автостоянка вместимостью 60-90 мест <sup>2</sup>
2.	61:46:0011701:352	2.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел; помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для зрителей; автостоянка вместимостью 40-90 мест <sup>2</sup>
<b>Объекты улично-дорожной сети</b>							
3.	1-23	-	Объекты улично-дорожной сети, внутриквартальные проезды, тротуары, стоянки транспортных средств, благоустройство, инженерные сети	I- II	I- II		
<sup>2</sup> вместимость автостоянки может быть увеличена.							
							Лист
							18
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>		

					<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
						19
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**3.РАЗДЕЛ. ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

					<b>001-24-ПП-1.ГР</b>	Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****001-24-ПМ-1**

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**001-24-ПМ-1**

Индивидуальный предприниматель

А. В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

## 1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
001-24-ПМ-1.С	1.Содержание тома	1
001-24-ПМ-1.С	1.1.Состав проектной документации	2
001-24-ПМ-1.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	3
001-24-ПМ-1	2.Раздел. Текстовая часть проекта межевания территории	4
001-24-ПМ-1	2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	5
001-24-ПМ-1	2.2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	15
001-24-ПМ-1.ГР	3.Раздел. Чертежи проекта межевания территории	16
001-24-ПМ-1 (лист 1)	Чертеж межевания территории: Границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы изменяемых земельных участков М 1:500	17

001-24-ПМ-1.С					
Изм.	Лист	№ докum.	Подпись	Дата	
ГАП		Жабина			
Разработ.		Мурадов			
Основная часть проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			П		
			ИП ЖАБИНА А. В.		

## 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					<b>001-24-ПМ-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докum.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П		
ГАП		Жабина				ИП ЖАБИНА А. В.		
Разработ.		Мурадов						

## 1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

А. В. Жабина

					<b>001-24-ПМ-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П		
ГАП		Жабина				<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>		
Разработ.		Мурадов						

**2. РАЗДЕЛ ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

					<b>001-24-ПМ-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	<b>Площадь территории в границах проекта межевания территории, всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);	га	1,19	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).	га	0,94	
2.	<b>Территории, подлежащие межеванию, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>1,62</b>	
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,80</b>	
	<b>образуемые земельные участки:</b>	<b>га</b>	<b>0,35</b>	
	территории социальной инфраструктуры (№№18, 20);	га	0,27	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№ 5-11, 13-17, 22).	га	0,08	
	<b>изменяемые земельные участки:</b>	<b>га</b>	<b>0,45</b>	
	территории жилого назначения (61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352).	га	0,45	
	<b>Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>	<b>га</b>	<b>0,82</b>	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№1-4, 12, 19, 21);	га	0,80	
территории транспортной инфраструктуры (№ 23).	га	0,02		
3.	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,51</b>	
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,39</b>	

					<b>001-24-ПМ-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

	существующие земельные участки.		га	0,39	
	<b>Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>		<b>га</b>	<b>0,12</b>	
	существующие земельные участки.		га	0,12	
<b>Технико-экономические показатели по образуемым и изменяемым земельным участкам</b>					
№ п/п	Номер образуемого земельного участка/Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> , фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
<b>Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования</b>					
4.	1	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- ----- 0,0065 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0065 га. категория земель: земли населенных пунктов
5.	2	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- ----- 0,0015 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0015 га.
					Лист
					<b>001-24-ПМ-1</b>
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	6

					категория земель: земли населенных пунктов
6.	3	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0017 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0017 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
7.	4	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0034 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0034 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
8.	5	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0444 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0444 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
9.	6	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0042 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0042 га.
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
<b>001-24-ПМ-1</b>					Лист
					7

					категория земель: земли населенных пунктов
10.	7	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0006 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0006 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
11.	8	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0008 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0008 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
12.	9	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0019 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
13.	10	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0016 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0016 га.
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
<b>001-24-ПМ-1</b>					Лист
					8

					категория земель: земли населенных пунктов
14.	11	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0033 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0033 га.
15.	12	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,3004 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,3004 га.
16.	13	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0015 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0015 га.
17.	14	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0016 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0016 га.
					<b>001-24-ПМ-1</b>
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					9



					категория земель: земли населенных пунктов
22.	21	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,2880 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,2880 га.
23.	22	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0014 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0014 га.
			Всего (территорий общего пользования)	- 0,8719 (-)	категория земель: земли населенных пунктов
<b>Территории социальной инфраструктуры</b>					
24.	18	17	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- 0,0633 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266, площадью 0,0546 га (18.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0087 га (18.2). Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266 (18.1) и
<b>001-24-ПМ-1</b>					Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	11

					земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (18.2).
					категория земель: земли населенных пунктов
25.	20	18, 19	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); Государственное управление (3.8.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- <hr/> 0,2113 (-)	Образуетя в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236, площадью 0,2091 га (20.3); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га (20.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0003 га (20.2). Образуетя в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236 (20.3) и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (20.1, 20.2).
			Всего (территорий социальной инфраструктуры)	- <hr/> 0,2746 (-)	категория земель: земли населенных пунктов
<b>Территории транспортной инфраструктуры</b>					
26.	23	-	Хранение автотранспорта (2.7.1)	- <hr/> 0,0201 (-)	Многоконтурный участок, состоящий из частей с условным номером 23/1, площадью 0,0136 га, и 23/4, площадью 0,0065 га. Образуетя в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-1</b>
					Лист 12

					Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0201 га.
			Всего (территорий транспортной инфраструктуры)	- 0,0201 (-)	
			Итого (образуемые земельные участки)	- 1,1666 (-)	
Изменяемые земельные участки					
Территории жилого назначения					
29.	61:46:0011701:108	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup> ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1600 0,2664 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «административно- управленческие учреждения» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное управление (3.8.1)» <sup>2</sup> категория земель: земли населенных пунктов
30.	61:46:0011701:325	2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup> ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1258 0,1868 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Жилищное строительство» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное
					Лист
					13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-1</b>

					управление (3.8.1)» <sup>2</sup>
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (изменяемые земельные участки)	0,2858	
				0,4532 (-)	
			Итого (образуемые и изменяемые земельные участки)	0,2858	
				1,6198 (-)	
<p><sup>1</sup> Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.</p> <p>При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.</p> <p>Согласно Классификатору и Правил землепользования и застройки для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 установлено следующее описание: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; <b>размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроённых, пристроенных и встроённо-пристроённых помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома</b>, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Согласно Классификатору к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p> <p><sup>2</sup> Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;</li> <li>-выполнения при таком изменении требований технических регламентов;</li> <li>-предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.</li> </ul> <p>Согласно статье 15 проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются. При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.</p>					
					Лист
					14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПМ-1

1.Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд, документацией по планировке территории не предусмотрены.

2.В рамках документации по планировке территории, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Батайск", линия отступа от красных линий не устанавливается.

**2.2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	412284.41	2206138.11
2	412272.61	2206140.65
3	412231.68	2206149.61
4	412221.89	2206151.66
5	412144.79	2206168.11
6	412142.15	2206168.68
7	412127.17	2206171.94
8	412131.70	2206195.66
9	412137.20	2206218.09
10	412138.57	2206223.10
11	412139.21	2206228.54
12	412141.24	2206237.61
13	412143.29	2206247.61
14	412143.64	2206248.84
15	412146.04	2206259.21
16	412148.77	2206270.61
17	412149.79	2206274.54
18	412151.37	2206280.61
19	412151.55	2206281.36
20	412153.18	2206300.32
21	412225.68	2206282.82
22	412243.70	2206279.56
23	412265.36	2206274.82
24	412287.29	2206274.68
25	412296.61	2206276.80
26	412302.05	2206280.35
27	412307.72	2206278.88
28	412316.16	2206276.66
1	412284.41	2206138.11

					<b>001-24-ПМ-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		15

**3.РАЗДЕЛ. ЧЕРТЕЖИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

					<b>001-24-ПМ-1.ГР</b>	Лист
						16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**001-24-ПМ-2**

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**001-24-ПМ-2**

Индивидуальный предприниматель

А. В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА				
Обозначение	Наименование			Прим.
001-24-ПМ-2.С	1. Содержание тома			1
001-24-ПМ-2.С	1.1. Состав проектной документации			2
001-24-ПМ-2.С	1.2. Справка главного архитектора проекта			3
001-24-ПМ-2	2. Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка			4
001-24-ПМ-2	2.1. Основные положения			5
001-24-ПМ-2	2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию			7
001-24-ПМ-2	2.3. Обоснование принятых решений, включая образование земельных участков			22
001-24-ПМ-2	2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия			31
001-24-ПМ-2	2.5. Расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков			39
001-24-ПМ-2	2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации			40
001-24-ПМ-2	2.7. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов			53
001-24-ПМ-2.ГР	3. Раздел. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Чертежи.			54
001-24-ПМ-2 (лист 1)	Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:500			55
001-24-ПМ -2 (лист 2)	Границы зон с особыми условиями использования территории и границы территорий объектов культурного наследия М 1:500			56
<b>022-22-ПМ-2.С</b>				
Изм.	Лист	№ доквм.	Подпись	Дата
ГАП	Жабина			
Разработ.	Мурадов			
			Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
			Стадия	Лист
			П	
			Листов	
			ИП ЖАБИНА А. В.	

## 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					<b>022-22-ПМ-2.С</b>		
Изм.	Лист	№ докum.	Подпись	Дата			
ГАП		Жабина			Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мурадов			П		
					<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>		

## 1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

А. В. Жабина

					<b>022-22-ПМ-2.С</b>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГАП	Жабина				Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Муратов				П		
					<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>		

**2. РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

## 2.1. Основные положения

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 43 ГК РФ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Документация по планировке территории разработана на основании постановления Администрации города Батайск от 23.05.2024 №1494 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса».

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ.ред.);
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ. ред.);
- ✓ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ «Технический регламент о пожарной безопасности», ФЗ-123 (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (в действ. ред.);
- ✓ СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 (в действ. ред.);
- ✓ СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (в действ. ред.);
- ✓ СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (в действ. ред.);

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

- ✓ Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 (в действ. ред.);
- ✓ СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах» (в действ. ред.);
- ✓ СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» (в действ. ред.);
- ✓ СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (в действ. ред.);
- ✓ СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (в действ. ред.);
- ✓ СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.);
- ✓ СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» (в действ. ред.);
- ✓ СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*» (в действ. ред.);
- ✓ СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (в действ. ред.);
- ✓ СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в действ. ред.);
- ✓ СП 476.1325800.2020. «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (в действ. ред.);
- ✓ РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (в действ. ред.);
- ✓ Приказ Министерства финансов РФ от 05.11.2015 №171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 1.2.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ. ред.);
- ✓ №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 №815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985» (в действ. ред.);

✓ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.08.2020 №433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности».

✓ Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:500, в электронном виде с использованием AutoCAD, ГИС MapInfo.

Проект разработан на основе Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск» (действ.ред.), проектных решений, предоставленных Заказчиками.

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайск от 27.02.2024 №51.16/383, территория проекта межевания территории не включалась в разрабатываемую и (или) ранее разработанную документацию по планировке территории.

## 2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория проекта межевания территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами:

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта межевания территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

#### Природно-климатические условия

По климатическому районированию территории г. Батайск относится к району III-B.

Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы атлантического, арктического и тропического происхождения, бывают обычно в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт, что и обуславливает умеренно-континентальный климат района. Открытость района для вторжения холодных и тёплых воздушных масс, а также расположение его на границе между теплыми южными морями и холодным континентом, способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температур воздуха. Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период. Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осенью. Прорывы западных и южных циклонов редко нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Согласно СП 131.13330 «Строительная климатология» (в действ.ред.).

г. Ростова-на-Дону имеет следующие параметры:

- Климатический район	- III B
- Отопительный период	- с 15.10 по 15.04
- Преобладающее направление ветра	- восточное
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92	- минус 19°C
- Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92	- минус 27°C
- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца	- +29,1°C
- Продолжительность отопительного периода	- 166 дней
Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»:	
- Нормативная глубина промерзания грунтов	- 0,9 м
- Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м <sup>2</sup> горизонтальной поверхности по II району согласно табл. 4* составляет	- $S_o = 1,2 \text{ кПа} (120 \text{ кг/м}^2)$
- Нормативное значение ветрового давления на 1 м <sup>2</sup> поверхности для III района для местности типа А согласно табл. 5 составляет	- $W_o = 0,38 \text{ кПа} (38 \text{ кгс/м}^2)$ .

Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» территория документации по планировке территории расположена в следующих функциональных зонах:

- зоне смешенной и общественно-деловой застройки (существующей);
- зоне транспортной инфраструктуры (существующей).

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

Генеральным планом муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) были определены следующие параметры функциональных зон:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны			
<b>Жилые зоны</b>					
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	<p>Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не допускается размещать в жилых зонах.</p> <p>В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.</p> <p>Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).</p> <p>Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.</p> <p>В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.</p> <p>Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается</p>			
701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)				
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)				
701010104	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)				
701010200	<b>Зона смешанной и общественно-деловой застройки</b>				
		<b>001-24-ПМ-2</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					9

		<p>пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»</p>			
<b>Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур</b>					
701010401	Производственная зона	<p>Предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами.</p> <p>При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на Территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.</p> <p>Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.</p> <p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:</p> <p>до 300 м – 60%; от 300 до 1000 м – 50%; от 1000 до 3000 м – 40%; свыше 3000 м – 20%.</p> <p>В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.</p> <p>Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для</p>			
701010402	Коммунально-складская зона				
701010404	Зона инженерной инфраструктуры				
701010405	Зона транспортной инфраструктуры				
			<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	10

		<p>обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.</p> <p>Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.</p> <p>Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах, рекомендуется принимать в соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.</p> <p>Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.</p> <p>Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»</p>
--	--	--

Согласно Генерального плана муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» относится к жилым зонам.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) территория проекта межевания территории расположена в территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3). Территориальная зона «зона административно-делового центра» (Д.3) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3) установлены следующие градостроительные регламенты:

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:		
Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов,	Не установлены

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

		линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.6.3	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не установлены
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства,	Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись Дата
			001-24-ПМ-2
			Лист
			12



	исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий					
11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены				
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 12.0.1 - 12.0.2</u>	Не установлены				
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с <u>кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3</u> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены				
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены				
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
<b>Код и наименование вида разрешённого использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>				
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома, состоящего из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
						14





	кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
8.0 Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не установлены
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены

Для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3) установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м	2.1	4***
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	<b>все</b>	<b>не подлежит установлению</b>
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров			
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)			
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>			
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 ****			
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0			
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>			
2.4	расстояние от границ земельного участка до жилого дома, объекта жилищного строительства, м.	2.1	3,0			
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:					
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м	2.1, 2.1.1, 2.3	20,0			
		2.7	8,0			
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>			
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	5,0			
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.1, 5.1.2	60,0			
		<b>3.5.1 (детские дошкольные учреждения)</b>	<b>50,0</b>			
		<b>2.5, 2.6</b>	<b>40,0</b>			
		3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7	70,0			
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>			
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40			
		4.4	30			
		<b>прочие</b>	<b>не подлежит установлению</b>			
6	Иные предельные параметры:					
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3,	3			
		2.1.1	4			
		2.5	8			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
						18

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды видов использования	Значения предельных параметров
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	2
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 4.3, 8.0; 8.3, 8.4,	2,0
		3.2.4, 4.1, 4.7	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

\*При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

**Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.**

\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности, и землями, государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

\*\*\*\*В условиях существующей застройки, а также в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

**6. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.**

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайск от 27.02.2024 №51.16/383, территория проекта межевания территории не включалась в разрабатываемую и (или) ранее разработанную документацию по планировке территории.

Территория проекта межевания территории сформирована существующими объектами жилого назначения с вкраплением объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, объектов общественно-делового и иного назначения.

Территория проекта межевания территории озеленена, благоустроена, проезжие части существующих улиц, внутриквартальные проезды и тротуары, в основном, имеют твердое покрытие. На территории размещения планируемой застройки озеленение представлено в

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19

основном газонами, существующие объекты некапитального строительства подлежат сносу. На последующих этапах проектирования предусмотрен демонтаж (вынос) существующих инженерных сетей.

Территория проекта межевания территории, включает, в том числе, следующие земельные участки:

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Разрешенный вид использования	Форма собственности	Статус
61:46:00000000:3999	21465	благоустройство территории	собственность не разграничена	Учтенный (частично в границах ДПТ)
61:46:00000000:4009	78515	входит в состав ЕЗП 61:46:0000000:45. Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	муниципальная собственность	Учтенный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701:112	25	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:39	34	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:52	505	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	данные отсутствуют	Ранее учтенный
61:46:0011701:108	2664	административно- управленческие учреждения	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701:352	1868	Жилищное строительство	Частная собственность	Ранее учтенный

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

61:46:0011701: 12	418	Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 56	439	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 55	583	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 102	355	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 105	217	Офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (пошивочное ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 111	177	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:0011701: 237	428	Для индивидуального жилищного строительства	Частная собственность	Ранее учтенный
61:46:001 1701:1714	598	жилищное строительство ; офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (салон красоты); кредитно-финансовые учреждения; детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Учтенный
61:46:0011701: 266	546	Детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	муниципальная собственность	Ранее учтенный
<b>001-24-ПМ-2</b>				Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
				21

61:46:0011701: 236	2089	Для размещения производственных и административных зданий	муниципальная собственность	Ранее учтенный
61:46:00000000: 3701	6435	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	Частная собственность	Учтенный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701: 1061	50	автостоянки	данные отсутствуют	Учтенный

Кроме того, в границы территории проекта межевания территории, включены земли кадастрового квартала с кадастром номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Рельеф участка территории имеет уклон с северо-востока на юго-запад.

На территорию проекта межевания территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

✓ приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282);

✓ охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54);

✓ территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон затопления.

На территорию проекта межевания территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);

✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);

✓ охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, неустановленная).

Проект межевания территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта межевания территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

### 2.3 Обоснование принятых решений, включая образование земельных участков

На основании проектных решений, предложенных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, в проекте межевания территории отражены: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		22

земельных участков, границы изменяемых земельных участков, границы и форма собственности существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, существующие объекты капитального строительства, зоны с особыми условиями использования территории.

В соответствии со ст.43 Градостроительного Кодекса РФ, целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Согласно п.1 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ, «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности».

Образование земельных участков в проекте межевания территории производится на основании Земельного кодекса РФ, при этом в земельном кодексе РФ в ст. 11.9 в п. 4 указано «не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости», в п. 7. «не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов», в п.6 «образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами».

В N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 в ст.26 указано, что отказ в государственной регистрации права на образуемый земельный участок может быть по следующим основаниям: границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, **пересекают границы другого земельного участка**, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости; границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, **пересекают границы территориальных зон**, лесничеств, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом; **доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута** (для случая осуществления государственного кадастрового учета); **размер образуемого земельного участка** или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), **не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков**; земельный участок **образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель**, за исключением установленных федеральным законом случаев; **границы земельного участка пересекают границы муниципального образования**, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Таким образом наличие изломанности границ,

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		23

вклинивания, черезполосица, вкрапливание не является основанием для отказа в государственной регистрации и постановке на кадастровый учет.

В Земельном Кодексе РФ отсутствуют определений понятий «вклинивания», «вкрапливания», «изломанность границ», о чем подтверждает письмо Минэкономразвития № Д23и-1564 от 12.06.2013. В действующем законодательстве определение и содержание таких терминов как «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не установлены.

В правоприминительной практике и практике кадастровой деятельности, вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, тракуются как пространственные недостатки землепользования, создающие неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывающие в ряде случаев необоснованное дробление участков, ухудшающие их конфигурацию, затрудняющие использование техники и пространственную организацию земельного участка и расположения объектов недвижимости на нем.

Вклинивание и изломанность границ создают неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывают дробление участков, ухудшают их конфигурацию, что затрудняет использование техники, приводит к выводу земель из оборота.

Недостатки землепользования — это неудобства и отклонения в площади, структуре, размещении и границах земельных участков, отрицательно влияющие на использование земли, эффективность хозяйственной деятельности, экономику и организацию производства.

При образовании земельного участка необходимо соблюдение следующих требований: участок должен быть сформирован таким образом, чтобы его возможно было использовать (эксплуатировать) в соответствии с целевым назначением; образуемый участок должен иметь доступ с территории общего пользования.

Конфигурация образуемых земельных участков не имеет острых (заостренных) углов, резких поворотов границ и изгибов (искривлений, дугообразных поворотов), не создает неудобства для внутрихозяйственной организации территории. Конфигурация образуемых земельных участков обусловлена необходимым благоустройством, границами существующих земельных участков.

В рамках проекта межевания территории предусматривается: образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, 23 из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; изменение земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352; образование земельных участков с условными номерами 18, 20 из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:266, 61:46:0011701:236 и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Обременения (ограничения прав) на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:352 не зарегистрировано.

Обременения (ограничения прав) на земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:108 не зарегистрировано.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки (помещения обслуживания) и автостоянками (поз.1.1, 2.1), в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352.

Изменяемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011701:108, в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
<b>001-24-ПМ-2</b>			Лист
			24

участка			
1	2	3	4
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены

Изменяемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011701:352, в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	2	3	4			
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
						25

3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены

Согласно письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2023 N 13-9712-АБ/23 под изменением характеристик объекта недвижимости понимается такое изменение, которое основано на положениях статей 13, 14, 32, 38 и 61 Федерального закона N 218-ФЗ. Согласно статьи 32 Федерального закона N 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов), в том числе, об установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения; о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

При выборе вида разрешенного использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешенного использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешенного использования согласно Классификатору.

Согласно Классификатору и Правил землепользования и застройки для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 установлено следующее описание: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; **размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома**, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Согласно Классификатору к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		26

использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- выполнения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

Согласно статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются.

При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, в границах которых расположены: существующее и планируемое благоустройство, в том числе въезды/выезды, инженерные сети, парковки, существующая улично-дорожная сеть.

Образуемым земельным участкам с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	2	3	4			
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
						27

12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены			
<p>На образуемых земельных участках с условными номерами 12, 19, 21, в рамках проекта планировки территории, расположены существующие объекты местного значения (автомобильные дороги): ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса, ул. Ленина - существующие улицы в жилой застройке (местного значения), отображенная на Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск».</p> <p>Согласно ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации <b>линейные объекты</b> - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, <b>автомобильные дороги</b>, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.</p> <p>Образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 производится в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.</p> <p>Согласно СП 476.1325800 «Территории городских и сельских поселений» (в действ. ред.) внутриквартальный проезд: Проезжая часть территории квартала вне красных линий, используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной с улично-дорожной сетью (УДС), предназначенная для обслуживания застройки. На основании вышеизложенного, красные линии на образуемые земельные участки с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не устанавливаются.</p> <p>В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование многоконтурного земельного участка с условным номером 23, в границах которого расположены: существующие и планируемые открытые парковки для временного хранения автотранспорта (гостевые).</p> <p>Образуемому земельному участку с условным номером 23, в рамках проекта межевания территории, устанавливается следующий вид <b>разрешенного использования</b>:</p>						
Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	2	3	4			
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены			
<p>Согласно ст.37 Градостроительного кодекса Российской Федерации <b>разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства</b> может быть следующих видов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• основные виды разрешенного использования;</li> <li>• <b>условно разрешенные виды использования;</b></li> </ul>						
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
						28

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Согласно ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в проекте межевания территории, в том числе, **указываются виды разрешенного использования** образуемых земельных участков.

Из выше указанного следует, что в Градостроительном кодексе Российской Федерации, отсутствует запрет на установление, в рамках документации по планировке территории, условно-разрешенного вида использования земельного участка.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 18, 20, в границах которых расположены существующие объекты капитального строительства: Здание (нежилое) (поз.17) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:1051); Здание (нежилое) (поз.18) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:1102); Административное здание (нежилое) (поз.19) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:404).

Вышеуказанные образуемые земельные участки состоят из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:266, 61:46:0011701:236, находящихся в муниципальной собственности, и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Образование земельных участков производится путем перераспределения, в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории.

Образуемому земельному участку с условным номером 18 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования			
1	2	3	4			
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли,	Не установлены			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
						29

		детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
<u>3.1.1</u>	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
<p>Устанавливаемые виды разрешенного использования, обусловлены тем, что в границах образуемого земельного участка расположен существующий объект капитального строительства (поз. 17), используемый для размещения МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов».</p> <p>Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Д.3 для видов разрешенного использования 3.5.1, 3.1.1 предельные параметры земельного участка не подлежат установлению, соответственно, образуемый земельный участок соответствует требованиям статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Образуемому земельному участку с условным номером 20 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:</p>			
Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
<u>3.6.1</u>	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
<u>3.1.1</u>	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
<u>3.5.1</u>	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли,	Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
<b>001-24-ПМ-2</b>			Лист
			30

		детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены

Устанавливаемые виды разрешенного использования, обусловлены тем, что в границах образуемого земельного участка расположены существующие объекты капитального строительства (поз. 18, 19), принадлежащие муниципальному образованию «Город Батайск», и находящиеся в оперативном управлении МБУ ДО «Дом детского творчества».

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Д.3 для видов разрешенного использования 3.5.1, 3.1.1, 3.6.1, 3.8.1 предельные параметры земельного участка не подлежат установлению, соответственно, образуемый земельный участок соответствует требованиям статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ко всем образуемым и изменяемым земельным участкам предусмотрен доступ с территории общего пользования и с территорий образуемых земельных участков с видами разрешенного использования 12.0.1 (улично-дорожная сеть) и 12.0.2 (благоустройство территории).

Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных и муниципальных нужд, документацией по планировке территории не предусмотрены.

#### **2.4. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия**

Территория проекта межевания территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		31

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта межевания территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

На территорию проектирования оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. Приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282).

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года N 1460 (в действ.ред.) «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» п.1. «Настоящие Правила определяют порядок установления приаэродромной территории», п.2. «Решение об установлении приаэродромной территории (далее - решение) принимается: а) в отношении аэродромов государственной авиации - Министерством обороны Российской Федерации; б) в отношении аэродромов экспериментальной авиации - Министерством промышленности и торговли Российской Федерации; в) в отношении аэродромов гражданской авиации - Федеральным агентством воздушного транспорта.», п.3. «Решение включает: а) текстовое и графическое описание местоположения границ приаэродромной территории и выделенных на ней подзон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (границы приаэродромной территории устанавливаются по внешним границам выделяемых на такой территории подзон, при этом границы приаэродромной территории и выделенных на ней подзон могут пересекаться с границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, и границами земельных участков); б) перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).», п. 11. «Согласование проекта решения или отказ в его согласовании подлежат представлению в уполномоченный федеральный орган в 30-дневный срок со дня поступления проекта решения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации».

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		32

14.07.2023 № 74294, утвержденным Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

**Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»».**

Обоснование выполнено на основании и в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294.

Согласно Приказа об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты:  $x=426048.13$ ,  $y=2205876.92$ ; ГВПИ-06 (порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) –  $x=425774.04$ ,  $y=2205350.02$ , ГВПИ-24 ((порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) –  $x=426318.98$ ,  $y=2206430.33$ .

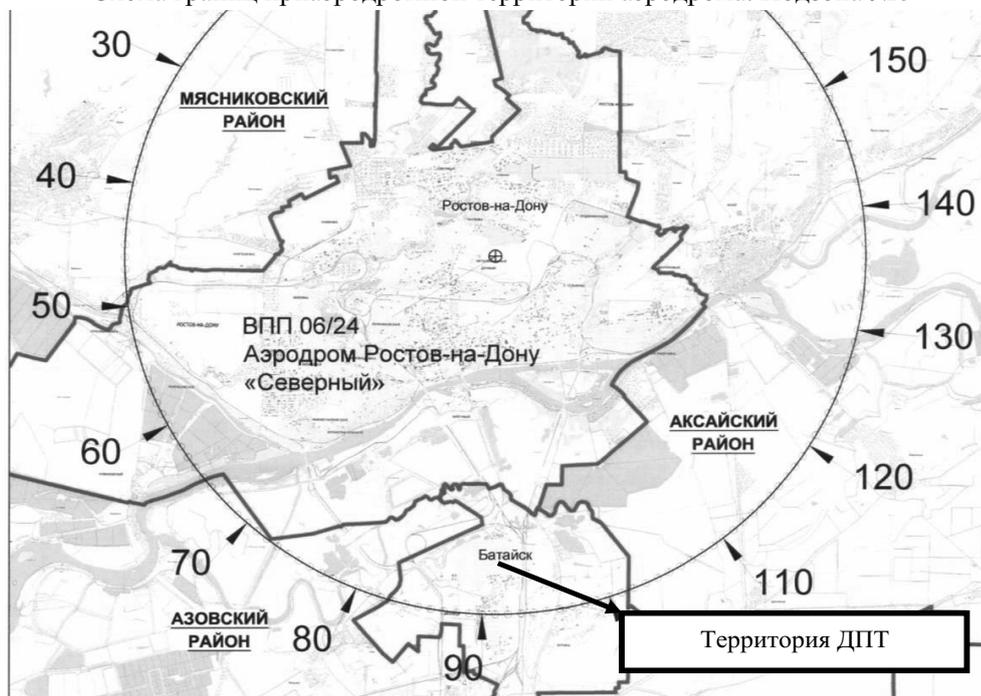
Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +88 отметке метров.

Территория документации по планировке территории находится в подзоне №6.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют. Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		33

**Вывод:** на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

**Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».**

Обоснование выполнено на основании и в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

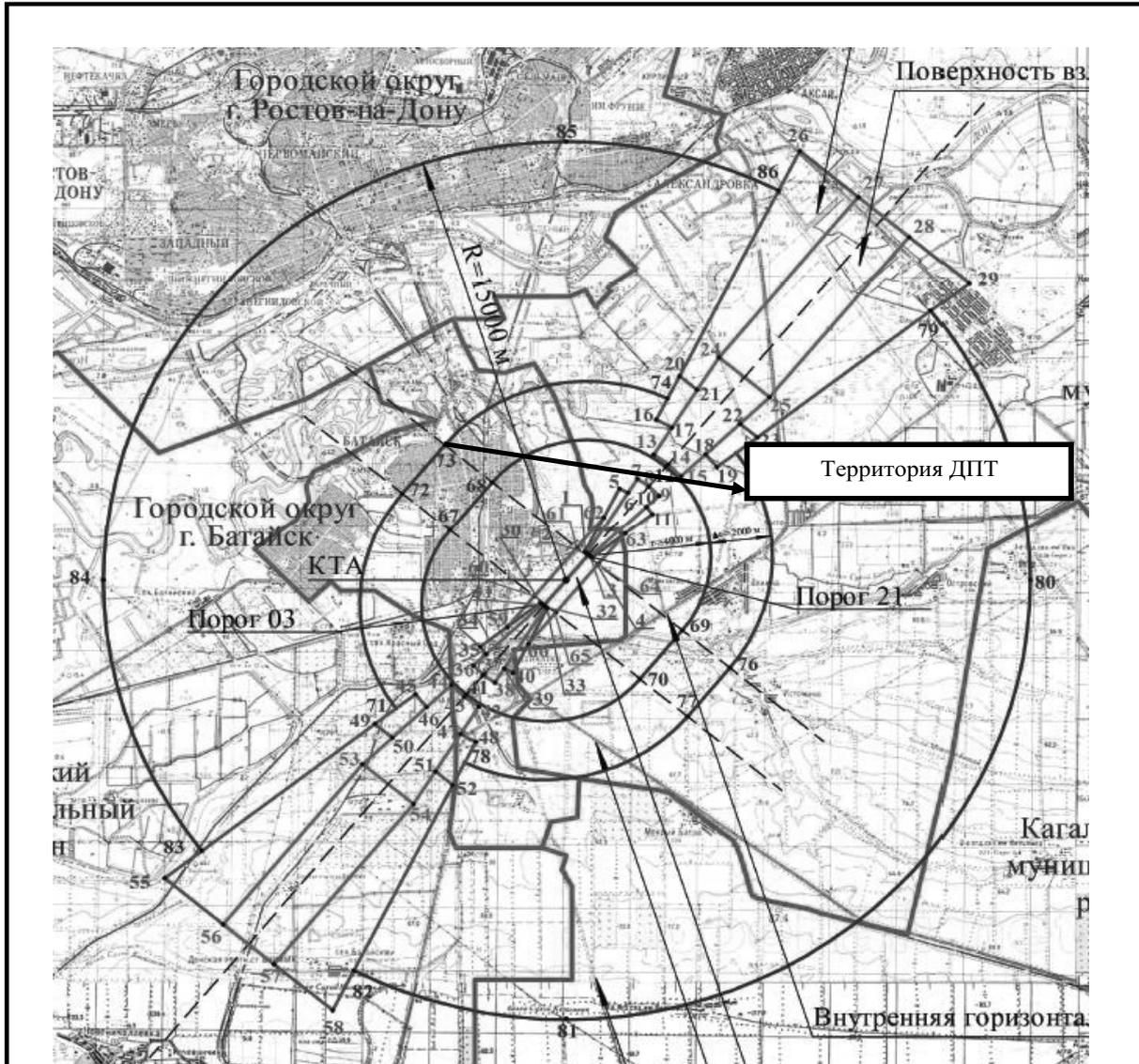
Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты:  $x=409816.39$ ,  $y=2210069.37$

Территория проекта межевания территории находится в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», подзоны №3 (коническая поверхность) и №6. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров.

В подзоне №3 (коническая поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №3

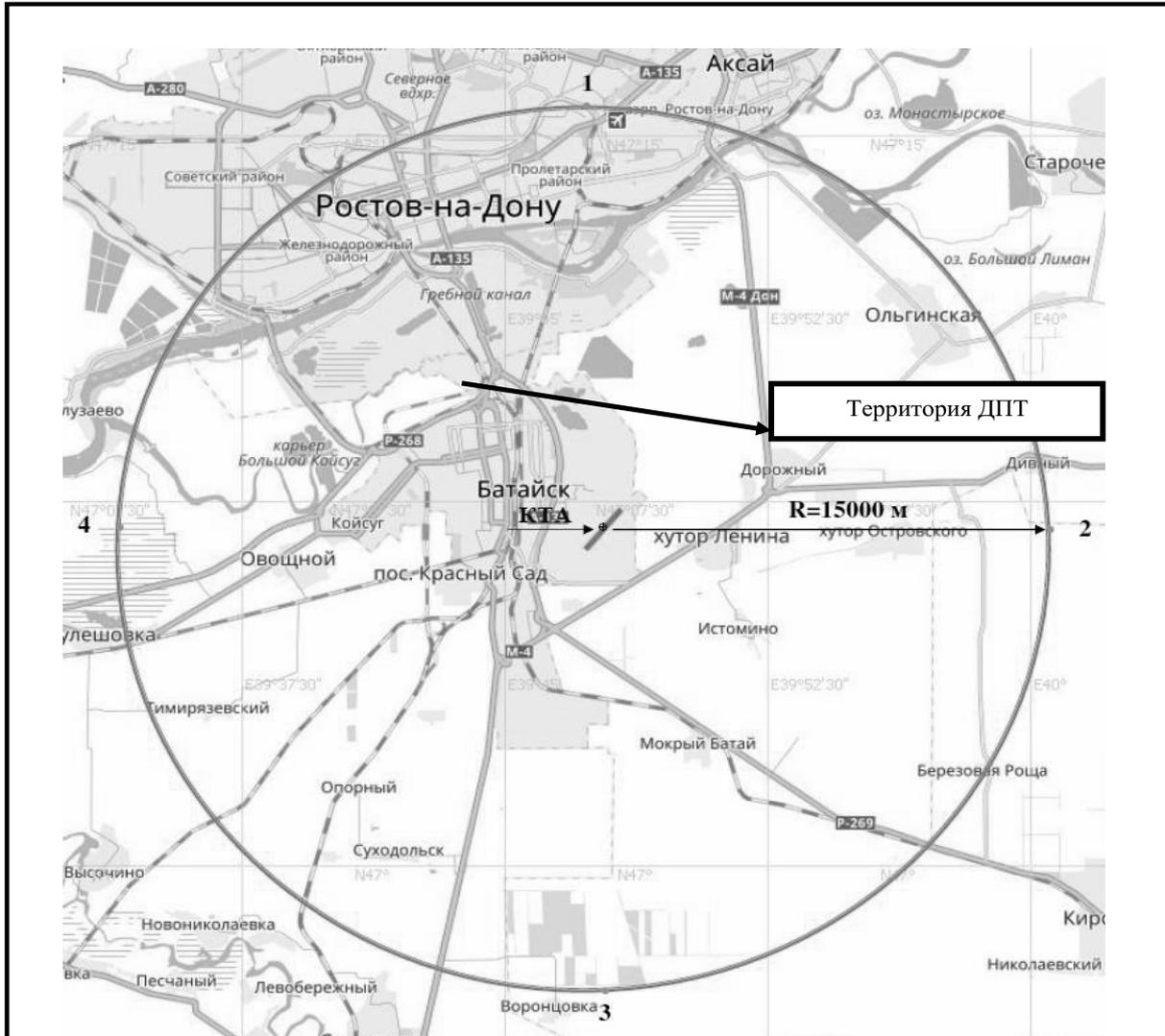
					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		34



В подзоне №3 (внешняя горизонтальная поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров. Максимальная абсолютная высота верха препятствия планируемой застройки составляет не более 87 метров, что соответствует требованиям подзоны №3 (коническая поверхность).

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		35



В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

**Вывод:** на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)». Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки схемы планировочной организации земельного участка на отдельный объект капитального строительства, Застройщику необходимо разработать технический отчет для проектирования по определению координатных точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» и определения абсолютной высоты объекта.

2. Охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54).

Планируемая застройка расположена вне пределов охранных зон инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН.

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		36

**Вывод:** отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами.

3. Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» на территории муниципального образования «Город Батайск» устанавливается зона регулирования архитектурной среды в границах земельных участков, расположенных вдоль основных улиц городского значения города Батайска. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки. Зона устанавливается на улицах городского и общегородского значения: ул. Энгельса, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. М. Горького, ул. Грузинская, ул. Заводская, ул. Кирова, ул. Коммунистическая, ул. Комарова, ул. Речная, ул. Тельмана, ул. Луначарского, ул. Орджоникидзе, ул. Ленина. Территория планируемой застройки включена в вышеуказанную зону с особыми условиями использования территории.

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных городских улиц города Батайска, следующие:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений:

- расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль земельного участка. Водоотводные желоба выходящие на фасад здания должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания.

- запрещается заклеивать остекление фасадов здания пленкой, устанавливать оборудование или сплошные экраны, закрывающие изнутри остекление здания.

- допускается установка над окнами 1-го этажа некапитальных конструкций в виде складных козырьков из ткани.

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства не подлежат установлению;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства: при выборе материалов фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам:

- варианты отделки стен – природный камень, кирпич, декоративная штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка, стекло;

- варианты отделки цоколя – природный камень, кирпич, штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка, в том числе допускаются декоративный камень, керамогранит, металлические панели.

Не допускается использование в отделке сайдинга, металлопрофиля, профнастила, поликарбоната, сэндвич-панелей и иных подобных материалов.

д) требования к консольным выступающим элементам фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений - входные группы планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения (вход с уровня земли, пандус с поручнями, безпороговые

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		37

дверные проемы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника);

ж) требования к объемно-планировочным характеристикам первых этажей зданий не подлежат установлению;

з) требования к остеклению фасадов зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирование воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику здания. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки;

к) главные фасады строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений оборудуются архитектурной подсветкой, путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» и актами органа местного самоуправления.

В рамках документации по планировке территории не производится получение разрешения на строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не предусматривается разработка колористических решений застройки, архитектурно-строительных чертежей.

**Вывод:** на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами. Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки планируемой застройки, Застройщику необходимо согласовать архитектурно-градостроительный облик каждого планируемого объекта капитального строительства с уполномоченным органом местного самоуправления.

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон затопления.

На территорию проекта межевания территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		38

- ✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);
- ✓ охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, не установленная).

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Также согласно ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) включают в себя, в том числе карту градостроительного зонирования, на которой в обязательном порядке отображаются ЗОУИТ. На основании изложенного, ЗОУИТ, обязательно должны отображаться на картах в составе генерального плана и ПЗЗ. В силу положений Градостроительного Кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД), содержащих сведения о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе о зонах с особыми условиями использования территорий. Действующим законодательством также установлено, что орган, принимающий решение об утверждении границ ЗОУИТ, в обязательном порядке направляет эти сведения в орган исполнительной власти, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости и внесение таких сведений, а также в орган местного самоуправления, применительно к территориям, для которых установлена зона с особыми условиями использования территории, для отображения на картах градостроительного зонирования. Из выше указанного следует, что при отсутствии зон с особыми условиями в картах градостроительного зонирования и в ЕГРН, такие зоны, по законодательству, считаются не установленными.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 N 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		39

электросетевого хозяйства» были внесены соответствующие изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

«...в) пункты 10-12 изложить в следующей редакции:

"10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);...».

Вышеуказанное постановление Правительства Российской Федерации, касается только установленных, в соответствии с действующим законодательством, охранных зон.

Охранные зоны, отраженные в томе 2 «Материалы по обоснования проекта межевания территории», являются предварительными, **неустановленными**.

В документации по планировке территории учтены требования нормативных документов в части соблюдения: требований по охране сетей электроснабжения; требований по размещению объектов капитального строительства и площадок благоустройства с соблюдением санитарных разрывов.

Проект межевания территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта межевания территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

## 2.5. Расчеты принятых в проекте площадей образуемых и изменяемых земельных участков

Нормативные размеры участков для планируемой многоквартирной жилой застройки и объекта социальной инфраструктуры, рассчитаны в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск» статьи 1.5:

*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*

*Нормативный размер земельного участка определяется в зависимости от площади земельного участка, занятого непосредственно жилыми зданиями, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания).*

*Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и другие), должен содержать следующие элементы территории:*

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

*Нормативный размер земельного участка при развитии застроенных территорий рассчитывается в соответствии с формулой по показателям таблицы № 5.*

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times U_{\text{зд.}}$$

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		40

где  $S$  норм. - нормативный размер земельного участка,  $m^2$ ;

$S$  общ. - общая площадь жилых помещений в проектируемом комплексе;

Таблица № 5

Нормативный коэффициент для определения необходимой площади земельного участка, при размещении жилых домов на обособленном земельном участке на реконструируемой территории -  $У$  зд. - удельный показатель земельного участка, приходящийся на  $1 m^2$  общей площади жилых помещений, при жилищной обеспеченности.

	этажность				
	9	10	12	18	20
жилищная обеспеченность, $m^2/чел.$	Удельный показатель площади земельного участка в расчете на $1 m^2$ площади жилых помещений жилого дома, размещаемого на земельном участке				
40	0,29	0,28	0,23	0,18	0,16

**Нормативный размер изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:108**

$S$  общ. – тах 10000.00 кв.м.

Этажность – 25 эт. (ориентировочно)

$У$  зд.-0.16

$S$  норм.:  $10000.00 \times 0.16 = 1600.00$  кв.м.

Фактический размер изменяемого участка – 2664.00 кв.м.

**Нормативный размер изменяемого земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:352**

$S$  общ. – тах 7400.00 кв.м.

Этажность – 19 эт. (ориентировочно)

$У$  зд.-0.17 (по интерполяции)

$S$  норм.:  $7400.00 \times 0.17 = 1258.00$  кв.м.

Фактический размер изменяемого участка – 1868.00 кв.м.

**Нормативные размеры образуемых земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22**

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для видов разрешенного использования 12.0.1 и 12.0.2 минимальный и максимальный размер земельного участка не устанавливается, в действующих нормативах требования к нормативным размерам земельных участков для территорий улично-дорожной сети и благоустройства, не устанавливаются. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров образуемых земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не производится.

**Нормативные размеры образуемых земельных участков с условными номерами 18, 20**

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3) для всех видов разрешенного использования земельных участков, за исключением видов с кодом 2.1, 2.3 минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров образуемых земельных участков с условными номерами 18, 20 не производится.

**Нормативные размеры образуемого земельного участка с условным номером 23**

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для вида разрешенного использования 2.7.1 минимальный и максимальный размер земельного участка не устанавливается. В связи с вышеизложенным, расчет нормативного размера образуемого земельного участка с условным номером 23 не производится.

**2.6. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или**

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		41

имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Образование земельных участков в рамках проекта межевания территории проводится с учетом:

- ✓ видов разрешенного использования земельного участка (основные, вспомогательные и условно разрешенные), указанных в градостроительных регламентах территориальной зоны;
- ✓ предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельного участка;
- ✓ требований Земельного кодекса Российской Федерации ст. 11.9.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, ст. 11.2 земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

- 1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;
- 2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;
- 3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;
- 4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны;
- 5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 Земельного кодекса РФ;
- 6) образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если иное не предусмотрено договором залога.

Согласно ст. 11.9 Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапыванию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		42

настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

В рамках проекта межевания территории предусматривается: образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, 23 из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; изменение земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352; образование земельных участков с условными номерами 18, 20 из земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:266, 61:46:0011701:236 и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, ст.11.3 образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ.

Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

В рамках документации по планировке территории предусматривается образование земельных участков с условными номерами 18, 20, в соответствии со ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в случае, если, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		43

утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение земель или земельных участков осуществляется на основании соглашений между уполномоченными органами и лицами, которым предоставлены такие земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, при наличии утвержденного проекта межевания территории.

Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков приведен на листе №1 Чертеж межевания территории: Границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы изменяемых земельных участков М 1:500.

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	<b>Площадь территории в границах проекта межевания территории, всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);	га	1,19	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).	га	0,94	
2.	<b>Территории, подлежащие межеванию, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>1,62</b>	
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>0,80</b>	
	<b>образуемые земельные участки:</b>	<b>га</b>	<b>0,35</b>	
	территории социальной инфраструктуры (№№18, 20);	га	0,27	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№ 5-11, 13-17, 22).	га	0,08	
	<b>изменяемые земельные участки:</b>	<b>га</b>	<b>0,45</b>	
	территории жилого назначения (61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352).	га	0,45	
	<b>Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>	<b>га</b>	<b>0,82</b>	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№1-4, 12, 19, 21);	га	0,80	
территории транспортной	га	0,02		

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		44

			инфраструктуры (№ 23).			
3.	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>		<b>га</b>	<b>0,51</b>		
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:</b>		<b>га</b>	<b>0,39</b>		
	существующие земельные участки.		га	0,39		
	<b>Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>		<b>га</b>	<b>0,12</b>		
	существующие земельные участки.		га	0,12		
<b>Технико-экономические показатели по образуемым и изменяемым земельным участкам</b>						
№ п/п	№ образуемого земельного участка/Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> , фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)	
1	2	3	4	5	6	
<b>Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования</b>						
4.	1	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- ----- 0,0065 (-)	Образуеться в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0065 га. категория земель: земли населенных пунктов	
5.	2	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- ----- 0,0015 (-)	Образуеться в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с	
<b>001-24-ПМ-2</b>					Лист	
<b>001-24-ПМ-2</b>					45	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



					кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0042 га. категория земель: земли населенных пунктов
10.	7	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0006 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0006 га. категория земель: земли населенных пунктов
11.	8	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0008 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0008 га. категория земель: земли населенных пунктов
12.	9	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0019 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га. категория земель: земли населенных пунктов
13.	10	,	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0016 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с
					Лист
					47
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>

					<p>кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0016 га.</p> <p>категория земель: земли населенных пунктов</p>
14.	11	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	<p>-</p> <p>0,0033 (-)</p>	<p>Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации</p> <p>Состоит из:</p> <p>состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0033 га.</p> <p>категория земель: земли населенных пунктов</p>
15.	12	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	<p>-</p> <p>0,3004 (-)</p>	<p>Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации</p> <p>Состоит из:</p> <p>состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,3004 га.</p> <p>категория земель: земли населенных пунктов</p>
16.	13	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	<p>-</p> <p>0,0015 (-)</p>	<p>Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации</p> <p>Состоит из:</p> <p>состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0015 га.</p> <p>категория земель: земли населенных пунктов</p>
17.	14	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	<p>-</p> <p>0,0016 (-)</p>	<p>Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации</p> <p>Состоит из:</p> <p>состава земель кадастрового квартала с</p>
					<b>001-24-ПМ-2</b>
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					48

					кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0016 га. категория земель: земли населенных пунктов
18.	15	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0005 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0005 га. категория земель: земли населенных пунктов
19.	16	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0012 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0012 га. категория земель: земли населенных пунктов
20.	17	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0094 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0094 га. категория земель: земли населенных пунктов
21.	19	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,1980 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
					<b>001-24-ПМ-2</b>
					Лист 49

					кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,1980 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
22.	21	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,2880 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,2880 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
23.	22	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0014 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0014 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий общего пользования)	- 0,8719 (-)	
<b>Территории социальной инфраструктуры</b>					
24.	18	17	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- 0,0633 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266, площадью 0,0546 га (18.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0087 га (18.2).
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>
					Лист 50

					Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266 (18.1) и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (18.2).
					категория земель: земли населенных пунктов
25.	20	18, 19	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); Государственное управление (3.8.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- 0,2113 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236, площадью 0,2091 га (20.3); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га (20.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0003 га (20.2). Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236 (20.3) и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (20.1, 20.2).
			Всего (территорий социальной инфраструктуры)	- 0,2746 (-)	категория земель: земли населенных пунктов
Территории транспортной инфраструктуры					
26.	23	'	Хранение автотранспорта (2.7.1)	- 0,0201	Многоконтурный участок, состоящий из частей с условным номером 23/1,
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-2</b>
					Лист 51

				(-)	площадью 0,0136 га, и 23/4, площадью 0,0065 га. Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0201 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий транспортной инфраструктуры)	- 0,0201 (-)	
			Итого (образуемые земельные участки)	- 1,1666 (-)	
<b>Изменяемые земельные участки</b>					
<b>Территории жилого назначения</b>					
29.	61:46:0011701:108	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup> ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1600 0,2664 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «административно-управленческие учреждения» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное управление (3.8.1)» <sup>2</sup>
					категория земель: земли населенных пунктов
30.	61:46:0011701:325	2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup> ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное	0,1258 0,1868 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Жилищное строительство» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
<b>001-24-ПМ-2</b>					Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	52

			управление (3.8.1).		предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное управление (3.8.1)» <sup>2</sup>
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (изменяемые земельные участки)	0,2858	
				0,4532	
				(-)	
			Итого (образуемые и изменяемые земельные участки)	0,2858	
				1,6198	
				(-)	
<p><sup>1</sup> Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.</p> <p>При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.</p> <p>Согласно Классификатору и Правил землепользования и застройки для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 установлено следующее описание: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; <b>размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома</b>, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Согласно Классификатору к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.</p> <p><sup>2</sup> Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;</li> <li>-выполнения при таком изменении требований технических регламентов;</li> <li>-предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.</li> </ul> <p>Согласно статьи 15 проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства,</p>					
					Лист
					53
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

001-24-ПМ-2

реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются. При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

## **2.7. Обоснование предлагаемых к установлению/отсутствию необходимости установления линий отступа от красных линий, границ публичных сервитутов**

Согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» линии отступа от красных линий – линии, определяющие места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Согласно нормативам градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» отступ от красной линии для многоквартирной жилой застройки, со встроенными нежилыми помещениями в первых этажах, не регламентируется.

В рамках документации по планировке территории, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», линия отступа от красных линий не устанавливается.

Согласно Гражданского кодекса РФ ст. 274 сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Согласно Земельного кодекса РФ ст.23 сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных главой V.3 настоящего Кодекса.

Ко всем образуемым и изменяемым земельным участкам предусмотрен доступ с территории общего пользования и с территорий образуемых земельных участков с видами разрешенного использования 12.0.1 (улично-дорожная сеть) и 12.0.2 (благоустройство территории).

					<b>001-24-ПМ-2</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		54

**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ЧЕРТЕЖИ**

					<b>001-24-ПМ-2.ГР</b>	Лист
						55
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## Информационное сообщение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории

Администрация города Батайска, в лице Организатора аукциона - Комитета по управлению имуществом города Батайска, в соответствии с постановлением Администрации города Батайска от 11.11.2024 № 308 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск» извещает о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, открытом по составу участников и по форме подачи предложений о цене права на заключение договора (далее по тексту – аукцион).

Организатор аукциона: Комитета по управлению имуществом города Батайска; 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172; адрес электронной почты: [bat\\_kui@mail.ru](mailto:bat_kui@mail.ru), контактный телефон (86354) 5-68-55.

Извещение о проведении аукциона опубликовано и размещено на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в информационном бюллетене Администрации города Батайска «Батайск официальный» и на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» [www.батайск-официальный.рф](http://www.батайск-официальный.рф).

Место проведения аукциона: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 172.

Дата проведения аукциона: **29.01.2025** года.

Время начала аукциона: в **10** часов 30 минут по московскому времени.

Форма аукциона: открытый по составу участников и форме подачи предложений.

Порядок проведения аукциона: аукцион проводится в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 04.05.2021 № 701 «Об утверждении Правил проведения торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории, Правил определения начальной цены торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории при принятии решения о комплексном развитии территории Правительством Российской Федерации и Правил заключения договора о комплексном развитии территории посредством проведения торгов в электронной форме».

Реквизиты решения о комплексном развитии территории:

- **Постановление администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381 «О комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск».**

- **Постановление администрации города Батайска от 11.11.2024 № 308 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск».**

Предмет аукциона: право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития и существенные условия договора о комплексном развитии незастроенной территории, выставляемых на аукцион:

Сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития: на земельном участке с кадастровым номером **61:46:0011501:2186**, адресом: **Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск**, площадью 199 732 кв.м, в границах, установленных Постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381 «О комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск».

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером **61:46:0011501:2186** - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно- поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь.

Срок действия договора о комплексном развитии незастроенной территории: до 23.05.2038

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории 36 261 345 рублей (тридцать шесть миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста сорок пять рублей) 00 копеек.

Сумма задатка: 36 261 345 рублей (тридцать шесть миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста сорок пять рублей) 00 копеек.

Шага аукциона: 1 087 840 рублей (один миллион восемьдесят тысяч восемьсот сорок рублей) 35 копеек.

Обременения и ограничения использования земельного участка:

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 согласно публичной кадастровой карте, представленной на сервисе [pkk.rosreestr.ru](http://pkk.rosreestr.ru), расположен: - в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона №6) зоны охраны искусственных объектов, охранной зоны транспорта зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.1275;

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 5), расположенной по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Батайск зоны охраны искусственных объектов, охранной зоны транспорта зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.978;

- в границах зоны затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск) зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ 61:00-6.1378;

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6) охранной зоны транспорта, зоны охраны искусственных объектов зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.1282;

- в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3) охранной зоны транспорта, зоны охраны искусственных объектов зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:00-6.1280;

- в иной зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером ЗОУИТ61:46-6.559.

Освоение земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 вести с учетом вышеуказанных зон с особыми условиями использования территории.

Сведения о правах: право государственной собственности на земельный участок не разграничено.

Границы земельного участка: установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, сведения о характеристиках объекта недвижимости на земельный участок.

Параметры разрешенного использования: параметры разрешенного использования зоны Ж4 указаны в сведениях из Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором, а также условие

о размещении в указанных домах нежилых помещений:

- малоэтажной многоквартирной жилой застройки (высотой до 4 этажей, включая мансардный) предусмотрено 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;

- среднеэтажной жилой застройки (этажностью не выше восьми этажей) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки, этажностью девять этажей и выше) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения:

- устройство и оборудование детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха граждан в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Максимальный срок выполнения работ в границах участка - до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке.

- устройство покрытий поверхности (в том числе с использованием тротуарной плитки), проездов, дорожек, автостоянок, площадок, установка малых архитектурных форм, систему водоотведения ливневых стоков, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора о комплексном развитии территории.

- работы по созданию озелененных территорий: посадка деревьев и кустарников в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

Места организации подъездов и съездов к земельному участку должны быть предусмотрены планировочной документацией в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90).

Так же сообщаем, что в соответствии с Порядком подготовки и принятия решений о комплексном развитии территорий в городе Батайске (утвержден постановлением Администрации города Батайска от 17.03.2022 № 589) информацию о развитии транспортной инфраструктуры в отношении рассматриваемой территории предоставляет Управление жилищнокоммунального хозяйства города Батайска. В соответствии с представленной Управлением жилищнокоммунального хозяйства города Батайска информацией (письмо от 05.07.2023. № 51.10/2854) по результатам обследования земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 зарос камышом и находится на подтопляемой территории. Деревья и кустарники на данном участке отсутствуют.

В связи с планируемой застройкой данного земельного участка в рамках комплексного развития территории необходимо обеспечить подсыпку территории до незатопляемых отметок, сохранить существующую систему водоотведения, обеспечить беспрепятственный проход воды путем укладки в местах пересечения проездов железобетонных труб не менее 1000 мм в диаметре, необходимо предусмотреть асфальтобетонные въезды/выезды с системой ливнеотведения, освещение, тротуарами и дорожными знаками на земельный участок с учетом проекта развития территории (определить по отдельным условиям ЖКХ). При строительстве объектов предусмотреть технологический подъезд к участку с северной части без проезда строительной техники по существующей территории жилой застройки по ул. Талалихина, Шмидта, Пионерской. Застройку участка обеспечить нормативным озеленением и благоустройством, предусмотрев парковки, водоотведение, инженерные коммуникации, освещение, игровые площадки для отдыха населения. Учитывая расположение данного земельного участка в подтопляемой территории необходимо подготовить комплексную схему водопонижения прилегающей территории, обеспечить устройство и расчистку ливнеотоков.

Срок подготовки и представления на утверждение администрации города Батайска документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора:

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в течении 12 месяцев со дня заключения Договора.

В случае, если в соответствии с нормативными правовыми актами по результатам проверки представленной на утверждение документации по планировке территории, будет принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, представить доработанную документацию в течение 3 месяцев с даты направления документации на доработку.

Срок утверждения администрацией города Батайска документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию:

Максимальные сроки выполнения: 90 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории.

Срок предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

Инвестору необходимо обратиться в уполномоченный орган за предоставлением в аренду без проведения торгов земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях жилищного строительства и строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в отношении вновь образуемых земельных участков – 1 месяц со дня внесения сведений о земельных участках, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в ЕГРН; в отношении существующих и сохраняемых земельных участков – 1 месяц со дня утверждения документации по планировке территории.

Срок выдачи градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство:

- предоставление земельного участка (при условии отсутствия оснований для отказа) - 30 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о предоставлении земельного участка;

- выдача разрешения на использование земель и земельных участков (при условии отсутствия оснований для отказа) - 10 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о выдаче разрешения на использование;

- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (при условии отсутствия оснований для отказа) – 5 рабочих дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор.

Объем строительства объектов капитального строительства при комплексном развитии незастроенной территории, исходя из которого определяется опыт участия в строительстве объектов капитального строительства, являющийся требованием к участникам торгов, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составляет не менее 196 000 кв. метров.

11. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству:

Детские дошкольные учреждения на 350 мест, ориентировочные параметры объекта 13330 кв.м.
Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая) строено-пристроенная на 150 мест
Поликлиника встроенно-пристроенная 89 посещений в смену
Библиотека встроенно-пристроенная на 1103 книги
Улично-дорожная сеть включая наземные парковочные места 5,69 га, озеленение территории общего пользования 2,8 га
Объекты инженерной инфраструктуры: Водопровод Канализация Электроснабжение Газоснабжение ориентировочные параметры объекта 0,2 га
Отдельно стоящие коммерческие объекты 0,8 га кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.)

12. Для территории комплексного развития незастроенной территории установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	прочие	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5, 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2, 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4,7	40,0
		4.4	30,0
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению
1	Предельные размеры земельных участков:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5. 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2, 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5 6	Минимальный процент застройки,% Иные предельные параметры:	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6.1	максимальная этажность	2.3	3
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
		все	1
6.2	минимальный процент озеленения	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

### 13. Требования к участникам аукциона.

Участником аукциона может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

Дополнительные требования к участникам торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории в соответствии с приложением № 9 к постановлению Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740 :

- в отношении юридического лица не проводятся процедуры ликвидации;

- в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», за исключением случаев, предусмотренных указанным Федеральным законом;

- в отношении юридического лица отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

- в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

- в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица);

- у юридического лица отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Юридическое лицо считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Данное правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа юридического лица, лицо, являющееся членом коллегиального исполнительного органа юридического лица, или лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа управляющей компании, если она осуществляет функции единоличного исполнительного органа юридического лица, либо временный единоличный исполнительный орган юридического лица, физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале участие более чем пять процентов) корпоративным юридическим лицом, главный бухгалтер юридического лица не является:

- лицом, имеющее неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;

- лицом, в отношении которого не истек срок, в течение которого оно считается подвергнутым административному наказанию в виде дисквалификации;

- лицом, которое было привлечено в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» к субсидиарной ответственности по обязательствам юридического лица и (или) ответственности в виде взыскания убытков с юридического лица, если со дня исполнения лицом обязанности, установленной судебным актом, прошло менее пяти лет;

- лицом, которое осуществляло функции единоличного исполнительного органа юридического лица в течение пяти лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом);

- лицом, которое прямо или косвенно (через третьих лиц) осуществляло владение в течение трех лет, предшествовавших дате заключения договора о комплексном развитии территории, более пятью процентами акций (долей) юридического лица, которое было признано арбитражным судом несостоятельным (банкротом).

#### 14. Требования к содержанию и форме заявки на участие в аукционе.

Заявки подаются по установленной форме с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка, адреса электронной почты для направления заявителю организатором торгов связанной с их организацией, проведением и итогами информации, с приложением документов, определенных настоящим извещением.

Форма заявки подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) вместе с извещением о проведении данного аукциона и является приложением 1 к настоящему извещению, неотъемлемой его частью, а также на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» [www.батайск-официальный.рф](http://www.батайск-официальный.рф).

#### 15. Порядок приема заявок и прилагаемым к ним документам.

Прием заявок с прилагаемыми к ним документами осуществляется аукционной комиссией во вторник с 14-30 до 18-00, в четверг с 09-30 до 13-00, пятница с 9.30 – 12.00, начиная со дня выхода объявления, по адресу: г. Батайск, ул. Энгельса, 172, каб. 2.

Заявка подается в двух экземплярах, один из которых остается у организатора аукциона, другой – у заявителя.

Заявитель имеет право отозвать принятую организатором торгов заявку на участие в аукционе до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора торгов. Организатор торгов обязан вернуть внесенный задаток заявителю в течение 3 рабочих дней со дня получения письменного уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для возврата задатков за участие в аукционе участников аукциона.

Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

Срок окончания приема заявок – **24 января 2025** года в 12-00 час.

Заявка на участие в торгах, направленная по истечении указанного в извещении о проведении торгов срока, возвращается заявителю без рассмотрения в день ее поступления или в следующий за днем ее поступления рабочий день.

#### 16. Документы, предоставляемые заявителями для участия в аукционе

1) заявка на участие в торгах в соответствии с установленной в извещении о проведении торгов формой такой заявки и требованиями к ее содержанию (приложением 1 к настоящему извещению);

2) **выписка из Единого государственного реестра юридических лиц;**

3) документы, содержащие сведения, подтверждающие опыт участия юридического лица (либо его учредителя (участник), или любого из его дочерних обществ, или его основного общества, или любого из дочерних обществ его основного общества) в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии незастроенной территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном Градостроительным Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда за последние пять лет, предшествующих дате проведения аукциона согласно части 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) документы, подтверждающие отсутствие у заявителя недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах) за прошедший календарный год, размер которых на последнюю отчетную дату равен совокупному размеру требований к должнику - юридическому лицу или превышает его, что является условием для возбуждения производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Заявитель считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению не принято либо не истек установленный законодательством Российской Федерации срок обжалования указанных недоимки, задолженности. Такое правило не применяется в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»;

5) документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя;

6) письменное заявление о том, что заявитель не является ликвидируемым юридическим лицом (не находится в процессе ликвидации), а также о том, что в отношении заявителя не осуществляется на основании решения арбитражного суда одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и в отношении заявителя отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

7) письменное заявление о том, что заявитель не является лицом, аффилированным с организатором торгов, в случае, если организатор торгов является корпоративным юридическим лицом, с приложением к указанному заявлению списка участников (членов) заявителя - корпоративного юридического лица, способных оказывать влияние на деятельность этого юридического лица. Под такими участниками (членами) для целей настоящих Правил понимаются лица, которые самостоятельно или совместно со своим аффилированным лицом (лицами) владеют более чем 20 процентами акций (долей, паев) заявителя - корпоративного юридического лица. Лицо признается аффилированным в соответствии с требованиями антимонопольного законодательства Российской Федерации.

А так же документы, подтверждающие соответствие участника торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории дополнительным требованиям, указанных в приложении № 9 к постановлению Правительства Ростовской области от 13.09.2021 № 740.

#### 17. Порядок внесения претендентами задатка и возврата им, реквизиты счета для перечисления задатка:

Задаток вносится на расчетный счёт:

Задаток вносится одним платежом на счет Комитета по управлению имуществом города Батайска:

ИНН 6141004217, КПП 614101001, л/счет 05583138880 В УФК по Ростовской области (КУИ города Батайска) р/счет 03232643607070005800 Отделение Ростов-на-Дону Банка России // УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону БИК 016015102 КБК 00000000000000000001 ОКТМО 60707000 Единый казначейский счет 40102810845370000050.

В платежном документе в графе «Назначение платежа» необходимо указать: «Задаток на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории земельного участка по адресу: \_\_\_\_\_, лот № \_\_\_\_\_. Сумма задатка НДС не облагается.

Документом, подтверждающим поступление задатка на счет Организатора аукциона, является выписка со счета Организатора аукциона.

Организатор аукциона обязан вернуть задаток заявителям:

- отозвавшим заявки до дня окончания срока приема заявок на участие в аукционе - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки;
- отозвавшим заявки позднее даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона;
- не допущенным к участию в аукционе - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня оформления протокола рассмотрения заявок;
- участвовавшим в аукционе, но не ставшим победителями - в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона.

Задатки должны поступить на указанный счет до 11-00 часов 27.01.2025 включительно.

Задаток, внесенный участником аукциона, признанным его победителем, засчитывается в счет предложенной им цены предмета аукциона.

18. Определение участников аукциона состоится 27.01.2025 в 11-00 часов по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. Энгельса, 172.

#### 19. Порядок проведения аукциона:

1. Аукцион проводится в день и час по адресу, указанному в извещении.

2. Аукцион проводится в следующем порядке:

- Заявители, признанные участниками аукциона, должны прибыть на процедуру регистрации участников аукциона в день проведения аукциона не позднее 20 (двадцати) минут до начала проведения аукциона, указанного в извещении. Для регистрации участник (представитель участника) аукциона обязан иметь при себе документ, удостоверяющий личность (паспорт). Представитель участника аукциона должен иметь при себе удостоверенную достоверность (оригинал) на право представлять интересы участника.
- участникам аукциона выдаются пронумерованные карточки участника аукциона (далее – карточки);
- за 5 минут до начала проведения аукциона, указанного в извещении, в зал проведения аукциона допускаются только участники (представители участника) аукциона. Посторонние лица в зал проведения аукциона не допускаются;
- аукцион начинается с объявления председателем аукционной комиссии, или секретарем аукционной комиссии об открытии аукциона и представления аукциониста для ведения аукциона;
- аукционистом оглашаются номер (наименование) лота, его краткая характеристика, начальная цена и «шаг аукциона»;
- после оглашения аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», участникам аукциона предлагается заявить эту цену путем поднятия карточек;
- каждая последующая цена, превышающая предыдущую цену на «шаг аукциона», заявляется участниками аукциона путем поднятия карточек;
- аукционист объявляет номер карточки участника аукциона, который первым поднял карточку после объявления аукционистом начальной цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона», последней цены аукциона, увеличенной в соответствии с «шагом аукциона» или последней цены аукциона, заявленной участником аукциона, а также новую цену аукциона, увеличенную в соответствии с «шагом аукциона» на который повышается цена;
- аукцион считается завершенным, если после трехкратного объявления аукционистом последнего предложения о цене аукциона ни один участник аукциона не поднял карточку, в этом случае аукционист объявляет об окончании проведения аукциона, последнее предложение о цене аукциона, номер карточки победителя аукциона;
- победителем аукциона признается участник, номер карточки которого и заявленная цена были названы аукционистом последними.

3. Во время проведения аукциона его участникам запрещено покидать зал проведения аукциона, передвигаться по залу проведения аукциона, осуществлять действия препятствующие проведению аукциона аукционистом, общаться с другими участниками аукциона и разговаривать по мобильному телефону, осуществлять видео или фотосъемку без уведомления Аукционной комиссии.

Участники, нарушившие данный порядок, и получившие дважды предупреждение от аукциониста или члена Аукционной комиссии снимаются с аукциона по данному объекту и покидают зал проведения аукциона.

Решение о снятии участника аукциона за нарушение порядка проведения аукциона, отражается в протоколе о результатах аукциона.

4. Звук мобильных телефонов должен быть отключен. Участник аукциона имеет право сделать 1 (один) звонок по телефону, предварительно попросив

разрешения. В этом случае торги приостанавливаются не более чем на 3 (три) минуты.

Результаты аукциона оформляются в день его проведения протоколом, который составляется в двух экземплярах, подписывается Аукционной комиссией и победителем аукциона и размещается на официальном сайте в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола.

**20.** Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за предмет аукциона.

Победитель аукциона обязан:

- не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) заключить с администрацией города Батайска договор о комплексном развитии незастроенной территории (приложение 2 к настоящему извещению);

- оплатить Цену на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (далее – Договор), определенной по результатам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории за вычетом внесенного задатка не позднее 30 календарных дней со дня размещения протокола о результатах торгов. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены предмета аукциона, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, Инвестору не возвращается;

- разработать и в установленном порядке передать на утверждение в Администрацию города Батайска документацию по планировке и межеванию территории в границах территории в срок не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты заключения Договора;

- В течение 1 месяца после заключения Сторонами Договора, совместно с Администрацией, разработать и утвердить график реализации Договора, сроки и этапы строительства.

- за свой счет обеспечить в соответствии с документацией по планировке территории проведение кадастровых работ по образованию земельных участков из земельного участка с кадастровым номером **61:46:0011501:2186**, адресом: **Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск**, площадью 199 732 кв.м (далее – Земельный участок) в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты утверждения в установленном порядке документации по планировке и межеванию территории;

- осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, предназначенных для обеспечения территории и в соответствии с этапами строительства. Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

- заключить в соответствии с земельным законодательством договоры аренды всех земельных участков, образованных из Земельного участка, без проведения торгов после проведения Застройщиком следующих мероприятий, в течение 1 (одного) месяца с даты постановления на Государственный кадастровый учет земельных участков, образованных из Земельного участка;

- обеспечить выполнение работ по вывозу строительного мусора и благоустройству строительной площадки в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования города Батайск, утвержденными решением Думы города Батайска от 25 октября 2017 № 217;

- обеспечить безвозмездную передачу в муниципальную собственность объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры в границах Территории не позднее 3 (трех) месяцев после ввода в эксплуатацию таких объектов;

- лицо, заключившее договор, выполняет следующие виды работ по благоустройству территории:

- устройство и оборудование детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха граждан в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Максимальный срок выполнения работ в границах участка - до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке.

- устройство покрытий поверхности (в том числе с использованием тротуарной плитки), проездов, дорожек, автостоянок, площадок, установка малых архитектурных форм, систему водоотведения ливневых стоков, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора о комплексном развитии территории.

- работы по созданию озелененных территорий: посадка деревьев и кустарников в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

- ежеквартально до 10 (десятого) числа первого месяца следующего квартала представлять в Администрацию города Батайска отчет о выполненных мероприятиях;

- осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, предназначенных для обеспечения Территории и в соответствии с этапами строительства. Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

- заключить с Комитетом по управлению имуществом города Батайска Договор аренды Участка одновременно с Договором о комплексном развитии незастроенной территории. Срок аренды устанавливается со дня подписания договора аренды и договора о комплексном развитии незастроенной территории и до 23.05.2038г. Арендная плата земельного участка в год за 199732 кв.м устанавливается 36 261 345 рублей (тридцать шесть миллионов двести шестьдесят одна тысяча триста сорок пять рублей) 00 копеек.

**21.** Результаты аукциона оформляются протоколом о результатах торгов, который составляет организатор аукциона.

Протокол о результатах торгов размещается на официальном сайте не позднее одного рабочего дня со дня проведения торгов.

Уполномоченный орган (Комитет по управлению имуществом города Батайска) направляет победителю аукциона или единственному принявшему участие в аукционе его участнику три экземпляра подписанного Администрацией города Батайска проекта договора о комплексном развитии незастроенной территории не позднее рабочего дня, следующего за днем размещения протокола о результатах торгов.

Договор о комплексном развитии территории должен быть заключен с участником торгов, признанным их победителем, не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов.

Договор о комплексном развитии незастроенной территории заключается по начальной цене предмета аукциона в случае, если аукцион был признан несостоявшимся по причине участия в нем единственного участника и такой единственный участник в письменной форме заявил организатору торгов о своем намерении заключить указанный договор не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов.

Подписанные победителем торгов или единственным принявшим участие в аукционе его участником, имеющим право на заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории экземпляры договора о комплексном развитии территории направляются в комитет по управлению имуществом города Батайска не позднее 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов.

В случае отказа или уклонения победителя аукциона от заключения договора о комплексном развитии территории, в том числе его отказа или уклонения от уплаты предложенной им цены предмета аукциона, участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, вправе заключить такой договор в 30-дневный срок со дня истечения 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов по цене, предложенной победителем аукциона. При этом цена предмета аукциона подлежит уплате также не позднее 12 месяцев со дня заключения Договора о комплексном развитии незастроенной территории.

При этом Уполномоченный орган (Комитет по управлению имуществом города Батайска) направляет указанному лицу не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения 30-го дня со дня размещения протокола о результатах торгов, проект договора о комплексном развитии территории в 3 экземплярах, каждый из которых должен быть подписан Администрацией города Батайска. Экземпляры такого договора, подписанные участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение о цене предмета аукциона, направляются организатору торгов в 30-дневный срок со дня направления указанному лицу проекта договора о комплексном развитии территории.

Организатор аукциона вправе объявить о проведении повторного аукциона в случае, если аукцион признан несостоявшимся и при незаключении договора о комплексном развитии незастроенной территории, а также в случае отказа или уклонения победителя аукциона или участника аукциона, сделавший предпоследнее предложение о цене предмета аукциона.

**22.** Организатор аукциона вправе отказаться от проведения торгов в форме аукциона не позднее чем за 3 дня до дня его проведения.

**Извещение об отказе в проведении аукциона размещается организатором торгов** на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)), в информационном бюллетене Администрации города Батайска «Батайск официальный» и на официальном сайте муниципального образования «Город Батайск» [www.батайск-официальный.рф](http://www.батайск-официальный.рф). **в течение 3 рабочих дней при отказе от проведения торгов в форме аукциона.**

Организатор торгов в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан возратить лицам, подавшим заявки на участие в торгах, и лицам, признанным участниками торгов, внесенные ими задатки за участие в торгах.

23. Уплата цены предмета аукциона считается произведенной со дня поступления денежных средств на счет:

УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска), р/с № 0310064300000015800 в Отделение Ростов-на-Дону Банка России//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, единый казначейский счет 40102810845370000050, БИК 016015102 ИНН 6141004217 КПП 614101001 Код 91411105012040000120 ОКТМО 60707000.

назначение платежа: «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков»

24. **Порядок ознакомления участников аукциона с информацией (материалами, документацией):**

Ознакомиться с условиями проведения аукциона, проектом и условиями договора о комплексном развитии незастроенной территории, а также с иными сведениями о предмете аукциона можно во вторник 14.30 - 18.00, четверг 9.30 - 13.00, пятница 9.30 - 12.00 начиная со дня выхода объявления в Комитете по управлению имуществом города Батайска по адресу: г. Батайск, ул. Энгельса, 172, к. 2., тел. 5-68-55, на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) и на официальном сайте администрации города [www.батайск-официальный.рф](http://www.батайск-официальный.рф).

Приложение 1  
Комитет по управлению  
имуществом города Батайска

Регистрационный № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г.

## Заявка на участие в аукционе

от \_\_\_\_\_  
(наименование юр. лица)

1. Ознакомившись с информационным сообщением о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории **принимаю(ем) решение об участии в торгах в форме аукциона** на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории земельного участка из земель населенных пунктов для \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м,  
расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск.

2. В случае победы на аукционе, принимаю (ем) на себя обязательство заключить договор о комплексном развитии территории не позднее 30-го дня со дня размещения Аукционной комиссией информации о результатах аукциона на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). Оплатить плату за предмет аукциона в течении 30 календарных дней со дня опубликования протокола результатов аукциона на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов в сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

3. В случае признания меня (нас) победителем аукциона и моего (нашего) отказа от заключения договора о комплексном развитии территории либо невнесения в срок, установленный в п.2 данной заявки общей суммы платежей, я согласен (сны) с тем, что сумма внесенного задатка возврату не подлежит.

4. Почтовый адрес участника аукциона/юридического лица:

\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_, конт. тел. \_\_\_\_\_  
адрес эл. почты \_\_\_\_\_

5. Платежные реквизиты участника аукциона, реквизиты банка, счет в банке, на который перечисляется сумма возвращаемого задатка/реквизиты юридического лица \_\_\_\_\_

6. Прилагаем документы, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона:

Подпись заявителя:

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г.  
(Ф.И.О., наименование юр. лица) (подпись, М.П.)

Ф.И.О. и подпись уполномоченного лица

Аукционной комиссии: \_\_\_\_\_

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
г. БАТАЙСК**

**ДОГОВОР  
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

от \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

Администрация города Батайска, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице Главы города Батайска \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Инвестор», с другой стороны (далее совместно именуемые - «Стороны»), в соответствии решением о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российской Федерации, Ростовская область, г. Батайск, утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381, протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее соответственно - Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по комплексному развитию незастроенной территории (далее Территория) на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, город Батайск, с кадастровым номером 61:46:0011501:2186, площадью 199 732 кв.м.

Сведения о местоположении и границах Территории, подлежащей комплексному развитию территории, определены согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок содержится в Приложении № 1 являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах Территории, содержатся в Приложении № 2 являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, расположенных в границах Территории, подлежащей комплексному развитию, содержится в Приложении № 3 являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

В границах Территории, подлежащей комплексному развитию, объекты капитального строительства, линейные объекты, подлежащие сносу, реконструкции отсутствуют.

Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству в соответствии с договором:

- малоэтажной многоквартирной жилой застройки (высотой до 4 этажей, включая мансардный) предусмотрено 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;

- среднеэтажной жилой застройки (этажностью не выше восьми этажей) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

- многоэтажной жилой застройки (высотной застройки, этажностью девять этажей и выше) предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

1.7. Лицо, заключившее договор, выполняет следующие виды работ по благоустройству территории:

- устройство и оборудование детских игровых, спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха граждан в границах земельных участков многоквартирных жилых домов. Максимальный срок выполнения работ в границах участка - до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке.

- устройство покрытий поверхности (в том числе с использованием тротуарной плитки), проездов, дорожек, автостоянок, площадок, установка малых архитектурных форм, систему водоотведения ливневых стоков, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора о комплексном развитии территории.

- работы по созданию озелененных территорий: посадка деревьев и кустарников в границах территории, подлежащей комплексному развитию. Максимальный срок выполнения работ – до окончания срока действия Договора.

Места организации подъездов и съездов к земельному участку должны быть предусмотрены планировочной документацией в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск» (утверждены решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90).

В связи с планируемой застройкой данного земельного участка в рамках комплексного развития территории необходимо обеспечить подсыпку территории до незатопляемых отметок, сохранить существующую систему водоотведения, обеспечив беспрепятственный проход воды путем укладки в местах пересечения проездов железобетонных труб не менее 1000 мм в диаметре, необходимо предусмотреть асфальтобетонные везды/выезды с системой ливнеотведения, освещение, тротуарами и дорожными знаками на земельный участок с учетом проекта развития территории (определить по отдельным условиям ЖКХ). При строительстве объектов предусмотреть технологический подъезд к участку с северной части без проезда строительной техники по существующей территории жилой застройки по ул. Талалихина, Шмидта, Пионерской. Застройку участка обеспечить нормативным озеленением и благоустройством, предусмотрев парковки, водоотведение, инженерные коммуникации, освещение, игровые площадки для отдыха населения. Учитывая расположение данного земельного участка в подтопляемой территории необходимо подготовить комплексную схему водопонижения прилегающей территории, обеспечить устройство и расчистку ливнеотводов.

**2. Цена права на заключение Договора**

Цена права на заключение Договора определяется по результатам торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с протоколом о результатах торгов от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г. составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Задаток, внесенный Инвестором для обеспечения заявки на участие в торгах на право заключить договор о комплексном развитии незастроенной

территории в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, засчитывается в счет оплаты цены, указанной в п. 2.1. Договора.

Оплата цены, указанной в п. 2.1. Договора за вычетом учтенного в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора задатка, осуществляется Инвестором путем перечисления в течение 30 календарных дней со дня размещения протокола о результатах торгов. В случае неисполнения Инвестором обязательства по оплате цены предмета аукциона, до истечения указанного срока, Договор считается незаключенным, при этом задаток, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, Инвестору не возвращается.

### 3. Права и обязанности сторон

Инвестор обязуется:

3.1.1. В течение 1 месяца после заключения Сторонами Договора, совместно с Администрацией, разработать и утвердить график реализации Договора, сроки и этапы строительства.

3.1.2. Подготовить и представить на утверждение в Администрацию города Батайска (по адресу Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189) документацию по планировке и межеванию территории комплексного развития незастроенной территории в части, составляющей предмет Договора, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в течение 12 месяцев со дня заключения Договора.

В случае, если в соответствии с нормативными правовыми актами по результатам проверки представленной на утверждение документации по планировке территории, будет принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, представить доработанную документацию в течение 3 месяцев с даты направления документации на доработку.

3.1.3. Обеспечить образование земельных участков в границах территории в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: 3 месяца со дня утверждения документации по планировке территории.

3.1.4. Обратиться в уполномоченный орган за предоставлением в аренду без проведения торгов земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в целях жилищного строительства и строительства объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: в отношении вновь образуемых земельных участков – 1 месяц со дня внесения сведений о земельных участках, образованных в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в ЕГРН; в отношении существующих и сохраняемых земельных участков – 1 месяц со дня утверждения документации по планировке территории.

3.1.5. Осуществить на Территории, строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 1.4 Договора, и в Приложении № 3 настоящего договора, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, и определенными на основании этой документации этапами осуществления строительства объектов капитального строительства.

Максимальные сроки осуществления строительства объектов капитального строительства с обеспечением их ввода в эксплуатацию – до окончания срока действия Договора.

3.1.6. Осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, транспортной инфраструктур, социальных объектов, предназначенных для обеспечения Территории и в соответствии с этапами строительства.

Максимальный срок выполнения данного обязательства: до окончания срока действия Договора.

3.1.7. Соблюдать требования действующего законодательства и муниципальных нормативных правовых актов при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории.

3.1.8. Не позднее 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, транспортной, инженерной инфраструктуры в том числе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод передать указанные объекты безвозмездно в муниципальную собственность вместе с правоустанавливающими документами.

3.1.9. Ежеквартально до 10 (десятого) числа первого месяца следующего квартала предоставлять в адрес Администрации сведения о ходе реализации Договора в соответствии с графиком реализации Договора.

3.1.10. заключить с Комитетом по управлению имуществом города Батайска Договор аренды Участка одновременно с Договором.

#### 3.2. Инвестор, вправе:

3.2.1. Привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

3.2.2. Передать предоставленный ему для целей комплексного развития незастроенной территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с пунктом 3.2.1. настоящего Договора лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

#### 3.3. Инвестор, заключивший договор, не вправе:

3.3.1. Уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории;

3.3.2. Передавать свои права и обязанности, предусмотренные Договором, иному лицу.

#### 3.4. Обязательства Администрации:

3.4.1. В течение 1 месяца после заключения Сторонами Договора, совместно с Инвестором, заключившим Договор, разработать и утвердить график реализации Договора, сроки и этапы строительства.

3.4.2. Утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, указанной в пункте 1.1 Договора.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства: 90 рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний по документации по планировке территории.

3.4.3. После выполнения Лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного подпунктом 3.1.2- 3.1.4 Договора, предоставить указанному лицу на основании его заявления в соответствии с Земельным законодательством Российской Федерации в аренду без проведения торгов, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов капитального строительства, коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию.

Максимальные сроки выполнения указанного обязательства:

- предоставление земельного участка (при условии отсутствия оснований для отказа) - 30 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о предоставлении земельного участка;

- выдача разрешения на использование земель и земельных участков (при условии отсутствия оснований для отказа) - 10 дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор, о выдаче разрешения на использование;

- выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (при условии отсутствия оснований для отказа) – 5 рабочих дней со дня поступления заявления Инвестора, заключившего договор.

3.4.4. Принять построенные, Инвестором, заключившим Договор, объекты коммунальной, транспортной инфраструктуры, детское дошкольное учреждение на 350 мест, встроено-престроенную поликлинику, иные объекты, указанные в пункте 3.1.8. настоящего Договора.

#### 3.5. Администрация вправе:

3.5.1. Осуществлять контроль за ходом исполнения Инвестором, заключившим договор, обязательств по Договору;

3.5.2. Требовать от Инвестора, заключившего договор, устранения выявленных нарушений условий Договора.

#### 4. Срок действия договора

Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами и действует до 23.05.2038 года.

Срок действия Договора не подлежит продлению, за исключением случаев, если несоблюдение и (или) несвоевременное исполнение обязательств по Договору произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

#### 5. Ответственность сторон

За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

В случае неисполнения Инвестором обязательств в установленные Договором, графиком реализации Договора, Инвестор обязан уплатить неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующий на дату уплаты неустойки (пени) от цены указанной в п.2.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. Инвестор вправе требовать возмещения понесенных убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением Администрацией обязанностей по договору.

#### 6. ФОРС-МАЖОР.

6.1. Стороны по договору освобождаются от имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, если данное неисполнение явилось следствием наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, акты органов государственной власти и управления), создавших невозможность исполнения обязательств по контракту, то есть те обстоятельства, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предупредить разумными действиями.

6.2. Сторона, для которой создавалась невозможность выполнения обязательств по договору, обязана сообщить в письменном виде другой Стороне о наступлении форс-мажорных обстоятельств в течение 3 (трех) рабочих дней с даты их наступления.

6.3. В случае возникновения таких обстоятельств, срок исполнения обязательств по договору может быть изменен по письменному соглашению Сторон.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более одного месяца, договор может быть расторгнут любой из Сторон, путем направления письменного уведомления другой Стороне.

#### 7. Прочие условия

7.1. Все изменения в Договор, включая изменения в приложения к нему осуществляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора и обязательными к исполнению.

7.2. Изменения Договора, оформленные дополнительными соглашениями, могут относиться к:

- составу, объему и характеру отдельных видов обязательств;

- иным положениям и условиям выполнения Договора.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по одному из следующих оснований:

7.3.1. По соглашению Сторон.

Обязательства считаются прекращенными с момента заключения соглашения Сторон о расторжении Договора;

7.3.2. Администрация в одностороннем порядке отказывается от исполнения Договора в случае неисполнения Инвестором обязательств предусмотренных пунктами 3.1.1- 3.1.6, 3.1.8 настоящего Договора.

7.3.3. Инвестор в одностороннем порядке отказывается от исполнения договора в случае неисполнения Администрацией обязательств предусмотренных пунктами 3.4.1-3.4.4 настоящего договора.

При этом право аренды земельных участков, предоставленных для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному прекращению путем одностороннего отказа от договоров аренды таких земельных участков, а также прекращение субаренды земельных участков в случае их предоставления либо их частей в субаренду.

7.4. Денежные средства в виде арендной платы, цены права на заключение Договора, возврату не подлежат.

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством. Судебные споры рассматриваются в Арбитражном суде Ростовской области.

7.6. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.7. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 2-х рабочих дней с момента таких изменений. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомлений об их изменении, направленных в срок заинтересованной стороной, засчитываются в исполнение обязательств.

7.8. Договор составлен в 2 экземплярах, по одному для каждой из сторон, имеющих равную юридическую силу.

#### 8. Адреса и реквизиты сторон

АДМИНИСТРАЦИЯ

г. Батайск, пл.Ленина,3  
р/с 40204810100000000468  
Отделение Ростов-на-Дону  
г. Ростов-на-Дону  
БИК 046015001  
ИНН 6141013187  
КПП 614101001

ИНВЕТОР:

#### 9. Подписи Сторон

АДМИНИСТРАЦИЯ

Глава Администрации города Батайска

М.П

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ИНВЕТОР

Наименование юридического лица

М.П

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Приложения к Договору:  
Приложение 1  
Приложение 2  
Приложение 3

Приложение № 1  
к проекту Договора о комплексном развитии незастроенной территории

**Земельный участок вид объекта недвижимости**

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186		
Номер кадастрового квартала:	61:46:0011501		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.04.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Ростовская область, г. Батайск		
Площадь:	199732 +/- 156		
Кадастровая стоимость, руб.:	569981200.36		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь		
Сведения о кадастровом инженере:	132 от «13» марта 2014 г, образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенного : Ростовская область, город Батайск, 64-2, 2022-10-14		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:	61:46:0011501:2186		

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1275 от 09.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону» Северный» от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону « Северный» (Подзона №6), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 18.12.2018, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1280 от 10.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории., вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.12.2018, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности и торговли Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.978 от 18.03.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать взрывоопасные объекты, факельные устройства для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени), промышленные и иные предприятия и сооружения, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 5), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г. Батайск, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.12.2018, номер решения: -, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1378 от 07.04.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод. Использование сточных вод в целях регулирования
---	--

Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	плодородия почв. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск), тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, номер: 1.25, дата решения: 10.07.2019, номер решения: 25, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1282 от 17.06.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона № 6), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.12.2018, номер решения: бч, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» орган КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА БАТАЙСКА уполномочен на распоряжение таким земельным участком.		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные»		

Особые отметки:	<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об определении границ зон затопления и подтопления пойменных рек Ростовской области на основании предложения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.07.2019 № 25 выдан: Федеральное агентство водных ресурсов</p>
-----------------	---

Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер: 61:46:0011501:2186

(Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.04.2023; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.

Получатель выписки: Сыс Андрей Борисович, действующий(ая) на основании документа «» КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА БАТАЙСКА

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер: 61:46:0011501:2186

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000	Условные обозначения:	
----------------	-----------------------	--

Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------------

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:

61:46:0011501:2186

## Описание местоположения границ земельного участка

№п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	92°9.9'	463.33	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	95°10.5'	224.75	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	183°0.7'	462.74	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	258°35.3'	118.92	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	271°12.2'	105.75	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	2°35.5'	277.43	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	0°50.9'	34.4	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	271°3.1'	456.85	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.1	0°59.8'	201.27	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Лист № 1 раздела 3.2

Всего листов раздела 3.2: 1

Всего разделов: 7

Всего листов выписки: 13

27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:

61:46:0011501:2186

## Сведения о характерных точках границы земельного участка

## Система координат МСК-61, зона

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	412314.91	2209344.4	Долговременный межевой знак	0.1
2	412297.41	2209807.4	Долговременный межевой знак	0.1
3	412277.14	2210031.23	Долговременный межевой знак	0.1
4	411815.04	2210006.92	Долговременный межевой знак	0.1
5	411791.51	2209890.35	Долговременный межевой знак	0.1
6	411793.73	2209784.62	Долговременный межевой знак	0.1
7	412070.88	2209797.16	Долговременный межевой знак	0.1
8	412105.28	2209797.67	Долговременный межевой знак	0.1
9	412113.67	2209340.9	Долговременный межевой знак	0.1
1	412314.91	2209344.4	Долговременный межевой знак	0.1

Лист № 1 раздела 4

Всего листов раздела 4: 1

Всего разделов: 7

Всего листов выписки: 13

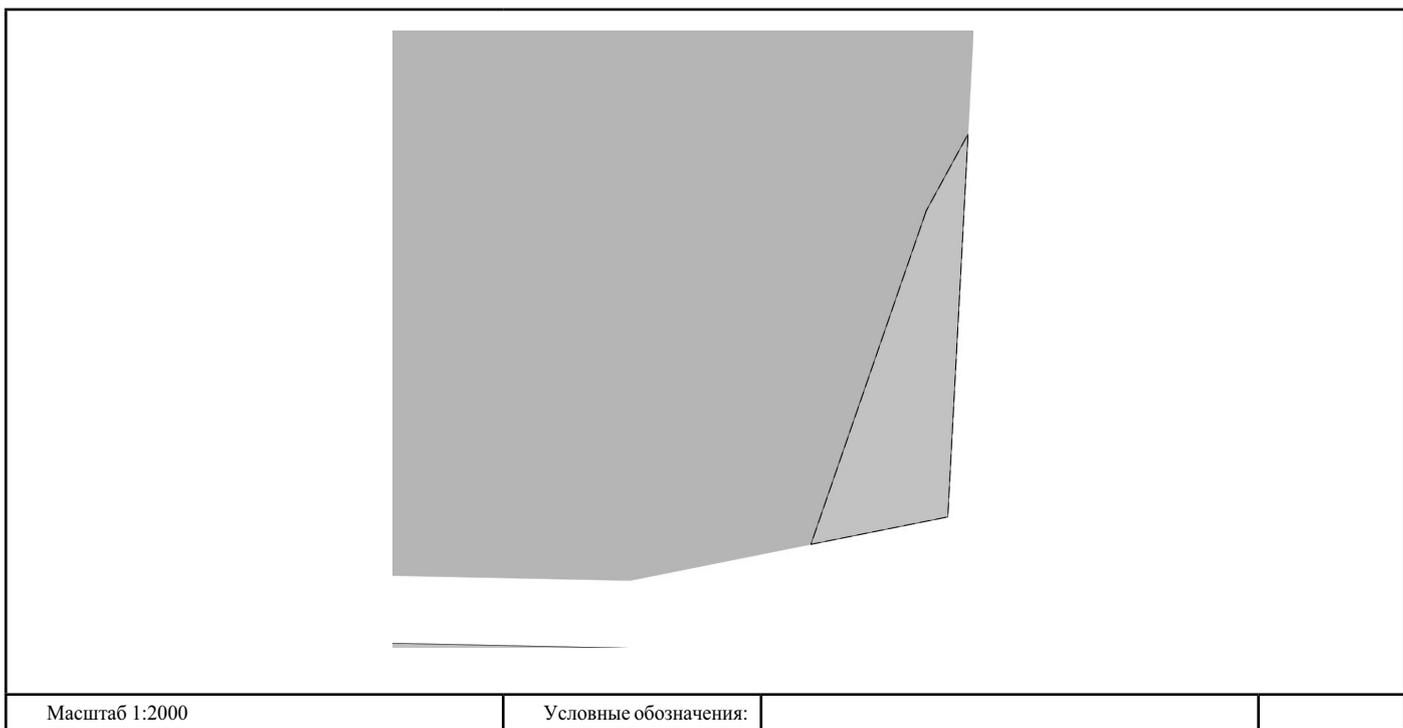
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482

Кадастровый номер:

61:46:0011501:2186

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 61:46:0011501:2186/1



### Земельный участок вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482			
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	

61:46:0011501:2186/1	3863	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 18.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону» Северный» от 18.12.2018г запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1275; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона №6); Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1280; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №3); Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать взрывоопасные объекты, факельные устройства для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени), промышленные и иные предприятия и сооружения, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома; Реестровый номер границы: 61:00-6.978; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №5), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск; Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об определении границ зон затопления и подтопления пойменных рек Ростовской области на основании предложения Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 10.07.2019 № 25 выдан: Федеральное агенство водных ресурсов (Росводресурсы) Донское бассейновое водное управление; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещается размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.</p> <p>Использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв. Размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов. Осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1378; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1.25; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение Департамента авиационной промышленности Минпромторга России от 28.12.2018 № - выдан: Департамент авиационной промышленности Минпромторга России; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать линии связи и электропередачи, а также другие источники радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; Реестровый номер границы: 61:00-6.1023; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №4), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск; Тип зоны: Охранная зона транспорта; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 № б/н выдан: Департамент авиационной промышленности Министерства промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г. запрещается размещать объекты способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 61:00-6.1282; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» (Подзона №6); Тип зоны: Охранная зона транспорта</p>
----------------------	------	---

Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 13	
27.04.2023г. № КУВИ-001/2023-98952482				
Кадастровый номер:		61:46:0011501:2186		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 61:46:0011501:2186/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления наместности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411928.24	2209999.03	-	-
2	411956.58	2210014.37	-	-
3	411815.04	2210006.92	-	-
4	411804.9	2209956.69	-	-
1	411928.24	2209999.03	-	-

Приложение № 2  
к проекту Договора о комплексном развитии  
незастроенной территории

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации настоящего решения о комплексном развитии незастроенной территории и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); 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	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены

3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены

Для территории комплексного развития незастроенной территории установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5.
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2, 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

Приложение № 3  
к проекту Договора о комплексном развитии  
незастроенной территории

## ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Перечень объектов местного значения в области образования и здравоохранения, предусмотренных к размещению при подготовке документации по планировке территории:

№	Наименование объекта	Ориентировочные параметры объекта	Процент помещений от общей площади*
1.	Детские дошкольные учреждения на 350 мест	13330 кв.м*	
2.	Детская школа искусств (музыкальная, художественная, хореографическая) строено-пристроенная на 150 мест	Определяется согласно заданию на проектирование	
3.	Поликлиника встроенно-пристроенная 89 посещений в смену	Определяется согласно заданию на проектирование	
	Библиотека встроенно-пристроенная на 1103 книги	Определяется согласно заданию на проектирование	
4.	Улично-дорожная сеть включая наземные парковочные места с озеленением прилегающей территории на 8,7 га (озеленение территории общего пользования 2,8 га)	5,9 га (S земельного участка)*	
5.	Объекты инженерной инфраструктуры: Водопровод Канализация Электроснабжение Газоснабжение	0,2 га (S земельного участка)*	
6	Отдельно стоящие коммерческие объекты 0,8 га кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.)	0,8 га (S земельного участка)*	
В соответствии с ситуационным планом территории (приложение к письму Главе Администрации города Батайска от 05.05.2023 № 51.07/830), в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011501:2186 возможно строительство многоквартирных домов переменной этажности от 4 до 9 этажей (малоэтажная жилая застройка - 11%, среднеэтажная жилая застройка – 69 % и многоэтажная жилая застройка – 20%).			
Градостроительный потенциал			
	Количество жителей	4900 человек*	
	Плотность населения	Устанавливается заданием на проектирование при определении высотности застройки	
	Жилищная обеспеченность	40 кв.м/чел*	
	Количество стоянок м/м	1813*	

Площадь жилых помещений	196 000 кв.м*	расчетный 80%*
Площадь помещений социальных объектов (детская школа искусств, музыкальная, хореографическая, поликлиника, библиотека)	12250 кв.м*	расчетный 5%*
Площадь помещений коммерческой недвижимости в жилой застройке (встроенные/пристроенные коммерческие объекты)	36750 кв.м*	расчетный 15%*

\* Количество, параметры объектов капитального строительства, виды работ по благоустройству территории и срок их выполнения уточняются при подготовке документации по планировке территории.

ПРОЕКТ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
г. БАТАЙСК**

**ДОГОВОР АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

от

№

В соответствии решением о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российской Федерации, Ростовская область, г. Батайск, утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381, протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Комитет по управлению имуществом города Батайска в лице \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_ – председателя, действующего на основании Положения «О Комитете по управлению имуществом города Батайска», утвержденного Решением Батайской городской думы от 25.12.2019г. № 35, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и наименование юрид. лица, ФИО/(ИНН, ОГРН), именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет, а АРЕНДАТОР принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № **61:46:0011501:2186**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, (далее - Участок), разрешенное использование участка - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Участок, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью **199 732** кв. м.

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с \_\_\_\_\_ (с момента подписания) до 23.05.2038.  
2.2. Договор считается заключенным с даты подписания и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер арендной платы в год за Участок составляет: 36 261 345 руб. (в соответствии с отчетом по определению рыночной стоимости права пользования по договору аренды земельного участка от 06.11.2024 № 0822-11/24 подготовленного частнопрактикующим оценщиком Башковым Александром Сергеевичем.)

3.2. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ ежеквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путем перечисления на счет:

УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска), единый казначейский счет 40102810845370000050, р/с 03100643000000015800 в Отделение Ростов-на-Дону Банка России/УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, БИК 016015102, ИНН 6141004217, КПП 614101001 Код **91411105012040000120** ОКТМО **60707000**.

3.3. Подтверждением исполнения обязательств по внесению арендной платы является предоставление платежных поручений (квитанций) с указанием срока платежа и номера договора аренды земельного участка АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее трех дней с момента оплаты.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Неиспользование земельного участка АРЕНДАТОРОМ не может служить основанием для невнесения арендной платы за землю.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер годовой арендной платы в **одностороннем порядке** по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ изменяется: путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года.

3.5. В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесение арендатором платежей погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пени за предыдущие периоды.

Указанные арендатором в платежном документе назначения платежа не имеют значения при определении порядка погашения, образовавшейся задолженности по арендной плате и пени, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пени на землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списание пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:

4.1.1. требовать досрочного расторжения Договора:  
при использовании АРЕНДАТОРОМ земельного участка не по целевому назначению,  
неиспользование АРЕНДАТОРОМ земельного участка в течение 10 лет,  
при использовании способами, приводящими к его порче,  
при невнесении АРЕНДАТОРОМ арендной платы более чем за шесть месяцев,  
нарушения других условий Договора;  
нарушений условий Договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности АРЕНДАТОРА, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.2. передать АРЕНДАТОРУ участок по акту приема-передачи одновременно с момента подписания Договора;

4.2.3. своевременно информировать АРЕНДАТОРА об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2, в средствах массовой информации;

4.2.4. своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом АРЕНДАТОРА.

4.3. АРЕНДАТОР имеет право:

4.3.1. использовать земельный участок на условиях, установленных Договором;

выполнить свои обязательства по Договору аренды и Договору о комплексном развитии незастроенной территории до окончания срока аренды.

привлечь к исполнению обязательств по Договору о комплексном развитии незастроенной территории и Договору аренды иное лицо (лиц) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о комплексном развитии незастроенной территории.

передать Участок (Образованный участок/Образованные участки) для целей комплексного развития незастроенной территории в субаренду лицу (лицам), привлеченному к исполнению обязательств по Договору аренды и Договору о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с пунктом 4.3.3 Договора аренды без согласия Арендодателя на срок, не превышающий Срока аренды. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Арендатор несет ответственность отвечает как за свои собственные действия (бездействие). О передаче Участка (Образованных участков) в субаренду лицу, указанному в настоящем пункте, Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации договора субаренды или даты заключения такого договора в случае

4.4. АРЕНДАТОР обязан:

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.3. Использовать земельный Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату. Внесение арендной платы по Договору может быть осуществлено за Арендатора третьими лицами с уведомлением Арендодателя.

4.4.5. Обеспечивать АРЕНДОДАТЕЛЮ (его законным представителям), представителям органа государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству и озеленению территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ об изменении своих реквизитов.

4.4.8. АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.9. Ежегодно до 1 марта получать у АРЕНДОДАТЕЛЯ извещение о перерасчете арендной платы в соответствии с п. 3.4.

4.4.10. Осуществить Комплексное развитие незастроенной территории в порядке, на условиях и в сроки, установленные Договором о комплексном развитии территории.

#### 5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора СТОРОНЫ несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, АРЕНДАТОР выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, установленном в п.3.2 Договора.

5.3. Ответственность СТОРОН за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

#### 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора АРЕНДАТОР обязан вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ Участок в надлежащем состоянии.

#### 7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между СТОРОНАМИ, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров, спор передается в суд согласно действующему законодательству Российской Федерации, по месту нахождения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

#### 8. Особые условия Договора

8.1. Государственная регистрация Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на АРЕНДОДАТЕЛЯ.

8.2. В соответствии с п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ АРЕНДАТОР не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам.

8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у АРЕНДОДАТЕЛЯ, один – у АРЕНДАТОРА.

## 9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:  
г. Батайск, ул. Энгельса, 172  
р/с 40204810100000000468  
ГРКЦ ГУ Банк России по РО г. Ростов-на-Дону  
БИК 046015001  
УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска)  
ИНН 6141004217  
КПП 614101001

АРЕНДАТОР:

## 10. Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ  
Председатель Комитета  
по управлению имуществом города Батайска  
ФИО

АРЕНДАТОР

ФИО/Наименование юр. лица

М.П  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Приложения к Договору:  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, предоставленный в аренду.  
Расчет арендной платы.  
Акт приема-передачи земельного участка.

## ДОГОВОР №

**на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 г.

город Батайск

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска, в лице начальника Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска - главного архитектора Кислица Андрея Андреевича, действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Управление» с одной стороны и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Владелец рекламной конструкции» (Рекламораспространитель), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является право на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее по тексту РК) на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»).

1.2. Сведения о рекламной конструкции, на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, определяются в соответствии со сведениями, указанными в утвержденной схеме размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск»:

1.2.1. порядковый номер (№ п/п в схеме) - **302Б;**

1.2.2. адрес установки и эксплуатации рекламной конструкции: г. Батайск, ул. Речная на расстоянии **4,5 м южнее и 5,0 м восточнее от юго-восточного угла жилого дома № 2 д по ул. Ленинградской** и на расстоянии 5,0 м от кромки проезжей части автомобильной дороги по ул. Ленинградской;

1.2.3 тип рекламной конструкции - билборд;

1.2.4. вид рекламной конструкции - со статичным информационным полем;

1.2.5. размер рекламной конструкции **6,0 х 3,0 м**, количество сторон - **1**,

общая площадь информационного поля рекламной конструкции (кв.м.) – **18,0**.

### 2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор заключается на срок 10 (Десять) лет и действует с \_\_\_\_\_ 2025 г по \_\_\_\_\_ 2035 г.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения обязательств по настоящему договору.

2.3. По окончании срока действия настоящего Договора обязательства сторон по Договору прекращаются.

2.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Оплата по договору взимается с даты заключения договора до окончания срока его действия согласно Графика платежей, а в случае, если конструкция не демонтирована по окончании срока действия договора - вплоть до фактического демонтажа РК.

3.2. Размер оплаты по договору определяется согласно Методике расчета годовой платы за установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск».

3.3. Цена договора - годовая оплата по договору на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_

(без учета НДС)

3.4. Владелец рекламной конструкции вносит плату по настоящему договору в соответствии с условиями аукциона. Реквизиты для перечисления платы по настоящему договору:

номер счета получателя средств: 0310064300000015800 Банк получателя: отделение Ростов-на-Дону Банка России УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону БИК: 016015102 Единый казначейский счет: 40102810845370000050 КБК: 912 11 1090 800 400 00 120

3.5. Размер платы по настоящему договору может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, настоящим договором.

3.6. Днем оплаты платежа считается день зачисления средств на счет бюджета муниципального образования «Город Батайск».

3.7. Нарушение сроков перечисления платы по настоящему договору по вине банка, обслуживающего Владельца рекламной конструкции, не освобождает его от уплаты штрафных санкций.

3.8. Неиспользование Владельцем рекламной конструкции предоставленного права на установку и эксплуатацию рекламной конструкции не может служить основанием не внесения платы по договору и не выполнения иных обязательств по настоящему договору.

3.9. Размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке только при наступлении определенных случаев, но не чаще одного раза в год на процент инфляции с последующим письменным уведомлением Владельца рекламной конструкции.

#### 4. Права и обязанности Управления

##### 4.1. Управление имеет право:

4.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в случаях невыполнения Владельцем рекламной конструкции условий настоящего договора, в случае аннулирования, признания недействительным или неполучения разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;

4.1.2. контролировать выполнение условий настоящего договора и иных обязательств Владельцем рекламной конструкции, касающихся рекламного места, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Владельца рекламной конструкции;

4.1.3. производить перерасчет платы по договору в соответствии с условиями настоящего договора;

4.1.4. по мотивированному представлению уполномоченных органов расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке до истечения его срока в случае выявления угрозы жизни и здоровью людей и (или) причинения ущерба имуществу всех видов собственности при дальнейшей эксплуатации рекламного места;

4.1.5. отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть его в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 7.2 настоящего договора;

4.1.6. в случае невыполнения обязательств по демонтажу рекламной конструкции в срок, установленный подпунктом 5.2.5 пункта 5.2 настоящего договора, самостоятельно демонтировать рекламную конструкцию, взыскать с Владельца рекламной конструкции стоимость работ по демонтажу.

##### 4.2. Управление обязано:

4.2.1. предоставить Владельцу рекламной конструкции место на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск», либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, указанное в пункте 1.1 настоящего договора, для установки рекламной конструкции;

4.2.2. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям в месячный срок с момента расторжения или прекращения настоящего договора провести факт демонтажа рекламной конструкции;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Владельца рекламной конструкции, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству Российской Федерации;

4.2.4. выполнять в полном объеме условия настоящего договора.

##### 4.3. Управление не несет ответственности за:

4.3.1. кражи баннеров, размещенных на РК;

4.3.2. кражи РК в целом или ее частей;

4.3.3. повреждения РК в целом или ее частей третьими лицами.

#### 5. Права и обязанности Владельца рекламной конструкции

##### 5.1. Владелец рекламной конструкции имеет право:

5.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор, письменно уведомив Управление не менее чем за тридцать дней до расторжения настоящего договора;

5.1.2. размещать на рекламной конструкции и производить замену информации в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.3. на период действия настоящего договора Владелец рекламной конструкции имеет право беспрепятственного доступа к недвижимому имуществу, к которому присоединяется рекламная конструкция, и пользования этим имуществом для целей, связанных с осуществлением прав Владельца рекламной конструкции, в том числе с ее эксплуатацией, техническим обслуживанием и демонтажем.

##### 5.2. Владелец рекламной конструкции обязан:

5.2.1. установить рекламную конструкцию в течение года со дня выдачи Разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее - Разрешение) в соответствии с требованиями технического регламента, Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденной постановлением Администрации города Батайска от 20.09.2018 № 1517, проектной документацией и использовать ее исключительно в целях распространения рекламы;

5.2.2. своевременно и полностью вносить плату в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора;

5.2.3. при размещении наружной рекламы соблюдать требования и ограничения, установленные действующим законодательством Российской Федерации, обеспечить выполнение технических требований определенных ГОСТом Р 52044-2003 (в измененной редакции 2016 года);

5.2.4. представить в Управление проектно-техническую документацию рекламной конструкции, расчет определения параметров границ коридора безопасности размещения рекламной конструкции. Рекламная конструкция, узлы крепления, сварные швы, фундамент и стойки должны обладать прочностью и устойчивостью к ветровым нагрузкам и эксплуатации, проектироваться и изготавливаться в соответствии с требованиями действующих норм и стандартов;

5.2.5. осуществлять эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с согласованной проектной документацией, поддерживать ее в исправном состоянии с соблюдением всех норм технической безопасности, своевременно за свой счет производить техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию рекламной конструкции;

5.2.6. сообщить Управлению в письменной форме не позднее чем за шестьдесят дней о предстоящем демонтаже рекламной конструкции как в связи с истечением срока действия настоящего договора, так и при его досрочном расторжении;

5.2.7. в случае расторжения или прекращения настоящего договора в десятидневный срок демонтировать рекламную конструкцию и устранить за свой счет все возможные негативные последствия, связанные с демонтажем рекламной конструкции.

В случае несвоевременного демонтажа рекламной конструкции Владелец рекламной конструкции обязан оплатить денежные средства за фактическое размещение конструкции в сроки и размере, установленные пунктом 3.1 и пунктом 3.2 настоящего договора;

5.2.8. на опорах рекламной конструкции под информационным полем нанести маркировку: название организации и номер контактного телефона. Размер текста должен позволять его прочтение с ближайшей полосы движения транспортных средств. Торцы рекламной конструкции должны быть закрыты и покрашены. Вся конструкция должна быть покрашена в серый цвет.

5.2.9. прилегающую территорию в радиусе 10-ти метров от стойки рекламной конструкции содержать в чистоте и порядке, в летнее время окашивать траву. Следить за техническим и эстетическим состоянием рекламного изображения и конструкции, проводить своевременную окраску конструкции. У односторонних конструкций обратная сторона должна быть обязательно закрыта.

5.2.10. в случае изменения организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации (ликвидации) в десятидневный срок письменно сообщить Управлению о произошедших изменениях.

5.2.11. до установки рекламной конструкции получить в Управлении Разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции и согласовать производство земляных работ с Управлением жилищного-коммунального хозяйства города Батайска.

5.2.12. обеспечивать беспрепятственный доступ работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

5.2.13. обеспечить размещение социальной рекламы на безвозмездной основе на РК в пределах 5 % годового объема общей рекламной площади, а именно, не

менее 18 (восемнадцати) календарных дней в году в течение всего срока действия договора.

5.2.14. предоставить Управлению отчет о размещении на РК социальной рекламы, в течение 3 (трех) календарных дней с даты начала периода размещения. Отчет направляется по электронной почте.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае изменения реквизитов стороны обязуются уведомить друг друга об изменении реквизитов в десятидневный срок.

6.3. В случае несоблюдения Владелцем рекламной конструкции порядка и сроков уплаты по договору, Владелец рекламной конструкции уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день возникновения просрочки, от не перечисленных сумм за каждый календарный день просрочки платежа.

## 7. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

7.1. Изменения, дополнения к настоящему договору будут действительными только тогда, когда они оформлены дополнительным соглашением и подписаны сторонами, кроме иных случаев, предусмотренных настоящим договором.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут Управлением в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, по следующим основаниям, предусмотренным настоящим разделом:

7.2.1. Владелец рекламной конструкции не установил рекламную конструкцию в сроки, установленные в подпункте 5.2.1 пункта 5.2 настоящего договора, установил не в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 20.09.2018 № 1517, использует рекламную конструкцию не в целях распространения рекламы;

7.2.2. Владелец рекламной конструкции осуществляет эксплуатацию рекламной конструкции не в соответствии с согласованной проектной документацией, содержит рекламную конструкцию в технически неисправном состоянии;

7.2.3. Владелец рекламной конструкции при размещении рекламы не соблюдает требования и ограничения, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 25.10.2017 № 217 и действующим законодательством Российской Федерации;

7.2.4. Владелец рекламной конструкции систематически нарушает сроки внесения платы, установленные настоящим договором, с учетом последующих изменений и дополнений к нему;

7.2.5. Владелец рекламной конструкции имеет задолженность в размере годовой арендной платы;

7.2.6. Владелец рекламной конструкции нарушает условия настоящего договора, предусмотренные пунктами 5.2, 5.5 настоящего договора;

7.2.7. в случае аннулирования или признания недействительным Разрешения в соответствии с частями 18, 20 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». При досрочном прекращении договора в связи с признанием Разрешения недействительным по основанию, предусмотренному пунктами 2 и (или) 5 части 20 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», Управление не возмещает Владельцу рекламной конструкции убытки;

7.2.8. принятие государственными органами, органами местного самоуправления решения о необходимости ремонта и (или) реконструкции автомобильных дорог, при реализации приоритетных направлений деятельности и (или) программ, связанных с развитием улично-дорожной сети, если установка и эксплуатация рекламной конструкции препятствует реализации указанных решений, направлений и (или) программ.

7.3. Порядок расторжения настоящего договора Управлением в одностороннем порядке:

7.3.1. Управление направляет Владельцу рекламной конструкции решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Управлением подтверждения о его вручении;

7.3.2. решение Управления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора вступает в силу, и настоящий договор считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления Владельца рекламной конструкции об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

7.4. Расторжение договора не освобождает Владельца рекламной конструкции от необходимости погашения задолженности по плате по договору и уплате пени.

7.5. В случае проведения ремонта здания и иного недвижимого имущества, на котором расположена рекламная конструкция, Владелец рекламной конструкции производит демонтаж конструкции за свой счет и своими силами, договор расторгается досрочно в одностороннем порядке по инициативе Управления, а Владельцу рекламной конструкции возвращается часть оплаты, пропорциональная неиспользованному сроку размещения рекламы.

7.6. Договор прекращает свое действие:

по истечении его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон;

в случае наличия решения о ликвидации Владельца рекламной конструкции или решения Арбитражного суда о признании Владельца рекламной конструкции банкротом и об открытии конкурсного производства;

в случае смерти физического лица, являющегося Владельцем рекламной конструкции по настоящему договору; признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему договору к наследникам не переходят.

Вносимые в настоящий договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.7. Досрочное прекращение, расторжение настоящего договора влечет за собой аннулирование Разрешения.

## 8. Прочие условия

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия разрешения споров осуществляется в суде с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии - 10 календарных дней с даты получения претензии.

8.3. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двусторонних переговоров.

## 9. Особые условия

9.1. В случае изменений градостроительной ситуации по причинам, связанным с городской планировкой и другими внешними условиями и возникновения необходимости демонтажа или переноса РК, Владелец рекламной конструкции обязан по требованию Управления осуществить указанные мероприятия, а Управление, в свою очередь, предоставить взамен другое место для установки аналогичной РК.

## 10. Заключительные положения

10.1. Вся корреспонденция Управления направляется Владельцу рекламной конструкции по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по последнему известному почтовому адресу, и считается доставленной с даты получения Управлением подтверждения о вручении Владельцу рекламной конструкции, либо с даты получения Управлением информации об отсутствии Владельца рекламной конструкции по данному адресу. Информация, требующая оперативного реагирования, в том числе о возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях подземных и (или) надземных коммуникации и чрезвычайных ситуациях, передается Управлением посредством телефонной связи и дублируется электронной почтой, либо сообщением по факсимильной связи.

10.2. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

10.3. Настоящий договор составлен в (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

## 11. Юридические адреса

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска: УАиГ города Батайска адрес: 346880 г.Батайск, ул.Ворошилова,189 УФК по РО (УАиГ города Батайска) л/сч 04583А01570 ИНН:6141020770 БИК: 614101001 ОКТМО:60707000 Начальник УА и Г города Батайска - главный архитектор _____ А.А. Кислица (подпись) м.п.	Рекламораспространитель:
--	--------------------------

## Информационное сообщение

**о проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск» для размещения одностороннего рекламного билборда со статичным информационным полем**

Администрация г. Батайска в лице организатора аукциона - Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска в соответствии с постановлением Администрации города Батайска от « 19 » декабря 2024 года № 751 «О проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск», приглашает желающих, имеющих на это право в соответствии с законодательством Российской Федерации, принять участие в аукционе (далее по тексту - аукцион) на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, открытым по составу участников и по форме подачи предложений начальной стоимости права на заключения договора ( далее по тексту- аукцион).

На аукцион выставляется право на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции:

№ л о т а	Место расположения рекламной конструкции	Размер (м)	Начальная стоимость оплаты за исполыз.мун соб-ти (руб.)	Сумма задатка 50% (руб.)	Срок договора	Шаг аукциона 5% (руб.)
1.	г. Батайск, ул. Речная на расстоянии 4,5 м южнее и 5,0 м восточнее от юго-восточного угла жилого дома № 2 д по ул. Ленинградской и на расстоянии 5,0 м от кромки проезжей части автомобильной дороги по ул. Ленинградской	6,0 x 3,0	17010,00	8505,00	Десять лет	850,50

Параметры рекламной конструкции:

Лот № 1 – односторонний рекламный билборд со статичным информационным полем

К участию в аукционе допускаются индивидуальные предприниматели, юридические лица и граждане, представившие в оговоренный в информационном сообщении срок оформленные надлежащим образом следующие документы:

**1. Заявка на участие в аукционе** подается в печатном виде в двух экземплярах, исправления не допускаются.

**2. Платежный документ с отметкой банка об исполнении**, подтверждающий перечисление претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе права на заключение договора на размещение и эксплуатацию рекламной конструкции, в соответствии с соглашением о задатке, заключаемым с организатором аукциона до перечисления денежных средств. Задаток вносится одним платежом на счет получателя:

УФК по Ростовской области (Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска л/сч 05583А01570) ИНН 6141020770, КПП 614101001 единый казначейский счет 40102810845370000050, номер казначейского счета 032326436070005800 Отделение Ростов-на-Дону Банка России, БИК 016015102.

Задаток должен поступить на указанный счет не позднее « 20 » января 2025 года.

**3. Для участия в аукционе после публикации извещения о проведении аукциона претендент** подает заявку на участие в аукционе по форме, установленной аукционной документацией, в которой указывает:

1) сведения о претенденте, подавшем такую заявку:

а) для юридических лиц - наименование (фирменное наименование), сведения об организационно-правовой форме, идентификационный номер налогоплательщика, адрес места нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

б) для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей - фамилию, имя, отчество (при наличии), идентификационный номер налогоплательщика, паспортные данные, сведения о месте жительства, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

в) номер лота;

г) согласие на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4. К заявке на участие в аукционе прилагаются:**

1) копия документа, удостоверяющего личность - для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей;

2) доверенность, подтверждающая полномочия лица на осуществление действий от имени претендента, или копия документа, подтверждающего полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности (для представителей юридических лиц). Доверенность предоставляется в оригинале либо в копии, заверенной в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**5. Претенденты вправе предоставить организатору аукциона:**

1) копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе - для всех претендентов; копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - для юридического лица; копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя — для индивидуального предпринимателя;

2) документ, подтверждающий внесение задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона. В случае если указанный документ не представлен претендентом, организатор аукциона проверяет факт внесения задатка претендентом;

3) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица (сроком не более 30 дней со дня ее выдачи);

4) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя (сроком не более 30 дней со дня ее выдачи).

**6. Требования, предъявляемые к оформлению заявки и прилагаемых к ней документов:**

1) заявка на участие в аукционе должна быть подписана претендентом либо его представителем. При подготовке заявки и прилагаемых к ней документов не допускается применение факсимильных подписей;

2) заявка на участие в аукционе подается в печатном виде, исправления не допускаются. Заявка на участие в аукционе, а также прилагаемые к ней документы должны быть заполнены на русском языке;

3) каждый лист заявки на участие в аукционе с приложенными документами должны быть заверены подписью претендента или его представителя и скреплены печатью (при наличии);

4) копии прилагаемых к заявке документов должны быть заверены:

- подписью физического лица - в случае если претендентом является физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя;
- подписью и печатью (при наличии) индивидуального предпринимателя - в случае если претендентом является индивидуальный предприниматель;
- подписью руководителя юридического лица и печатью организации (при наличии) - в случае если претендентом является юридическое лицо;
- подписью представителя претендента, в случае если право оказания доверенности, подтверждающей полномочия лица на осуществление действий от имени претендента; - нотариусом - в случаях, установленных законодательством.

**7. Опись представленных документов** составляется заявителем в двух экземплярах, подписанных представителем организатора аукциона, один из которых остается у организатора аукциона, другой у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявки на участие в Аукционе принимаются Аукционной комиссией ежедневно в рабочие дни с 9-00 час. до 18-00 час. (перерыв с 13-00 до 14-00), начиная со дня выхода объявления, по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, ком. 2

Срок окончания приема заявок – « 20 » января 2025 года в 17-00.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении, либо представленные без вышеперечисленных документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором аукциона не принимаются.

Визуальный осмотр рекламного места для размещения наружной рекламы будет производиться « 10 » января 2025 года. Сбор претендентов по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 в 10-00.

Определение участников аукциона будет проводиться организатором аукциона

« 23 » января 2025 года в 11-00 по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, ком. 2

Претендент не допускается к участию в аукционе, если:

- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий,
- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящем извещении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации,
- предоставление одним претендентом двух и более заявок в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны;

- не поступления задатка на указанный в извещении о проведении аукциона счет на дату, указанную в извещении о проведении аукциона;

- наличия у претендента задолженности по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска, заключенным с Заказчиком аукциона;

- наличия у претендента недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

По результатам рассмотрения документов принимается решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется протоколом

Аукцион состоится « 24 » января 2025 года в 11.00 часов в здании УАиГ города

Батайска по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, комната №1.

Аукцион завершается, если после трехкратного объявления размера очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет.

По завершению аукциона, комиссией объявляется о продаже права на заключение договора, называется его продажная цена лота и аукционный номер участника, выигравшего аукцион.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за право на заключение договора.

Комиссия ведет протокол проведения аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения аукциона, об участниках аукциона по каждому лоту и их предложениях по цене лота, о победителе аукциона по каждому лоту с указанием предложенного размера платы за право заключения договора.

Победитель аукциона либо лицо, которое являлось единственным участником аукциона, в течение семи рабочих дней со дня получения проекта договора:

- производит оплату права заключения договора в безналичной форме путем перевода суммы платы за право заключения договора, предложенной победителем аукциона, на реквизиты счета.

Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя аукциона, лица, которое являлось единственным участником аукциона, по оплате права заключения договора.

Плата за право заключения договора считается внесенной с момента поступления всей суммы за вычетом задатка.

- подписывает проект договора и возвращает его организатору аукциона (проект договора прилагается)

Победитель аукциона либо лицо, которое являлось единственным участником аукциона, либо участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение по цене лота, признается уклонившимся от заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций:

- если в срок не произвел оплату права заключения договора;

- если в срок не представил организатору аукциона подписанный договор.

В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора организатор аукциона заключает договор с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене лота.

В случае уклонения лица, которое являлось единственным участником аукциона, либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по цене лота, от заключения договора организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона. В случае объявления о проведении нового аукциона организатор аукциона вправе изменить условия аукциона.

Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

Плата за право заключения договора подлежит уплате в полном объеме в доход бюджета города Батайска.

Примечание: Подробнее с порядком проведения аукциона заявители могут ознакомиться в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска \_ по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 комната № 2 и на сайте: <http://www.батайск-официальный.рф>

**Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска**

## ДОГОВОР №

### **на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г.

город Батайск

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска, в лице начальника Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска - главного архитектора Кислица Андрея Андреевича, действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Управление» с одной стороны и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Владелец рекламной конструкции» (Рекламораспространитель), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является право на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее по тексту РК) на земельном участке, находящемся в му-

нипальной собственности, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»).

1.2. Сведения о рекламной конструкции, на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, определяются в соответствии со сведениями, указанными в утвержденной схеме размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск»:

1.2.1. порядковый номер (№ п/п в схеме) - **309Б**;

1.2.2. адрес установки и эксплуатации рекламной конструкции: г. Батайск, ул. Авиационная на расстоянии 3,0 севернее и 3,5 м западнее от северо-западного угла жилого дома № 96 по ул. Авиационной и на расстоянии 6,0 м от кромки проезжей части автомобильной дороги по ул. Авиационной;

1.2.3 тип рекламной конструкции - билборд;

1.2.4. вид рекламной конструкции - со статичным информационным полем;

1.2.5. размер рекламной конструкции **6,0 х 3,0 м**, количество сторон - **1**,

общая площадь информационного поля рекламной конструкции (кв.м.) – **18,0**.

## 2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор заключается на срок 10 (Десять) лет и действует с 2025 г по 2035 г.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения обязательств по настоящему договору.

2.3. По окончании срока действия настоящего Договора обязательства сторон по Договору прекращаются.

2.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

## 3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Оплата по договору взимается с даты заключения договора до окончания срока его действия согласно Графика платежей, а в случае, если конструкция не демонтирована по окончании срока действия договора - вплоть до фактического демонтажа РК.

3.2. Размер оплаты по договору определяется согласно Методике расчета годовой платы за установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск».

3.3. Цена договора - годовая оплата по договору на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_

(без учета НДС)

3.4. Владелец рекламной конструкции вносит плату по настоящему договору в соответствии с условиями аукциона. Реквизиты для перечисления платы по настоящему договору:

номер счета получателя средств: 0310064300000015800 Банк получателя: отделение Ростов-на-Дону Банка России УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону  
БИК: 016015102 Единый казначейский счет: 40102810845370000050 КБК: 912 11 1090 800 400 00 120

3.5. Размер платы по настоящему договору может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, настоящим договором.

3.6. Днем оплаты платежа считается день зачисления средств на счет бюджета муниципального образования «Город Батайск».

3.7. Нарушение сроков перечисления платы по настоящему договору по вине банка, обслуживающего Владельца рекламной конструкции, не освобождает его от уплаты штрафных санкций.

3.8. Неиспользование Владельцем рекламной конструкции предоставленного права на установку и эксплуатацию рекламной конструкции не может служить основанием не внесения платы по договору и не выполнения иных обязательств по настоящему договору.

3.9. Размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке только при наступлении определенных случаев, но не чаще одного раза в год на процент инфляции с последующим письменным уведомлением Владельца рекламной конструкции.

## 4. Права и обязанности Управления

### 4.1. Управление имеет право:

4.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в случаях невыполнения Владельцем рекламной конструкции условий настоящего договора, в случае аннулирования, признания недействительным или неполучения разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;

4.1.2. контролировать выполнение условий настоящего договора и иных обязательств Владельцем рекламной конструкции, касающихся рекламного места, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Владельца рекламной конструкции;

4.1.3. производить перерасчет платы по договору в соответствии с условиями настоящего договора;

4.1.4. по мотивированному представлению уполномоченных органов расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке до истечения его срока в случае выявления угрозы жизни и здоровью людей и (или) причинения ущерба имуществу всех видов собственности при дальнейшей эксплуатации рекламного места;

4.1.5. отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть его в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 7.2 настоящего договора;

4.1.6. в случае невыполнения обязательств по демонтажу рекламной конструкции в срок, установленный подпунктом 5.2.5 пункта 5.2 настоящего договора, самостоятельно демонтировать рекламную конструкцию, взыскав с Владельца рекламной конструкции стоимость работ по демонтажу.

### 4.2. Управление обязано:

4.2.1. предоставить Владельцу рекламной конструкции место на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск», либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, указанное в пункте 1.1 настоящего договора, для установки рекламной конструкции;

4.2.2. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям в месячный срок с момента расторжения или прекращения настоящего договора проверить факт демонтажа рекламной конструкции;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Владельца рекламной конструкции, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству Российской Федерации;

4.2.4. выполнять в полном объеме условия настоящего договора.

### 4.3. Управление не несет ответственности за:

4.3.1. кражи баннеров, размещенных на РК;

4.3.2. кражи РК в целом или ее частей;

4.3.3. повреждения РК в целом или ее частей третьими лицами.

## 5. Права и обязанности Владельца рекламной конструкции

### 5.1. Владелец рекламной конструкции имеет право:

5.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор, письменно уведомив Управление не менее чем за тридцать дней до расторжения настоящего договора;

5.1.2. размещать на рекламной конструкции и производить замену информации в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.3. на период действия настоящего договора Владелец рекламной конструкции имеет право беспрепятственного доступа к недвижимому имуществу, к которому присоединяется рекламная конструкция, и пользования этим имуществом для целей, связанных с осуществлением прав Владельца рекламной конструкции, в том числе с ее эксплуатацией, техническим обслуживанием и демонтажем.

### 5.2. Владелец рекламной конструкции обязан:

5.2.1. установить рекламную конструкцию в течение года со дня выдачи Разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее - Разрешение) в

соответствии с требованиями технического регламента, Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденной постановлением Администрации города Батайска от 20.09.2018 № 1517, проектной документацией и использовать ее исключительно в целях распространения рекламы;

5.2.2. своевременно и полностью вносить плату в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора;

5.2.3. при размещении наружной рекламы соблюдать требования и ограничения, установленные действующим законодательством Российской Федерации, обеспечить выполнение технических требований определенных ГОСТом Р 52044-2003 (в измененной редакции 2016 года);

5.2.4. представить в Управление проектно-техническую документацию рекламной конструкции, расчет определения параметров границ коридора безопасности размещения рекламной конструкции. Рекламная конструкция, узлы крепления, сварные швы, фундамент и стойки должны обладать прочностью и устойчивостью к ветровым нагрузкам и эксплуатации, проектироваться и изготавливаться в соответствии с требованиями действующих норм и стандартов;

5.2.5. осуществлять эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с согласованной проектной документацией, поддерживать ее в исправном состоянии с соблюдением всех норм технической безопасности, своевременно за свой счет производить техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию рекламной конструкции;

5.2.6. сообщить Управлению в письменной форме не позднее чем за шестьдесят дней о предстоящем демонтаже рекламной конструкции как в связи с истечением срока действия настоящего договора, так и при его досрочном расторжении;

5.2.7. в случае расторжения или прекращения настоящего договора в десятидневный срок демонтировать рекламную конструкцию и устранить за свой счет все возможные негативные последствия, связанные с демонтажем рекламной конструкции.

В случае несвоевременного демонтажа рекламной конструкции Владелец рекламной конструкции обязан оплатить денежные средства за фактическое размещение конструкции в сроки и размере, установленные пунктом 3.1 и пунктом 3.2 настоящего договора;

5.2.8. на опорах рекламной конструкции под информационным полем нанести маркировку: название организации и номер контактного телефона. Размер текста должен позволять его прочтение с ближайшей полосы движения транспортных средств. Торцы рекламной конструкции должны быть закрыты и покрашены. Вся конструкция должна быть покрашена в серый цвет.

5.2.9. прилегающую территорию в радиусе 10-ти метров от стойки рекламной конструкции содержать в чистоте и порядке, в летнее время окашивать траву. Следить за техническим и эстетическим состоянием рекламного изображения и конструкции, проводить своевременную окраску конструкции. У односторонних конструкций обратная сторона должна быть обязательно закрыта.

5.2.10. в случае изменения организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации (ликвидации) в десятидневный срок письменно сообщить Управлению о произошедших изменениях.

5.2.11. до установки рекламной конструкции получить в Управлении Разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции и согласовать производство земляных работ с Управлением жилищного-коммунального хозяйства города Батайска.

5.2.12. обеспечивать беспрепятственный доступ работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

5.2.13. обеспечить размещение социальной рекламы на безвозмездной основе на РК в пределах 5 % годового объема общей рекламной площади, а именно, не менее 18 (восемнадцати) календарных дней в году в течение всего срока действия договора.

5.2.14. предоставить Управлению отчет о размещении на РК социальной рекламы, в течение 3 (трех) календарных дней с даты начала периода размещения. Отчет направляется по электронной почте.

## 6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае изменения реквизитов стороны обязуются уведомить друг друга об изменении реквизитов в десятидневный срок.

6.3. В случае несоблюдения Владелец рекламной конструкции порядка и сроков уплаты по договору, Владелец рекламной конструкции уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день возникновения просрочки, от не перечисленных сумм за каждый календарный день просрочки платежа.

## 7. Изменение, расторжение, прекращение действия договора

7.1. Изменения, дополнения к настоящему договору будут действительными только тогда, когда они оформлены дополнительным соглашением и подписаны сторонами, кроме иных случаев, предусмотренных настоящим договором.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут Управлением в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, по следующим основаниям, предусмотренным настоящим разделом:

7.2.1. Владелец рекламной конструкции не установил рекламную конструкцию в сроки, установленные в подпункте 5.2.1 пункта 5.2 настоящего договора, установил не в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденной постановлением Администрации города Батайска от 20.09.2018 № 1517, использует рекламную конструкцию не в целях распространения рекламы;

7.2.2. Владелец рекламной конструкции осуществляет эксплуатацию рекламной конструкции не в соответствии с согласованной проектной документацией, содержит рекламную конструкцию в технически неисправном состоянии;

7.2.3. Владелец рекламной конструкции при размещении рекламы не соблюдает требования и ограничения, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 25.10.2017 № 217 и действующим законодательством Российской Федерации;

7.2.4. Владелец рекламной конструкции систематически нарушает сроки внесения платы, установленные настоящим договором, с учетом последующих изменений и дополнений к нему;

7.2.5. Владелец рекламной конструкции имеет задолженность в размере годовой арендной платы;

7.2.6. Владелец рекламной конструкции нарушает условия настоящего договора, предусмотренные пунктами 5.2, 5.5 настоящего договора;

7.2.7. в случае аннулирования или признания недействительным Разрешения в соответствии с частями 18, 20 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». При досрочном прекращении договора в связи с признанием Разрешения недействительным по основанию, предусмотренному пунктами 2 и (или) 5 части 20 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», Управление не возмещает Владельцу рекламной конструкции убытки;

7.2.8. принятие государственными органами, органами местного самоуправления решения о необходимости ремонта и (или) реконструкции автомобильных дорог, при реализации приоритетных направлений деятельности и (или) программ, связанных с развитием улично-дорожной сети, если установка и эксплуатация рекламной конструкции препятствует реализации указанных решений, направлений и (или) программ.

7.3. Порядок расторжения настоящего договора Управлением в одностороннем порядке:

7.3.1. Управление направляет Владельцу рекламной конструкции решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Управлением подтверждения о его вручении;

7.3.2. решение Управления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора вступает в силу, и настоящий договор считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления Владельца рекламной конструкции об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

7.4. Расторжение договора не освобождает Владельца рекламной конструкции от необходимости погашения задолженности по плате по договору и уплате пени.

7.5. В случае проведения ремонта здания и иного недвижимого имущества, на котором расположена рекламная конструкция, Владелец рекламной конструкции производит демонтаж конструкции за свой счет и своими силами, договор расторгается досрочно в одностороннем порядке по инициативе Управления, а Владельцу рекламной конструкции возвращается часть оплаты, пропорциональная неиспользованному сроку размещения рекламы.

7.6. Договор прекращает свое действие:

по истечении его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон;

в случае наличия решения о ликвидации Владельца рекламной конструкции или решения Арбитражного суда о признании Владельца рекламной конструкции банкротом и об открытии конкурсного производства;

в случае смерти физического лица, являющегося Владельцем рекламной конструкции по настоящему договору; признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему договору к наследникам не переходят.

Вносимые в настоящий договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.7. Досрочное прекращение, расторжение настоящего договора влечет за собой аннулирование Разрешения.

## 8. Прочие условия

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия разрешения споров осуществляются в суде с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии - 10 календарных дней с даты получения претензии.

8.3. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двусторонних переговоров.

## 9. Особые условия

9.1. В случае изменений градостроительной ситуации по причинам, связанным с городской планировкой и другими внешними условиями и возникновения необходимости демонтажа или переноса РК, Владельца рекламной конструкции обязан по требованию Управления осуществить указанные мероприятия, а Управление, в свою очередь, предоставить взамен другое место для установки аналогичной РК.

## 10. Заключительные положения

10.1. Вся корреспонденция Управления направляется Владельцу рекламной конструкции по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по последнему известному почтовому адресу, и считается доставленной с даты получения Управлением подтверждения о вручении Владельцу рекламной конструкции, либо с даты получения Управлением информации об отсутствии Владельца рекламной конструкции по данному адресу. Информация, требующая оперативного реагирования, в том числе о возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях подземных и (или) надземных коммуникации и чрезвычайных ситуациях, передается Управлением посредством телефонной связи и дублируется электронной почтой, либо сообщением по факсимильной связи.

10.2. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

10.3. Настоящий договор составлен в (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

## 11. Юридические адреса

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска: УАиГ города Батайска адрес: 346880 г.Батайск, ул.Ворошилова,189 УФК по РО (УАиГ города Батайска) л/сч 04583А01570 ИНН:6141020770 БИК: 614101001 ОКТМО:60707000 Начальник УА и Г города Батайска- главный архитектор _____ А.А. Кислица (подпись) м.п.	Рекламораспространитель:
---	--------------------------

## Информационное сообщение

**о проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск» для размещения одностороннего рекламного билборда со статичным информационным полем**

Администрация г. Батайска в лице организатора аукциона - Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска в соответствии с постановлением Администрации города Батайска от « 19 » декабря 2024 года № 750 «О проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск»», приглашает желающих, имеющих на это право в соответствии с законодательством Российской Федерации, принять участие в аукционе (далее по тексту - аукцион) на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, открытым по составу участников и по форме подачи предложений начальной стоимости права на заключения договора ( далее по тексту- аукцион).

На аукцион выставляется право на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции:

№ л о т а	Место расположения рекламной конструкции	Размер (м)	Начальная стоимость оплаты за использ.мун соб-ти (руб.)	Сумма задатка 50% (руб.)	Срок договора	Шаг аукциона 5% (руб.)
2.	г. Батайск, ул. Авиационная на расстоянии 3,0 севернее и 3,5 м западнее от северо-западного угла жилого дома № 96 по ул. Авиационной и на расстоянии 6,0 м от кромки проезжей части автомобильной дороги по ул. Авиационной	6,0 x 3,0	17010,00	8505,00	Десять лет	850,50

Параметры рекламной конструкции:

Лот № 2 – односторонний рекламный билборд со статичным информационным полем

К участию в аукционе допускаются индивидуальные предприниматели, юридические лица и граждане, представившие в оговоренный в информационном сообщении срок оформленные надлежащим образом следующие документы:

1. Заявка на участие в аукционе подается в печатном виде в двух экземплярах, исправления не допускаются.

**2. Платежный документ с отметкой банка об исполнении**, подтверждающий перечисление претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе права на заключение договора на размещение и эксплуатацию рекламной конструкции, в соответствии с соглашением о задатке, заключаемым с организатором аукциона до перечисления денежных средств. Задаток вносится одним платежом на счет получателя:

УФК по Ростовской области (Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска л/сч 05583A01570) ИНН 6141020770, КПП 614101001 единый казначейский счет 40102810845370000050, номер казначейского счета 03232643607070005800 Отделение Ростов-на-Дону Банка России, БИК 016015102.

Задаток должен поступить на указанный счет не позднее « 20 » января 2025 года.

**3. Для участия в аукционе после публикации извещения о проведении аукциона претендент** подает заявку на участие в аукционе по форме, установленной аукционной документацией, в которой указывает:

- 1) сведения о претенденте, подавшем такую заявку:
  - а) для юридических лиц - наименование (фирменное наименование), сведения об организационно-правовой форме, идентификационный номер налогоплательщика, адрес места нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
  - б) для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей - фамилию, имя, отчество (при наличии), идентификационный номер налогоплательщика, паспортные данные, сведения о месте жительства, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;
  - в) номер лота;
  - г) согласие на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4. К заявке на участие в аукционе прилагаются:**

- 1) копия документа, удостоверяющего личность - для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей;
- 2) доверенность, подтверждающая полномочия лица на осуществление действий от имени претендента, или копия документа, подтверждающего полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности (для представителей юридических лиц). Доверенность предоставляется в оригинале либо в копии, заверенной в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**5. Претенденты вправе предоставить организатору аукциона:**

- 1) копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе - для всех претендентов; копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - для юридического лица; копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя — для индивидуального предпринимателя;
- 2) документ, подтверждающий внесение задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона. В случае если указанный документ не представлен претендентом, организатор аукциона проверяет факт внесения задатка претендентом;
- 3) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица (сроком не более 30 дней со дня ее выдачи);
- 4) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя (сроком не более 30 дней со дня ее выдачи).

**6. Требования, предъявляемые к оформлению заявки и прилагаемых к ней документов:**

- 1) заявка на участие в аукционе должна быть подписана претендентом либо его представителем. При подготовке заявки и прилагаемых к ней документов не допускается применение факсимильных подписей;
- 2) заявка на участие в аукционе подается в печатном виде, исправления не допускаются. Заявка на участие в аукционе, а также прилагаемые к ней документы должны быть заполнены на русском языке;
- 3) каждый лист заявки на участие в аукционе с приложенными документами должны быть заверены подписью претендента или его представителя и скреплены печатью (при наличии);
- 4) копии прилагаемых к заявке документов должны быть заверены:
  - подписью физического лица - в случае если претендентом является физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя;
  - подписью и печатью (при наличии) индивидуального предпринимателя - в случае если претендентом является индивидуальный предприниматель;
  - подписью руководителя юридического лица и печатью организации (при наличии) - в случае если претендентом является юридическое лицо;
  - подписью представителя претендента, в случае если такового указано в доверенности, подтверждающей полномочия лица на осуществление действий от имени претендента;

- нотариусом - в случаях, установленных законодательством.

**7. Опись представленных документов** составляется заявителем в двух экземплярах, подписанных представителем организатора аукциона, один из которых остается у организатора аукциона, другой у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявки на участие в Аукционе принимаются Аукционной комиссией ежедневно в рабочие дни с 9-00 час. до 18-00 час. (перерыв с 13-00 до 14-00), начиная со дня выхода объявления, по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, ком. 2

Срок окончания приема заявок – « 20 » января 2025 года в 17-00.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении, либо представленные без вышеперечисленных документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором аукциона не принимаются.

Визуальный осмотр рекламного места для размещения наружной рекламы будет производиться « 10 » января 2025 года. Сбор претендентов по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 в 10-00.

Определение участников аукциона будет проводиться организатором аукциона

« 23 » января 2025 года в 11-00 по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, ком. 2

Претендент не допускается к участию в аукционе, если:

- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий,
- представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящем извещении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации,
- предоставление одним претендентом двух и более заявок в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны;
- не поступления задатка на указанный в извещении о проведении аукциона счет на дату, указанную в извещении о проведении аукциона;
- наличия у претендента задолженности по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска, заключенным с Заказчиком аукциона;
- наличия у претендента недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

По результатам рассмотрения документов принимается решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется протоколом

Аукцион состоится « 24 » января 2025 года в 11.00 часов в здании УАиГ города

Батайска по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, комната №1.

Аукцион завершается, если после трехкратного объявления размера очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет.

По завершению аукциона, комиссией объявляется о продаже права на заключение договора, называется его продажная цена лота и аукционный номер участника, выигравшего аукцион.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за право на заключение договора.

Комиссия ведет протокол проведения аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения аукциона, об участниках аукциона по каждому лоту и их предложениях по цене лота, о победителе аукциона по каждому лоту с указанием предложенного размера платы за право заключения договора.

Победитель аукциона либо лицо, которое являлось единственным участником аукциона, в течение семи рабочих дней со дня получения проекта договора:

- производит оплату права заключения договора в безналичной форме путем перевода суммы платы за право заключения договора, предложенной победителем аукциона, на реквизиты счета.

Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя аукциона, лица, которое являлось единственным участником аукциона, по оплате права заключения договора.

Плата за право заключения договора считается внесенной с момента поступления всей суммы за вычетом задатка.  
- подписывает проект договора и возвращает его организатору аукциона (проект договора прилагается)  
Победитель аукциона либо лицо, которое являлось единственным участником аукциона, либо участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение по цене лота, признается уклонившимся от заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций:  
- если в срок не произвел оплату права заключения договора;  
- если в срок не представил организатору аукциона подписанный договор.  
В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора организатор аукциона заключает договор с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене лота.

В случае уклонения лица, которое являлось единственным участником аукциона, либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по цене лота, от заключения договора организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона. В случае объявления о проведении нового аукциона организатор аукциона вправе изменить условия аукциона.

Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

Плата за право заключения договора подлежит уплате в полном объеме в доход бюджета города Батайска.

Примечание: Подробное с порядком проведения аукциона заявители могут ознакомиться в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска \_ по адресу: г.Батайск, ул. Ворошилова, 189 комната № 2 и на сайте: <http://www.батайск-официальный.рф>

**Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска**

## ДОГОВОР №

### на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г. город Батайск

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска, в лице начальника Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска - главного архитектора Кислица Андрея Андреевича, действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Управление» с одной стороны и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Владелец рекламной конструкции» (Рекламораспространитель), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является право на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее по тексту РК) на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности, либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»).

1.2. Сведения о рекламной конструкции, на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, определяются в соответствии со сведениями, указанными в утвержденной схеме размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск»:

1.2.1. порядковый номер (№ п/п в схеме) - **182С**;

1.2.2. адрес установки и эксплуатации рекламной конструкции: г. Батайск, ул. Речная на расстоянии 17,0 м севернее и 6,5 м западнее от северо-западного угла нежилого здания № 3 по ул. Воровского и на расстоянии 8,0 м от кромки проезжей части автомобильной дороги по ул. Речной справа по ходу движения;

1.2.3 тип рекламной конструкции - билборд;

1.2.4. вид рекламной конструкции - со статичным информационным полем;

1.2.5. размер рекламной конструкции **6,0 х 3,0 м**, количество сторон - **1**,

общая площадь информационного поля рекламной конструкции (кв.м.) – **18,0**.

#### 2. Срок действия договора

2.1. Настоящий договор заключается на срок 10 (Десять) лет и действует с \_\_\_\_\_ 2025 г по \_\_\_\_\_ 2035 г.

2.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения обязательств по настоящему договору.

2.3. По окончании срока действия настоящего Договора обязательства сторон по Договору прекращаются.

2.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

#### 3. Платежи и расчеты по договору

3.1. Оплата по договору взимается с даты заключения договора до окончания срока его действия согласно Графика платежей, а в случае, если конструкция не демонтирована по окончании срока действия договора - вплоть до фактического демонтажа РК.

3.2. Размер оплаты по договору определяется согласно Методике расчета годовой платы за установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск».

3.3. Цена договора - годовая оплата по договору на момент подписания настоящего договора составляет \_\_\_\_\_

(без учета НДС)

3.4. Владелец рекламной конструкции вносит плату по настоящему договору в соответствии с условиями аукциона. Реквизиты для перечисления платы по настоящему договору:

номер счета получателя средств: 03100643000000015800 Банк получателя: отделение Ростов-на-Дону Банка России УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону  
БИК: 016015102 Единый казначейский счет: 40102810845370000050 КБК: 912 11 1090 800 400 00 120

3.5. Размер платы по настоящему договору может быть изменен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, настоящим договором.

3.6. Днем оплаты платежа считается день зачисления средств на счет бюджета муниципального образования «Город Батайск».

3.7. Нарушение сроков перечисления платы по настоящему договору по вине банка, обслуживающего Владельца рекламной конструкции, не освобождает его от уплаты штрафных санкций.

3.8. Неиспользование Владельцем рекламной конструкции предоставленного права на установку и эксплуатацию рекламной конструкции не может служить основанием не внесения платы по договору и не выполнения иных обязательств по настоящему договору.

3.9. Размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке только при наступлении определенных случаев, но не чаще одного раза в год на процент инфляции с последующим письменным уведомлением Владельца рекламной конструкции.

#### 4. Права и обязанности Управления 4.1. Управление имеет право:

4.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор по основаниям и в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, в случаях невыполнения Владельцем рекламной конструкции условий настоящего договора, в случае аннулирования, признания недействительным или неполучения разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции;

4.1.2. контролировать выполнение условий настоящего договора и иных обязательств Владельцем рекламной конструкции, касающихся рекламного места, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Владельца рекламной конструкции;

4.1.3. производить перерасчет платы по договору в соответствии с условиями настоящего договора;

- 4.1.4. по мотивированному представлению уполномоченных органов расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке до истечения его срока в случае выявления угрозы жизни и здоровью людей и (или) причинения ущерба имуществу всех видов собственности при дальнейшей эксплуатации рекламного места;
- 4.1.5. отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть его в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 7.2 настоящего договора;
- 4.1.6. в случае невыполнения обязательств по демонтажу рекламной конструкции в срок, установленный подпунктом 5.2.5 пункта 5.2 настоящего договора, самостоятельно демонтировать рекламную конструкцию, взыскать с Владельца рекламной конструкции стоимость работ по демонтажу.

#### **4.2. Управление обязано:**

4.2.1. предоставить Владельцу рекламной конструкции место на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности муниципального образования «Город Батайск», либо на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена, указанное в пункте 1.1 настоящего договора, для установки рекламной конструкции;

4.2.2. в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям в месячный срок с момента расторжения или прекращения настоящего договора проверить факт демонтажа рекламной конструкции;

4.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Владельца рекламной конструкции, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству Российской Федерации;

4.2.4. выполнять в полном объеме условия настоящего договора.

#### **4.3. Управление не несет ответственности за:**

4.3.1. кражи баннеров, размещенных на РК;

4.3.2. кражи РК в целом или ее частей;

4.3.3. повреждения РК в целом или ее частей третьими лицами.

### **5. Права и обязанности Владельца рекламной конструкции**

#### **5.1. Владелец рекламной конструкции имеет право:**

5.1.1. досрочно расторгнуть настоящий договор, письменно уведомив Управление не менее чем за тридцать дней до расторжения настоящего договора;

5.1.2. размещать на рекламной конструкции и производить замену информации в соответствии с условиями настоящего договора, действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.3. на период действия настоящего договора Владелец рекламной конструкции имеет право беспрепятственного доступа к недвижимому имуществу, к которому присоединяется рекламная конструкция, и пользования этим имуществом для целей, связанных с осуществлением прав Владельца рекламной конструкции, в том числе с ее эксплуатацией, техническим обслуживанием и демонтажем.

#### **5.2. Владелец рекламной конструкции обязан:**

5.2.1. установить рекламную конструкцию в течение года со дня выдачи Разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции (далее - Разрешение) в соответствии с требованиями технического регламента, Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденной постановлением Администрации города Батайска от 20.09.2018 № 1517, проектной документацией и использовать ее исключительно в целях распространения рекламы;

5.2.2. своевременно и полностью вносить плату в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора;

5.2.3. при размещении наружной рекламы соблюдать требования и ограничения, установленные действующим законодательством Российской Федерации, обеспечить выполнение технических требований определенных ГОСТом Р 52044-2003 (в измененной редакции 2016 года);

5.2.4. представить в Управление проектно-техническую документацию рекламной конструкции, расчет определения параметров границ коридора безопасности размещения рекламной конструкции. Рекламная конструкция, узлы крепления, сварные швы, фундамент и стойки должны обладать прочностью и устойчивостью к ветровым нагрузкам и эксплуатации, проектироваться и изготавливаться в соответствии с требованиями действующих норм и стандартов;

5.2.5. осуществлять эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с согласованной проектной документацией, поддерживать ее в исправном состоянии с соблюдением всех норм технической безопасности, своевременно за свой счет производить техническое обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию рекламной конструкции;

5.2.6. сообщить Управлению в письменной форме не позднее чем за шестьдесят дней о предстоящем демонтаже рекламной конструкции как в связи с истечением срока действия настоящего договора, так и при его досрочном расторжении;

5.2.7. в случае расторжения или прекращения настоящего договора в десятидневный срок демонтировать рекламную конструкцию и устранить за свой счет все возможные негативные последствия, связанные с демонтажем рекламной конструкции.

В случае несвоевременного демонтажа рекламной конструкции Владелец рекламной конструкции обязан оплатить денежные средства за фактическое размещение конструкции в сроки и размере, установленные пунктом 3.1 и пунктом 3.2 настоящего договора;

5.2.8. на опорах рекламной конструкции под информационным полем нанести маркировку: название организации и номер контактного телефона. Размер текста должен позволять его прочтение с ближайшей полосы движения транспортных средств. Торцы рекламной конструкции должны быть закрыты и покрашены. Вся конструкция должна быть покрашена в серый цвет.

5.2.9. прилегающую территорию в радиусе 10-ти метров от стойки рекламной конструкции содержать в чистоте и порядке, в летнее время окашивать траву. Следить за техническим и эстетическим состоянием рекламного изображения и конструкции, проводить своевременную окраску конструкции. У односторонних конструкций обратная сторона должна быть обязательно закрыта.

5.2.10. в случае изменения организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или реорганизации (ликвидации) в десятидневный срок письменно сообщить Управлению о произошедших изменениях.

5.2.11. до установки рекламной конструкции получить в Управлении Разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции и согласовать производство земляных работ с Управлением жилищного-коммунального хозяйства города Батайска.

5.2.12. обеспечивать беспрепятственный доступ работников специализированных, эксплуатационных и ремонтно-строительных служб для производства работ, носящих аварийный характер.

5.2.13. обеспечить размещение социальной рекламы на безвозмездной основе на РК в пределах 5 % годового объема общей рекламной площади, а именно, не менее 18 (восемнадцати) календарных дней в году в течение всего срока действия договора.

5.2.14. предоставить Управлению отчет о размещении на РК социальной рекламы, в течение 3 (трех) календарных дней с даты начала периода размещения. Отчет направляется по электронной почте.

### **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае изменения реквизитов стороны обязуются уведомить друг друга об изменении реквизитов в десятидневный срок.

6.3. В случае несоблюдения Владельцем рекламной конструкции порядка и сроков уплаты по договору, Владелец рекламной конструкции уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день возникновения просрочки, от не перечисленных сумм за каждый календарный день просрочки платежа.

### **7. Изменение, расторжение, прекращение действия договора**

7.1. Изменения, дополнения к настоящему договору будут действительными только тогда, когда они оформлены дополнительным соглашением и подписаны сторонами, кроме иных случаев, предусмотренных настоящим договором.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут Управлением в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, по следующим основаниям, предусмотренным настоящим разделом:

7.2.1. Владелец рекламной конструкции не установил рекламную конструкцию в сроки, установленные в подпункте 5.2.1 пункта 5.2 настоящего договора, установил не в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденной постановлением

Администрации города Батайск от 20.09.2018 № 1517, использует рекламную конструкцию не в целях распространения рекламы;

7.2.2. Владелец рекламной конструкции осуществляет эксплуатацию рекламной конструкции не в соответствии с согласованной проектной документацией, содержит рекламную конструкцию в технически неисправном состоянии;

7.2.3. Владелец рекламной конструкции при размещении рекламы не соблюдает требования и ограничения, установленные Правилами благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 25.10.2017 № 217 и действующим законодательством Российской Федерации;

7.2.4. Владелец рекламной конструкции систематически нарушает сроки внесения платы, установленные настоящим договором, с учетом последующих изменений и дополнений к нему;

7.2.5. Владелец рекламной конструкции имеет задолженность в размере годовой арендной платы;

7.2.6. Владелец рекламной конструкции нарушает условия настоящего договора, предусмотренные пунктами 5.2, 5.5 настоящего договора;

7.2.7. в случае аннулирования или признания недействительным Разрешения в соответствии с частями 18, 20 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». При досрочном прекращении договора в связи с признанием Разрешения недействительным по основанию, предусмотренному пунктами 2 и (или) 5 части 20 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», Управление не возмещает Владельцу рекламной конструкции убытки;

7.2.8. принятие государственными органами, органами местного самоуправления решения о необходимости ремонта и (или) реконструкции автомобильных дорог, при реализации приоритетных направлений деятельности и (или) программ, связанных с развитием улично-дорожной сети, если установка и эксплуатация рекламной конструкции препятствует реализации указанных решений, направлений и (или) программ.

7.3. Порядок расторжения настоящего договора Управлением в одностороннем порядке:

7.3.1. Управление направляет Владельцу рекламной конструкции решение об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо посредством факсимильной связи, либо по адресу электронной почты, либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование такого уведомления и получение Управлением подтверждения о его вручении;

7.3.2. решение Управления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора вступает в силу, и настоящий договор считается расторгнутым через десять дней с даты надлежащего уведомления Владельца рекламной конструкции об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

7.4. Расторжение договора не освобождает Владельца рекламной конструкции от необходимости погашения задолженности по плате по договору и уплате пени.

7.5. В случае проведения ремонта здания и иного недвижимого имущества, на котором расположена рекламная конструкция, Владелец рекламной конструкции производит демонтаж конструкции за свой счет и своими силами, договор расторгается досрочно в одностороннем порядке по инициативе Управления, а Владельцу рекламной конструкции возвращается часть оплаты, пропорциональная неиспользованному сроку размещения рекламы.

7.6. Договор прекращает свое действие:

по истечении его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон;

в случае наличия решения о ликвидации Владельца рекламной конструкции или решения Арбитражного суда о признании Владельца рекламной конструкции банкротом и об открытии конкурсного производства;

в случае смерти физического лица, являющегося Владельцем рекламной конструкции по настоящему договору; признания его умершим или безвестно отсутствующим. Права и обязанности по настоящему договору к наследникам не переходят.

Вносимые в настоящий договор дополнения и изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

7.7. Досрочное прекращение, расторжение настоящего договора влечет за собой аннулирование Разрешения.

#### 8. Прочие условия

8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются путем переговоров, а при не достижении согласия разрешения споров осуществляются в суде с соблюдением претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии - 10 календарных дней с даты получения претензии.

8.3. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем двусторонних переговоров.

#### 9. Особые условия

9.1. В случае изменений градостроительной ситуации по причинам, связанным с городской планировкой и другими внешними условиями и возникновения необходимости демонтажа или переноса РК, Владелец рекламной конструкции обязан по требованию Управления осуществить указанные мероприятия, а Управление, в свою очередь, предоставить взамен другое место для установки аналогичной РК.

#### 10. Заключительные положения

10.1. Вся корреспонденция Управления направляется Владельцу рекламной конструкции по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по последнему известному почтовому адресу, и считается доставленной с даты получения Управлением подтверждения о вручении Владельцу рекламной конструкции, либо с даты получения Управлением информации об отсутствии Владельца рекламной конструкции по данному адресу. Информация, требующая оперативного реагирования, в том числе о возникновении аварийных ситуаций на инженерных сетях подземных и (или) надземных коммуникации и чрезвычайных ситуациях, передается Управлением посредством телефонной связи и дублируется электронной почтой, либо сообщением по факсимильной связи.

10.2. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

10.3. Настоящий договор составлен в (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

#### 11. Юридические адреса

<p>Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска: УАиГ города Батайска адрес: 346880 г.Батайск, ул.Ворошилова,189 УФК по РО (УАиГ города Батайска) л/сч 04583А01570 ИНН:6141020770 БИК: 614101001 ОКТМО:60707000 Начальник УА и Г города Батайска- главный архитектор _____ А.А. Кислица (подпись) м.п.</p>	<p>Рекламораспространитель:</p>
--	---------------------------------

#### Информационное сообщение

**о проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск» для размещения одностороннего рекламного билборда со статичным информационным полем**

Администрация г. Батайск в лице организатора аукциона - Управление по архитектуре и градостроительству города Батайск в соответствии с постановлением Администрации города Батайск от « 19 » декабря 2024 года № 749 «О проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных

конструкций на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственностью на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск», приглашает желающих, имеющих на это право в соответствии с законодательством Российской Федерации, принять участие в аукционе (далее по тексту - аукцион) на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, открытым по составу участников и по форме подачи предложений начальной стоимости права на заключения договора (далее по тексту - аукцион).

На аукцион выставляется право на заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции:

№ лота	Место расположения рекламной конструкции	Размер (м)	Начальная стоимость оплаты за исползн.мун.соб-ти (руб.)	Сумма задатка 50% (руб.)	Срок договора	Шаг аукциона 5% (руб.)
3.	г. Батайск, ул. Речная на расстоянии 17,0 м севернее и 6,5 м западнее от северо-западного угла нежилого здания № 3 по ул. Воровского и на расстоянии 8,0 м от кромки проезжей части автомобильной дороги по ул. Речной справа по ходу движения	6,0 x 3,0	17010,00	8505,00	Десять лет	850,50

Параметры рекламной конструкции:

Лот № 3 – односторонний рекламный билборд со статичным информационным полем

К участию в аукционе допускаются индивидуальные предприниматели, юридические лица и граждане, представившие в оговоренный в информационном сообщении срок оформленные надлежащим образом следующие документы:

**1. Заявка на участие в аукционе** подается в печатном виде в двух экземплярах, исправления не допускаются.

**2. Платежный документ с отметкой банка об исполнении**, подтверждающий перечисление претендентом задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемого на аукционе права на заключение договора на размещение и эксплуатацию рекламной конструкции, в соответствии с соглашением о задатке, заключаемым с организатором аукциона до перечисления денежных средств. Задаток вносится одним платежом на счет получателя:

УФК по Ростовской области (Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска л/сч 05583A01570) ИНН 6141020770, КПП 614101001 единый казначейский счет 40102810845370000050, номер казначейского счета 03232643607070005800 Отделение Ростов-на-Дону Банка России, БИК 016015102.

Задаток должен поступить на указанный счет не позднее « 20 » января 2025 года.

**3. Для участия в аукционе после публикации извещения о проведении аукциона претендент** подает заявку на участие в аукционе по форме, установленной аукционной документацией, в которой указывает:

1) сведения о претенденте, подавшем такую заявку:

а) для юридических лиц - наименование (фирменное наименование), сведения об организационно-правовой форме, идентификационный номер налогоплательщика, адрес места нахождения, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

б) для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей - фамилию, имя, отчество (при наличии), идентификационный номер налогоплательщика, паспортные данные, сведения о месте жительства, почтовый адрес, адрес электронной почты и номер контактного телефона;

в) номер лота;

г) согласие на обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4. К заявке на участие в аукционе прилагаются:**

1) копия документа, удостоверяющего личность - для физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей;

2) доверенность, подтверждающая полномочия лица на осуществление действий от имени претендента, или копия документа, подтверждающего полномочия лица действовать от имени юридического лица без доверенности (для представителей юридических лиц). Доверенность предоставляется в оригинале либо в копии, заверенной в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**5. Претенденты вправе предоставить организатору аукциона:**

1) копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе - для всех претендентов; копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - для юридического лица; копию свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя — для индивидуального предпринимателя;

2) документ, подтверждающий внесение задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона. В случае если указанный документ не представлен претендентом, организатор аукциона проверяет факт внесения задатка претендентом;

3) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридического лица (сроком не более 30 дней со дня ее выдачи);

4) выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуального предпринимателя (сроком не более 30 дней со дня ее выдачи).

**6. Требования, предъявляемые к оформлению заявки и прилагаемых к ней документов:**

1) заявка на участие в аукционе должна быть подписана претендентом либо его представителем. При подготовке заявки и прилагаемых к ней документов не допускается применение факсимильных подписей;

2) заявка на участие в аукционе подается в печатном виде, исправления не допускаются. Заявка на участие в аукционе, а также прилагаемые к ней документы должны быть заполнены на русском языке;

3) каждый лист заявки на участие в аукционе с приложенными документами должны быть заверены подписью претендента или его представителя и скреплены печатью (при наличии);

4) копии прилагаемых к заявке документов должны быть заверены:

- подписью физического лица - в случае если претендентом является физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя;

- подписью и печатью (при наличии) индивидуального предпринимателя - в случае если претендентом является индивидуальный предприниматель;

- подписью руководителя юридического лица и печатью организации (при наличии) - в случае если претендентом является юридическое лицо;

- подписью представителя претендента, в случае если такое право указано в доверенности, подтверждающей полномочия лица на осуществление действий от имени претендента;

- нотариусом - в случаях, установленных законодательством.

**7. Описание представленных документов** составляется заявителем в двух экземплярах, подписанных представителем организатора аукциона, один из которых остается у организатора аукциона, другой у претендента.

Один претендент имеет право подать только одну заявку на участие в аукционе.

Заявки на участие в Аукционе принимаются Аукционной комиссией ежедневно в рабочие дни с 9-00 час. до 18-00 час. (перерыв с 13-00 до 14-00), начиная со дня выхода объявления, по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, ком. 2

Срок окончания приема заявок – « 20 » января 2025 года в 17-00.

Заявки, поступившие после истечения срока приема заявок, указанного в информационном сообщении, либо представленные без вышеперечисленных документов, либо поданные лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, Организатором аукциона не принимаются.

Визуальный осмотр рекламного места для размещения наружной рекламы будет производиться « 10 » января 2025 года. Сбор претендентов по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189 в 10-00.

Определение участников аукциона будет проводиться организатором аукциона

« 23 » января 202 года в 11-00 по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, ком. 2

Претендент не допускается к участию в аукционе, если:

- заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий, представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в настоящем извещении, или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации,

- предоставление одним претендентом двух и более заявок в отношении одного и того же лота при условии, что поданные ранее заявки таким претендентом не отозваны;

- не поступления задатка на указанный в извещении о проведении аукциона счет на дату, указанную в извещении о проведении аукциона;

- наличия у претендента задолженности по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска, заключенным с Заказчиком аукциона;

- наличия у претендента недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

По результатам рассмотрения документов принимается решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется протоколом

Аукцион состоится « 24 » января 2025 года в 11.00 часов в здании УАиГ города

Батайска по адресу: г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, комната №1.

Аукцион завершается, если после трехкратного объявления размера очередной цены ни один из участников аукциона не поднял билет.

По завершению аукциона, комиссией объявляется о продаже права на заключение договора, называется его продажная цена лота и аукционный номер участника, выигравшего аукцион.

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену за право на заключение договора.

Комиссия ведет протокол проведения аукциона, в котором должны содержаться сведения о месте, дате, времени проведения аукциона, об участниках аукциона по каждому лоту и их предложениях по цене лота, о победителе аукциона по каждому лоту с указанием предложенного размера платы за право заключения договора.

Победитель аукциона либо лицо, которое являлось единственным участником аукциона, в течение семи рабочих дней со дня получения проекта договора:

- производит оплату права заключения договора в безналичной форме путем перевода суммы платы за право заключения договора, предложенной победителем аукциона, на реквизиты счета.

Сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств победителя аукциона, лица, которое являлось единственным участником аукциона, по оплате права заключения договора.

Плата за право заключения договора считается внесенной с момента поступления всей суммы за вычетом задатка.

- подписывает проект договора и возвращает его организатору аукциона (проект договора прилагается)

Победитель аукциона либо лицо, которое являлось единственным участником аукциона, либо участник аукциона, сделавший предпоследнее предложение по цене лота, признается уклонившимся от заключения договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций:

- если в срок не произвел оплату права заключения договора;

- если в срок не представил организатору аукциона подписанный договор.

В случае уклонения победителя аукциона от заключения договора организатор аукциона заключает договор с участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение по цене лота.

В случае уклонения лица, которое являлось единственным участником аукциона, либо участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение по цене лота, от заключения договора организатор аукциона вправе объявить о проведении нового аукциона. В случае объявления о проведении нового аукциона организатор аукциона вправе изменить условия аукциона.

Договор считается заключенным с момента подписания его сторонами.

Плата за право заключения договора подлежит уплате в полном объеме в доход бюджета города Батайска.

Примечание: Подробнее с порядком проведения аукциона заявители могут ознакомиться в Управлении по архитектуре и градостроительству города Батайска \_ по адресу: г.Батайск, ул. Ворошилова, 189 комната № 2 и на сайте: <http://www.батайск-официальный.рф>

Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска

## **АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БАТАЙСКА**

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 20.12.2024 № 770**

**г. Батайск**

## **Об утверждении Порядка увеличения сроков действия договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и продления сроков действия разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска в 2024 году**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», Федеральным законом от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в рамках реализации особенностей в отношении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций в 2024 году, руководствуясь Уставом муниципального образования городского округа «Город Батайск» Ростовской области, Администрация города Батайска постановляет:

1. Утвердить Порядок увеличения сроков действия договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и продления сроков действия разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска в 2024 году согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Батайска по территориальному развитию и строительству Яковенко Е.В.

Глава города Батайска

Р.П. Волошин

Постановление вносит

Управление по архитектуре

и градостроительству города Батайска

## Порядок увеличения сроков действия договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и продления сроков действия разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска в 2024 году

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок увеличения сроков действия договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций и продления сроков действия разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на территории города Батайска в 2024 году (далее - Порядок) определяет процедуры увеличения сроков действия договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, находящихся в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск», или земельных участках, расположенных в границах города Батайска, государственная собственность на которые не разграничена (далее - Договоры), посредством заключения дополнительных соглашений к Договорам (далее - дополнительные соглашения) и продления сроков действия разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, в отношении которых заключены дополнительные соглашения, дополнительные соглашения к договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций на земельных участках, зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» (далее - Разрешения).

1.2. Увеличение сроков действия Договоров, продление сроков действия Разрешений осуществляется на заявительной основе.

1.3. Срок, на который увеличивается срок действия Договора в соответствии с дополнительным соглашением, составляет десять лет, если в заявлении о заключении дополнительного соглашения не указан меньший срок, на который должен быть увеличен срок действия Договора. При этом общий срок действия Договора с учетом дополнительного соглашения может превысить предельный срок действия Договора, установленный в соответствии с частью 5 статьи 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», при условии, что общий срок действия Договора с учетом дополнительного соглашения истекает не позднее 31.12.2034.

1.4. Продление срока действия Разрешения осуществляется на срок, на который продлевается срок действия Договора в соответствии с дополнительным соглашением, договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в соответствии с дополнительным соглашением к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск». Продление срока действия Разрешения требует уплаты государственной пошлины за выдачу разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в размере и в порядке, установленными законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

### 2. Процедура увеличения сроков действия Договоров

2.1. Лицо, заключившее с Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска Договор, вправе в срок до 31.12.2024 обратиться в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска с заявлением о заключении дополнительного соглашения (форма 1), при условии отсутствия задолженности по такому Договору.

2.2. От имени лица, заключившего с Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска Договор (далее - заявитель), обратиться с заявлением о заключении дополнительного соглашения вправе представитель заявителя, действующий в силу полномочий, основанных на оформленной в установленном законодательством Российской Федерации порядке доверенности (далее - представитель заявителя).

2.3. В случае если с заявлением о заключении дополнительного соглашения обращается представитель заявителя, к заявлению о заключении дополнительного соглашения необходимо приложить документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя. Документ предоставляется в оригинале либо в копии, заверенной в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Заявление о заключении дополнительного соглашения подается заявителем (представителем заявителя) в письменной форме непосредственно в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска (далее - УАиГ города Батайска) по адресу: 346880, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189, в рабочие дни: понедельник – среда с 15:00 до 18:00, обеденный перерыв с 13:00 до 13:45, или направляется по почте по адресу: 346880, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189.

2.5. Заявление о заключении дополнительного соглашения подается заявителем (представителем заявителя) на каждый Договор. Подача заявления о заключении дополнительного соглашения в отношении нескольких Договоров не допускается.

2.6. После поступления в УАиГ города Батайска заявления о заключении дополнительного соглашения, главный специалист отдела разрешительной документации в течение двух рабочих дней рассматривает заявление о заключении дополнительного соглашения на предмет предоставления заявителем (представителем заявителя) полных и достоверных сведений в заявлении о заключении дополнительного соглашения, отсутствия в заявлении о заключении дополнительного соглашения подчисток, приписок, нерасшифрованных сокращений, зачеркнутых слов и иных исправлений и повреждений, не позволяющих истолковать его содержание, проверяет указанный в заявлении о заключении дополнительного соглашения срок, на который должен быть увеличен срок действия Договора, проверяет, имеется ли на дату регистрации заявления о заключении дополнительного соглашения задолженность у заявителя перед Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска по Договору.

2.7. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения:

1) обращение с заявлением о заключении дополнительного соглашения неуполномоченного лица;

2) наличие в заявлении о заключении дополнительного соглашения подчисток, приписок, нерасшифрованных сокращений, зачеркнутых слов и иных исправлений и повреждений, не позволяющих истолковать его содержание.

2.8. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в заключении дополнительного соглашения:

1) предоставление заявителем (представителем заявителя) неполных и (или) недостоверных сведений о заключении дополнительного соглашения;

2) предоставление заявления о заключении дополнительного соглашения в отношении нескольких Договоров;

3) указание в заявлении о заключении дополнительного соглашения срока, на который должен быть увеличен срок действия Договора, более десяти лет;

4) указание в заявлении о заключении дополнительного соглашения срока, на который должен быть увеличен срок действия Договора, менее десяти лет, но при котором общий срок действия Договора с учетом дополнительного соглашения истекает позднее 31.12.2034 включительно;

5) наличие у заявителя по состоянию на дату регистрации заявления о заключении дополнительного соглашения задолженности по указанному в заявлении Договору.

2.9. В случае наличия оснований для отказа в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения, указанных в пункте 2.7 настоящего Порядка, главный специалист отдела разрешительной документации в течение двух рабочих дней готовит проект уведомления об отказе в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения в письменной форме с указанием причин отказа, в случае наличия оснований для отказа в заключении дополнительного соглашения, указанных в пункте 2.8 настоящего Порядка, в течение двух рабочих дней готовит проект уведомления об отказе в заключении дополнительного соглашения в письменной форме с указанием причин отказа. После их подписания начальником УАиГ города Батайска, главным архитектором уведомление об отказе в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения, уведомление об отказе в заключении дополнительного соглашения в письменной форме в течение одного рабочего дня выдается (направляется) заявителю (представителю заявителя). Заявитель (представитель заявителя) после получения уведомления об отказе в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения, уведомления об отказе в заключении дополнительного соглашения в письменной форме вправе повторно подать в УАиГ города Батайска заявление о заключении дополнительного соглашения, устранив нарушения, которые послужили основанием для отказа в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения, для отказа в заключении дополнительного соглашения.

2.10. В случае отсутствия оснований для отказа в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения, указанных в пункте 2.7 настоящего Порядка, оснований для отказа в заключении дополнительного соглашения, указанных в пункте 2.8 настоящего Порядка, главный специалист отдела разрешительной документации в течение двух рабочих дней готовит проект дополнительного соглашения в письменной форме. После его подписания начальником УАиГ города

Батайска, главным архитектором дополнительное соглашение в 2-х экземплярах в течение одного рабочего дня выдается (направляется) заявителю (представителю заявителя) для подписания. После подписания заявителем (представителем заявителя) дополнительного соглашения один экземпляр его передается (направляется) в УАиГ города Батайска.

2.11. При отсутствии оснований для отказа в рассмотрении заявления о заключении дополнительного соглашения, указанных в пункте 2.7 настоящего Порядка, оснований для отказа в заключении дополнительного соглашения, указанных в пункте 2.8 настоящего Порядка, УАиГ города Батайска обязано без проведения торгов заключить дополнительное соглашение в срок не позднее пяти рабочих дней со дня поступления заявления о заключении дополнительного соглашения

### 3. Процедура продления сроков действия Разрешений

3.1. Лицо, заключившее дополнительное соглашение, дополнительное соглашение к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» (далее - заинтересованное лицо), вправе обратиться в УАиГ города Батайска с заявлением о продлении срока действия Разрешения (форма 2).

3.2. От имени заинтересованного лица обратиться с заявлением о продлении срока действия Разрешения вправе представитель заинтересованного лица, действующий в силу полномочий, основанных на оформленной в установленном законодательством Российской Федерации порядке доверенности (далее - представитель заинтересованного лица).

3.3. В случае если с заявлением о продлении срока действия Разрешения обращается представитель заинтересованного лица, к заявлению о продлении срока действия Разрешения необходимо предоставить документ, подтверждающий полномочия представителя заинтересованного лица. Документ предоставляется в оригинале либо в копии, заверенной в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. В случае заключения дополнительного соглашения к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» заинтересованное лицо (представитель заинтересованного лица) к заявлению о продлении срока действия Разрешения вправе предоставить по собственной инициативе дополнительное соглашение к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск». Дополнительное соглашение к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск», предоставляется в оригинале либо в копии, заверенной в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Заявление о продлении срока действия Разрешения подается заинтересованным лицом (представителем заинтересованного лица) в письменной форме непосредственно в Управление по архитектуре и градостроительству города Батайска (далее – УАиГ города Батайска) по адресу: 346880, г.Батайск, ул. Ворошилова, 189, в рабочие дни: понедельник – среда с 15:00 до 18:00, обеденный перерыв с 13:00 до 13:45, или направляется по почте по адресу: 346880, г. Батайск, ул. Ворошилова, 189.

Заинтересованное лицо (представитель заинтересованного лица) к заявлению о продлении срока действия Разрешения предоставляет документ об уплате государственной пошлины за выдачу разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции в размере и в порядке, установленными законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3.6. Заявление о продлении срока действия Разрешения подается заинтересованным лицом (представителем заинтересованного лица) на каждое Разрешение. Подача заявления о продлении срока действия Разрешения в отношении нескольких Разрешений не допускается.

3.7. Общий срок проведения процедуры продления срока действия Разрешения составляет не более пятнадцати рабочих дней со дня приема и регистрации заявления о продлении срока действия Разрешения.

3.8. После поступления в УАиГ города Батайска заявления о продлении срока действия, главный специалист отдела разрешительной документации в течение трех рабочих дней рассматривает заявление о продлении срока действия Разрешения на предмет предоставления заинтересованным лицом (представителем заинтересованного лица) полных и достоверных сведений в заявлении о продлении срока действия Разрешения, отсутствия в заявлении о продлении срока действия Разрешения подчисток, приписок, нерасшифрованных сокращений, зачеркнутых слов и иных исправлений и повреждений, не позволяющих истолковать его содержание, проверяет сведения, указанные в заявлении о продлении срока действия Разрешения, на соответствие сведениям, указанным в дополнительном соглашении, дополнительном соглашении к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск», проверяет наличие в дополнительном соглашении, дополнительном соглашении к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск», указанного в заявлении о продлении срока действия Разрешения места установки и эксплуатации рекламной конструкции.

3.9. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения:

- 1) обращение с заявлением о продлении срока действия Разрешения неуполномоченного лица;
- 2) наличие в заявлении о продлении срока действия Разрешения подчисток, приписок, нерасшифрованных сокращений, зачеркнутых слов и иных исправлений и повреждений, не позволяющих истолковать его содержание;
- 3) наличие сведений, полученных посредством межведомственного информационного взаимодействия, не подтверждающих факт оплаты заинтересованным лицом (представителем заинтересованного лица) государственной пошлины за выдачу разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции.

3.10. Исчерпывающий перечень оснований для отказа в продлении срока действия Разрешения:

- 1) предоставление заинтересованным лицом (представителем заинтересованного лица) неполных и (или) недостоверных сведений в заявлении о продлении срока действия Разрешения;
- 2) сведения, указанные в заявлении о продлении срока действия Разрешения, не соответствуют сведениям, указанным в дополнительном соглашении, дополнительном соглашении к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск».
- 3) с заявлением о продлении срока действия Разрешения обратилось лицо, не заключившее дополнительное соглашение, дополнительное соглашение к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск»;
- 4) срок, на который продлевается договор на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск», в соответствии с дополнительным соглашением к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск», составляет более десяти лет либо общий срок действия такого договора с учетом дополнительного соглашения истекает позднее 31 декабря 2034 года (в случае заключения дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 3.4 настоящего Порядка);
- 5) отсутствие в заявлении о продлении срока действия Разрешения наименования органа государственной власти, муниципального предприятия, муниципального учреждения, с которыми заключено дополнительное соглашение к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной собственности, а также в собственности муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в случае заключения дополнительного соглашения, предусмотренного пунктом 3.4 настоящего Порядка);
- 6) предоставление заявления о продлении срока действия Разрешения в отношении нескольких Разрешений.

3.11. В случае наличия оснований для отказа в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения, указанных в пункте 3.9 настоящего Порядка, главный специалист отдела разрешительной документации в течение двух рабочих дней готовит проект уведомления об отказе в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения в письменной форме с указанием причин отказа, в случае наличия оснований для отказа в продлении срока действия Разрешения, указанных в пункте 3.10 настоящего Порядка, в течение двух рабочих дней готовит проект уведомления об отказе в продлении срока действия Разрешения в письменной форме с указанием причин отказа. После их подписания начальником УАиГ города Батайска, главным архитектором уведомление об отказе в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения, уведомление об отказе в продлении срока действия Разрешения в письменной форме в течение одного рабочего дня выдается (направляется) заинтересованному лицу (представителю заинтересованного лица). Заинтересованное лицо (представитель заинтересованного лица) после получения уведомления об отказе в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения, уведомления об отказе в

продлении срока действия Разрешения в письменной форме вправе повторно подать в УАиГ города Батайска заявление о продлении срока действия Разрешения, устранив нарушения, которые послужили основанием для отказа в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения, для отказа в продлении срока действия Разрешения.

3.12. При отсутствии оснований для отказа в рассмотрении заявления о продлении срока действия Разрешения, указанных в пункте 3.9 настоящего Порядка, оснований для отказа в продлении срока действия Разрешения, указанных в пункте 3.10 настоящего Порядка, главный специалист отдела разрешительной документации в течение трех рабочих дней готовит в письменной форме проект дополнения к Разрешению, предусматривающий продление срока действия Разрешения (форма 3). После его подписания начальником УАиГ города Батайска, главным архитектором дополнение к Разрешению в течение одного рабочего дня выдается (направляется) заинтересованному лицу (представителю заинтересованного лица).

Начальник общего отдела  
Администрации города Батайска

В.С. Мирошникова

Форма 1

В УАиГ города Батайска

(наименование юридического лица (для юридических лиц) / Ф.И.О. (для индивидуального предпринимателя, физического лица))

### Заявление о заключении дополнительного соглашения к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции

В соответствии с пунктом 1 статьи 21.3-1 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» прошу заключить дополнительное соглашение к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, предусматривающее увеличение срока действия указанного договора на (указывается срок, на который должен быть увеличен срок действия договора)

Полное наименование заявителя: \_\_\_\_\_

Паспортные данные заявителя: \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заявителем является индивидуальный предприниматель или физическое лицо)

ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_

(указывается в случае, если заявителем является юридическое лицо) ОГРН \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заявителем является юридическое лицо) ОГРНИП \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если

заявителем является индивидуальный предприниматель)

Место нахождения, адрес заявителя: \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заявителем является юридическое лицо)

Место жительства заявителя: \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заявителем является индивидуальный предприниматель или физическое лицо)

Номер телефона (факс): \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

Руководитель организации - заявителя (Ф.И.О., должность):

(указывается в случае, если заявителем является юридическое лицо)

Данные представителя заявителя (Ф.И.О., паспортные данные, реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, тел.): (указывается в случае, если от имени заявителя обращается представитель заявителя)

(дата) (подпись заявителя (представителя заявителя) (расшифровка подписи))

Форма 2

В УАиГ города Батайска

(наименование юридического лица (для юридических лиц) / Ф.И.О. (для индивидуального предпринимателя, физического лица))

### Заявление о продлении срока действия разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции

В соответствии с пунктом 5 статьи 21.3-1 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и на основании дополнительного соглашения от \_\_\_\_\_ к договору на установку и эксплуатацию рекламной конструкции от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ заключенного с \_\_\_\_\_ (указывается дата дополнительного соглашения,

дата и номер договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления, муниципального предприятия, муниципального учреждения, с которыми заключено дополнительное соглашение) прошу продлить срок действия разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (указывается номер и дата разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции)

Адрес установки и эксплуатации рекламной конструкции:

Полное наименование заинтересованного лица:

Паспортные данные заинтересованного лица:

(указывается в случае, если заинтересованным лицом является индивидуальный предприниматель или физическое лицо)

ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_

(указывается в случае, если заинтересованным лицом является юридическое лицо)

ОГРН \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заинтересованным лицом является юридическое лицо)

ОГРНИП \_\_\_\_\_

(указывается в случае, если заинтересованным лицом является индивидуальный предприниматель)

Место нахождения, адрес заинтересованного лица: \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заинтересованным лицом является юридическое лицо)

Место жительства заинтересованного лица: \_\_\_\_\_ (указывается в случае, если заинтересованным лицом является индивидуальный предприниматель или физическое лицо)

Номер телефона (факс): \_\_\_\_\_ Электронный адрес: \_\_\_\_\_

Руководитель организации - заинтересованное лицо

(Ф.И.О., должность): (указывается в случае, если заинтересованным лицом является юридическое лицо)

Данные представителя заинтересованного лица (Ф.И.О., паспортные данные, реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя заинтересованного лица, тел.): (указывается в случае, если от имени заинтересованного лица обращается представитель)

Решение о продлении срока действия разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции прошу выдать лично /направить почтовым отправлением на почтовый адрес (нужное подчеркнуть)

(дата) (подпись (расшифровка подписи))

**Дополнение к разрешению на установку и эксплуатацию рекламной конструкции**

г. Батайск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_

Регистрационный номер разрешения:

Владелец рекламной конструкции:

Адрес установки и эксплуатации рекламной конструкции: \_\_\_\_\_

Тип и вид рекламной конструкции: \_\_\_\_\_ Размер информационного поля: \_\_\_\_\_ (высота) м х \_\_\_\_\_ (ширина) м

Количество сторон: \_\_\_\_\_

Площадь информационного поля: \_\_\_\_\_

Срок действия разрешения продлен до: \_\_\_\_\_

Настоящее дополнение к разрешению на установку и эксплуатацию рекламной конструкции является неотъемлемой частью разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О. должностного лица) (подпись)

В соответствии с Постановлением Администрации города Батайска № 399 от 11.03.2021 «Об утверждении Положения «О порядке принятия в муниципальную собственность города Батайска бесхозяйного имущества» просим Вас опубликовать в ближайшем номере информационного бюллетеня «Батайск-официальный» нижеследующую информацию:

Управление жилищно-коммунального хозяйства города Батайска информирует:

- ул. 60 лет Победы (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ул. Летняя (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ул. Изумрудная (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ул. Усадебная (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ул. Радужная (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ул. Медовая (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ш. Восточное 19 (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения);
- ул. Маресьева (линий электроснабжения, уличного освещения, газоснабжения, водоотведения, водоснабжения).

Просим лиц считающих себя собственниками вышеуказанных объектов или имеющих права в течение 30 календарных дней с момента публикации обратиться в Управление жилищно-коммунального хозяйства города Батайска по адресу: г. Батайск, ул. Октябрьская, д.120А с подтверждающими документами.

В случае неявки в вышеуказанный срок указанные объекты будут переданы в муниципальную собственность «Города Батайска».

Регистрационный № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

### Заявка на участие в аукционе

от \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. физического лица, полное наименование юридического лица )

1. Ознакомившись с информационным сообщением о проведении аукциона на право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск», изъявляю (ем) желание заключить договор сроком на десять лет для размещения рекламной конструкции, размером \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Лот № \_\_\_\_\_

2. В случае победы на аукционе, принимаю (ем) на себя обязательство заключить договор в срок не позднее семи рабочих дней со дня размещения на официальном сайте протокола проведения аукциона, протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе и произвести плату за право заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции на земельном участке, здании или ином недвижимом имуществе, находящемся в муниципальной собственности, либо земельном участке, собственность на который не разграничена, на территории муниципального образования «Город Батайск», установленную по результатам аукциона.

3. В случае признания меня (нас) победителем аукциона и моего (нашего) отказа от заключения договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции либо невнесения в срок, установленный в п. 2 данной заявки, общей суммы платежей, согласен(сны) с тем, что сумма внесенного задатка возврату не подлежит.

4. Местоположение и реквизиты участника аукциона:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, конт. тел. (факс) \_\_\_\_\_  
эл.почта: \_\_\_\_\_

5. Платежные реквизиты участника аукциона, реквизиты банка, счет в банке, на который перечисляется сумма возвращаемого задатка, ИНН, КПП \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

6. Согласие на обработку персональных данных (\_\_\_\_\_)

7. Прилагаем документы, указанные в информационном сообщении о проведении аукциона согласно описи.

Подпись заявителя:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ (подпись) « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
М.П.

Ф.И.О. и подпись уполномоченного лица  
Аукционной комиссии: \_\_\_\_\_



Газета «Батайск официальный» зарегистрирована управлением по Южному Федеральному округу Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

**Главный редактор**  
**Карзаев Д. В.**

**0+**

Свидетельство ПИ № ФС 10-5935 от 27 мая 2005 г.

Учредитель - Администрация г. Батайска.

Адрес редакции и издателя: 346880, г. Батайск, пл. Ленина, 3. Тираж 500 экз. Объем 140 полос.

Газета распространяется бесплатно.

Отпечатано: ООО «Смарт Медиа», 344002,

г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, д. 12, офис 5-6.

Дата выхода в свет: 20.12.2024 г.