

Приложение № 1
к извещению о
проведении аукциона по
продаже земельных
участков в электронной
форме

АУКЦИОННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

о проведении открытого аукциона (в электронной форме) на право
заключения договора аренды земельного участка на территории
муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района
Оренбургской области, с кадастровым номером 56:21:0201001:897

п. Соловьевка, 2024 г.

1. Общие положения

Настоящая аукционная документация является неотъемлемой частью извещения о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка на территории муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, с кадастровым номером 56:21:0201001:897 (далее – Извещение), размещенного на сайтах <https://www.rts-tender.ru>, <http://www.torgi.gov.ru>, соловьевка.рф

подавая заявку на участие в аукционе в электронной форме (далее – Заявка) заявитель на участие в аукционе в электронной форме (далее – Заявитель) подтверждает, что он располагает данными об Организаторе аукциона, предмете аукциона, начальной цене предмета аукциона, величине начальной цены предмета аукциона, «шаге аукциона», дате, времени, месте проведения аукциона, порядке его проведения, в том числе о порядке оформления участия в аукционе, размере и порядке внесения и возврата задатка, порядке определения Победителя, о порядке заключения договора аренды земельного участка, последствиях уклонения или отказа от подписания протокола о результатах аукциона, а также договора аренды земельного участка.

подавая Заявку Заявитель обязуется соблюдать условия его проведения, содержащиеся в аукционной документации.

Заявитель согласен на участие в аукционе в электронной форме на указанных в аукционной документации условиях.

2. Требования к Заявителям аукциона в электронной форме

2.1. Заявителями аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по продаже земельных участков могут быть любые (в соответствии с действующим законодательством) физические и юридические лица (в том числе индивидуальные предприниматели), претендующие на заключение договора аренды земельного участка:

- имеющие электронную подпись, оформленную в соответствии с требованиями действующего законодательства удостоверяющим центром (далее – ЭП), и прошедшие регистрацию (аккредитацию) на электронной площадке «РТС-Тендер» (далее – электронная площадка) по адресу: www.rts-tender.ru, в соответствии с Регламентом.

- своевременно подавшие заявку на участие в аукционе;

- представившие надлежащим образом оформленные документы в соответствии с Извещением;

- перечислившие сумму задатка в размере, в порядке и срок, указанные в Извещении.

3. Исчерпывающий перечень представляемых Заявителем документов и требования к их оформлению

3.1. Для участия в аукционе необходимо зарегистрироваться на электронной площадке и внести задаток в соответствии с настоящей аукционной документацией и Регламентом.

3.2. Подача Заявки осуществляется путем заполнения формы, размещенной на электронной площадке, одновременным приложением, подписанных электронной подписью комплекта документов.

3.3. Для участия в торгах заявители представляют, в установленный в извещении о проведении торгов срок, следующие документы:

- 1) заявку на участие в аукционе по форме, утвержденной организатором торгов, с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;
- 2) копии документа, удостоверяющих личность (экземпляр документа полностью воспроизводящий информацию подлинника документа) – для физических лиц;
- 3) надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;
- 4) документы, подтверждающие внесение задатка.

Заявитель вправе представить дополнительные документы:

(а) Решение об одобрении органом юридического лица сделки по внесению задатка и (или) заключения договора по итогам аукциона как крупной сделки (для юридических лиц).

(б) Решение об одобрении органом юридического лица сделки по внесению задатка и заключения договора по итогам аукциона как сделки с заинтересованностью / сделки, влекущей конфликт интересов, требующей соблюдения специальных требований законодательства Российской Федерации к порядку совершения такой сделки (для юридических лиц).

(в) Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение договора по итогам аукциона (для физических лиц).

(г) Заверенную копию брачного договора (для физических лиц).

(д) Документы, подтверждающие государственную регистрацию индивидуального предпринимателя.

Иные документы.

Заявка и иные представленные одновременно с ней документы подаются в форме электронных документов.

В случае если от имени Заявителя действует уполномоченное лицо, задаток подлежит перечислению от лица, подающего заявку. Задаток от третьего лица не принимается.

4. Порядок внесения, блокирования и прекращения блокирования денежных средств в качестве задатка

4.1. Для участия в аукционе в электронной форме устанавливается требование о внесении денежных средств на счёт Оператора электронной площадки (далее – Задаток).

4.2. В целях исполнения требований о внесении Задатка для участия в аукционе в электронной форме Заявитель с учетом требований Раздела 2 и 3 настоящей аукционной документации обеспечивает наличие денежных средств на счёте Оператора электронной площадки в размере, указанном в пункте 5.3 Извещения.

4.3. Перечисление денежных средств на счёт Оператора электронной площадки производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа: ООО «РТС-тендер»

Банковские реквизиты: МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «СОВКОМБАНК» Г. МОСКВА
БИК 044525360 Расчётный счёт: 40702810512020016362 Корр. счёт 30101810445250000360
ИНН 7710357167 КПП 773001001

Назначение платежа: «Внесение гарантийного обеспечения по Соглашению о

внесении гарантийного обеспечения, № аналитического счета _____, без НДС».

4.4. Операции по перечислению денежных средств на счете Оператора электронной площадки в соответствии с Регламентом учитываются на аналитическом счете Заявителя, организованном Оператором электронной площадки.

Денежные средства в размере, равном задатку, указанному в пункте 5.3 Извещения, блокируются Оператором электронной площадки на аналитическом счете Заявителя в соответствии с Регламентом. Основанием для блокирования денежных средств является Заявка, направленная Оператору электронной площадки. Заблокированные на аналитическом счете Заявителя денежные средства являются задатком.

4.5. Представление Заявителем документов, подтверждающих внесение задатка, признается заключением соглашения о задатке

4.6. Прекращение блокирования денежных средств на счете Заявителя в соответствии с Регламентом производится Оператором электронной площадки.

4.7. Задаток Победителя аукциона в электронной форме, а также задаток иных лиц, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктами 13 и 14 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет аренды за Земельный участок.

Перечисление задатка Арендодателю в счет оплаты за земельный участок осуществляется Оператором электронной площадки в соответствии с Регламентом и Инструкциями.

4.8. Задатки, внесенные указанными в настоящем пункте лицами, не заключившими в установленном в Извещении порядке договора аренды земельного участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращаются.

4.9. Возврат задатков лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем, задатки возвращаются в течение трех рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона на счет, указанный в Заявке.

5. Порядок, форма и срок приема и отзыва Заявок

5.1. Прием Заявок обеспечивается Оператором электронной площадки в соответствии с Регламентом. Один Заявитель вправе подать только одну Заявку в отношении одного лота.

5.2. Заявитель с учетом требований Разделов 2, 3, 4 настоящей аукционной документации подает Заявку в соответствии с Регламентом.

5.3. Заявка направляется Заявителем Оператору электронной площадки в сроки, указанные в пунктах 7.1, 7.2 Извещения, путем:

5.3.1. заполнения Заявителем ее в электронной форме с приложением указанных в пункте 3 настоящей документации, документов в форме электронных документов или электронных образов документов, то есть документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов.

5.3.2. подписания Заявки ЭП Заявителя в соответствии с Регламентом.

5.4. Заявка и прилагаемые к ней документы направляются единовременно в соответствии с Регламентом. Не допускается раздельного направления Заявки и приложенных к ней документов, направление дополнительных документов после подачи Заявки или замена ранее направленных документов без отзыва Заявки в соответствии с Регламентом.

5.5. В соответствии с Регламентом Оператор электронной площадки возвращает Заявку Заявителю в случае:

- предоставления Заявки, подписанной ЭП лица, не уполномоченного действовать от имени Заявителя;

- подачи одним Заявителем двух и более Заявок при условии, что поданные ранее Заявки не отозваны;
- получения Заявки после установленной в пункте 7.2 Извещения даты и времени завершения приема Заявок.

Одновременно с возвратом Заявки Оператор электронной площадки уведомляет Заявителя об основаниях ее возврата.

Возврат Заявок по иным основаниям не допускается.

5.6. В случае отсутствия у Оператора электронной площадки оснований возврата Заявки Заявителю, Оператор электронной площадки регистрирует Заявку в соответствии с Регламентом. При этом Оператор электронной площадки направляет Заявителю уведомление о поступлении Заявки в соответствии с Регламентом.

5.7. Заявитель вправе отозвать Заявку в любое время до установленных даты и времени завершения приема Заявок (пункт 7.2 Извещения) в соответствии с Регламентом.

5.8. Заявитель после отзыва Заявки вправе повторно подать Заявку до установленных даты и времени завершения приема Заявок (пункт 7.2 Извещения) в порядке, установленном пунктами 5.1 – 5.6 настоящего Раздела.

5.9. Прием Заявок прекращается Оператором электронной площадки с помощью программных и технических средств в дату и время завершения приема Заявок, указанные в пункте 7.2 Извещения.

5.10. Ответственность за достоверность указанной в Заявке информации и приложенных к ней документов несет Заявитель.

5.11. После завершения приема Заявок (пункт 7.2 Извещения) Оператор электронной площадки направляет Заявки Организатору аукциона в соответствии с Регламентом.

ВНИМАНИЕ!

Условия аукциона в электронной форме, порядок и условия заключения договора аренды земельного участка с Участником являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в аукционе в электронной форме в установленные в Извещении сроки и порядке является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Аукционная комиссия

6.1. Аукционная комиссия осуществляет следующие полномочия:

- рассматривает Заявки и прилагаемые к ней документы на предмет соответствия требованиям, установленным Разделами 2, 3, 4 аукционной документации;
- принимает решение о допуске к участию в аукционе в электронной форме и признании Заявителей Участниками или об отказе в допуске Заявителей к участию в аукционе в электронной форме, которое оформляется Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме, подписываемым всеми присутствующими членами Аукционной комиссией;
- оформляет и подписывает Протокол о результатах аукциона в электронной форме.

6.2. Аукционная комиссия правомочна осуществлять функции и полномочия, если на ее заседании присутствует не менее 2/3 от общего количества членов комиссии.

7. Порядок рассмотрения Заявок

7.1. Рассмотрение Заявок осуществляется Аукционной комиссией.

7.2. Заявитель не допускается к участию в аукционе в электронной форме в следующих случаях:

- непредставление необходимых для участия в аукционе в электронной форме документов или представление недостоверных сведений;
- не поступление задатка на дату и время рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме (пункт 8.1 Извещения);
- подача Заявки лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами не имеет права быть Участником;
- наличие сведений о Заявителе в реестре недобросовестных участников аукциона.

7.3. По результатам рассмотрения Аукционной комиссией Заявок Оператор электронной площадки в соответствии с Регламентом:

- заявителям, признанным участниками электронного аукциона, и заявителям, не допущенным к участию в электронном аукционе, оператор электронной площадки направляет в электронной форме уведомления о принятых в отношении их решениях не позднее дня, следующего после дня подписания протокола.

- размещает Протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме на электронной площадке, в установленные действующим законодательством, сроки.

7.4. Протокол рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе подписывается не позднее чем в течение одного дня со дня их рассмотрения усиленной квалифицированной электронной подписью Организатором аукциона, и размещается на электронной площадке не позднее чем на следующий рабочий день после дня подписания протокола. Данный протокол после размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте.

Протокол содержит сведения о заявителях, допущенных к участию в аукционе и признанных участниками аукциона, датах подачи заявок, внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе, с указанием причин отказа в допуске к участию в нем. Заявитель, признанный участником аукциона, становится участником аукциона с даты подписания организатором аукциона протокола рассмотрения заявок.

7.5. Организатор аукциона обязан вернуть Заявителю, не допущенному к участию в аукционе, внесенный им задаток в течение трех рабочих дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

8. Порядок проведения аукциона в электронной форме

8.1. Проведение аукциона в электронной форме в соответствии с Регламентом обеспечивается Оператором электронной площадки.

8.2. В аукционе в электронной форме могут участвовать только Заявители, допущенные к участию в аукционе в электронной форме и признанные Участниками. Оператор электронной площадки обеспечивает Участникам возможность принять участие в аукционе в электронной форме.

8.3. Процедура аукциона в электронной форме проводится в день и время, указанные в пункте 9.1 Извещения. Время проведения аукциона в электронной форме не должно совпадать со временем проведения профилактических работ на электронной площадке.

8.4. Аукцион в электронной форме проводится путем повышения начальной цены Предмета аукциона на «шаг аукциона», установленный пунктом 5.2 Извещения.

8.5. Если в течение 1 (одного) часа со времени начала проведения процедуры аукциона в электронной форме не поступило ни одного предложения о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену, аукцион в электронной форме завершается с помощью программных и технических средств электронной площадки.

8.6. Время ожидания предложения участника электронного аукциона о цене предмета аукциона составляет десять минут. При поступлении предложения участника

электронного аукциона о повышении цены предмета аукциона время, оставшееся до истечения указанного срока, обновляется до десяти минут. Если в течение указанного времени ни одного предложения о более высокой цене предмета аукциона не поступило, электронный аукцион завершается.

8.7. Победителем признается Участник, предложивший наибольшую цену Предмета аукциона.

8.8. Протокол проведения электронного аукциона подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью оператором электронной площадки и размещается им на электронной площадке в течение одного часа после окончания электронного аукциона. В протоколе проведения электронного аукциона указываются адрес электронной площадки, дата, время начала и окончания электронного аукциона, начальная цена предмета аукциона в день проведения электронного аукциона, все максимальные предложения каждого участника о цене предмета аукциона.

На основании данного протокола организатор электронного аукциона в день проведения электронного аукциона обеспечивает подготовку протокола о результатах электронного аукциона, подписание данного протокола усиленной квалифицированной электронной подписью лицом, уполномоченным действовать от имени организатора аукциона, и его размещение в течение одного рабочего дня со дня подписания данного протокола на электронной площадке.

Протокол о результатах электронного аукциона после его размещения на электронной площадке в автоматическом режиме направляется оператором электронной площадки для размещения на официальном сайте

8.9. Оператор электронной площадки приостанавливает проведение аукциона в электронной форме в случае технологического сбоя, зафиксированного программными и техническими средствами электронной площадки. Не позднее, чем за 3 (три) часа до времени возобновления проведения аукциона в электронной форме, в соответствии с Регламентом Участники получают уведомления от Оператора электронной площадки с указанием даты и времени возобновления проведения аукциона в электронной форме.

8.10. Аукцион в электронной форме признается несостоявшимся в случаях, если:

- по окончании срока подачи Заявок была подана только одна Заявка;
- по окончании срока подачи Заявок не подано ни одной Заявки;
- на основании результатов рассмотрения Заявок принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе в электронной форме всех Заявителей;
- на основании результатов рассмотрения Заявок принято решение о допуске к участию в аукционе в электронной форме и признании Участником только одного Заявителя;
- в случае если в течении 1 (одного) часа после начала проведения аукциона в электронной форме не поступило ни одного предложения о цене Предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую начальную цену Предмета аукциона.

8.11. Организатор торгов вправе отказаться от проведения аукциона не позднее, чем за пять дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе. При этом размещает информацию об отказе в проведении торгов и осуществляет возврат задатков в установленные действующим законодательством сроки.

9. Условия и сроки заключения договора аренды земельного участка

9.1. Заключение договора аренды земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и нормативно-правовыми актами, а также настоящей аукционной документацией.

9.2. По результатам проведения электронного аукциона не допускается заключение

договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, ранее чем через десять дней со дня размещения протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе в случае, если электронный аукцион признан несостоявшимся, либо протокола о результатах электронного аукциона на официальном сайте.

9.3. Уполномоченный орган обязан в течение пяти дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 9.2, направить победителю электронного аукциона или иным лицам, с которыми заключается договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, подписанный проект договора аренды земельного участка.

При этом договор аренды земельного участка заключается по цене, предложенной победителем аукциона, или в случае заключения указанного договора с единственным принявшим участие в аукционе его участником по начальной цене предмета аукциона. В счет оплаты арендных платежей за земельный участок засчитывается внесенный ранее задаток.

Задаток перечисляется Электронной площадкой Организатору торгов, после завершения процедуры аукциона.

9.4. Победитель аукциона в электронной форме или иное лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, обязаны подписать договор в течение 30 (тридцати) дней со дня направления им такого договора.

9.5. По результатам проведения электронного аукциона договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.

9.5. Если договор аренды земельного участка в течение 30 (тридцати) дней со дня направления проекта договора Победителю аукциона в электронной форме не был им подписан и представлен Арендодателю, Арендодатель предлагает заключить указанный договор иному Участнику, который сделал предпоследнее предложение о цене Предмета аукциона, по цене, предложенной Победителем аукциона в электронной форме.

9.6. В случае, если Победитель аукциона в электронной форме или иное лицо, с которым заключается договор аренды земельного участка в соответствии с пунктами 9.2 и 9.3 настоящего Раздела, в течение 30 (тридцати) дней со дня направления Арендодателем проекта указанного договора аренды, не подписал и не представил Арендодателю указанный договор, Арендодатель направляет сведения в Федеральную антимонопольную службу России для включения в реестр недобросовестных участников аукциона.

9.7. В случае, если в течение 30 (тридцати) дней со дня направления Участнику, который сделал предпоследнее предложение о цене Предмета аукциона, проекта договора аренды земельного участка, этот Участник не представил Арендодателю подписанный со своей стороны указанный договор, Арендодатель вправе объявить о проведении повторного аукциона в электронной форме или распорядиться земельным участком иным образом в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

9.8. В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, уполномоченный орган в течение десяти дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок, обязан направить заявителю два экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка. При этом договор аренды земельного участка заключается по начальной цене предмета аукциона.

10. Размер взимаемой с победителя электронного аукциона платы

9.1. При проведении, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в электронной форме, оператор электронной площадки вправе (в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ 10 мая 2018 г. № 564 «О

взимании операторами электронных площадок, операторами специализированных электронных площадок платы при проведении электронной процедуры, закрытой электронной процедуры и установлении ее предельных размеров») , взимать с победителя аукциона или иного лица, с которыми в соответствии с пунктами 13, 14, 20 и 25 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации заключается договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, либо договор аренды такого участка, плату за участие в аукционе, в соответствии с регламентом и иными регулируемыми документами электронной площадки ООО «РТС-тендер».

Размер тарифа - 1% от НЦИ и не более 5 000 рублей, не включая НДС.

Для Участия в торгах, Заявителю необходимо обеспечить наличие на своем Аналитическом счете Клиента электронной площадки суммы денежных средств, составляющих Размер вознаграждения за Услуги Оператора ЭП, согласно регламента ЭП, размещенного на сайте www.rts-tender.ru .

11. Информация о видах разрешенного использования предмета аукциона, в соответствии с ПЗЗ МО Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

В соответствии с утвержденными на территории муниципального образования Правилами Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 17.03.2023г. № 90, испрашиваемый участок находится в зоне усадебной жилой застройки Ж-1, с основным видом разрешенного использования: «для размещения автомобильной стоянки, коммунальное обслуживание (3.1)».

Обозначение	Наименование территориальных зон
Зоны жилой застройки	
Ж-1 - Зона жилой застройки	Зона усадебной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1. Основные виды разрешенного использования		
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;	2.1

	размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	
Для ведения личного подсобного хозяйства приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
2. Условно разрешенные виды использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; 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	2.1.1
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; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2	3.4

Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2	3.5
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7
Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1- 3.10.2	3.10
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
Хранение автотранспорта	Размещение 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 видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	3.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на 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	6.8
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	7.2
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0
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)	11.1

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	12.0
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	12.0.1
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	12.0.2

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) для малоэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

б) до границы соседнего участка: для усадебного, одно-, двухквартирного дома по санитарно-бытовым условиям и зооветеринарным условиям - не менее 3 м, от построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м, от других построек (бани, гаража и др.) - не менее 1 м;

в) расстояние от основного строения до красной линии улицы не менее чем 5 м, красной линии проездов не менее чем 3 м; от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 6 м.

В районах усадебной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями с соблюдением необходимого санитарного разрыва от края проезжей части автодорог до границы жилой застройки, установленного на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации).

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:

- индивидуальное жилищное строительство - 3 этажа;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 4 этажа (включая мансардный);
- блокированная жилая застройка - 3 этажа;
- нежилые здания, строения, сооружения - 3 этажа.

Для объектов, включенных в вид разрешенного использования с кодами 7.2, 11.0, 12.0 не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Код (числовое значение) вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальная площадь земельных участков, кв. м	Максимальный процент ройки в границах земельного участка, %
2.1	600	1500	40
2.1.1	100 на 1 кв.	НР ¹	40
2.2	600	1500	40
2.3	400 на блок	НР ¹	30
2.7.1	25 ²	НР ¹	НР ¹
3.1	18	НР ¹	100
3.2	600	НР ¹	60
3.3	1000	НР ¹	60
3.4	1000	НР ¹	60
3.5	1000	НР ¹	60
3.7	НР ¹	НР ¹	60
3.10	НР ¹	НР ¹	60
4.4	200	НР ¹	60
4.6	400	НР ¹	60
6.8	НР ¹	НР ¹	80
7.2	10	НР ¹	100
8.3	600	НР ¹	60
11.0	НР ¹	НР ¹	НР ¹
11.1	НР ¹	НР ¹	НР ¹
12.0	НР ¹	НР ¹	НР ¹
12.0.1	НР ¹	НР ¹	НР ¹
12.0.2	НР ¹	НР ¹	НР ¹
Примечания: ¹ НР - не регламентируется, отсутствует ограничение данного параметра, параметры строительства определяются в документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами устанавливаемые технологическим нормам и требованиям. ² Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках принимается 25 кв.м на одно машино-место.			

Примечания:

1. Земельные участки под объектами жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метров 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

2. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки не должна превышать 6-и метров. 3. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать площади застройки объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

4. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

5. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых

и задних границ земельных участков при условии:

- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- согласованно с органами госпожнадзора.

6. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от стволов высокорослых деревьев - 4, среднерослых - 2;
- от кустарника - 1м.

Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

- от стволов деревьев - 5 м;
- от кустарника - 1,5 м.

7. Расстояние от надворного туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12м, до источника водоснабжения (колодца) не менее 25м;

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. В границах зоны застройки малоэтажными и индивидуальными жилыми домами Ж-1 не допускается:

- а) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- б) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;
- в) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

8. Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Не допускается выведение систем водоотведения на территорию общего пользования.

9. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

10. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

11. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению собственника.

12. Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроено-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т. п.).

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям, сооружениям и строениям на расстояние не более 50 метров.

13. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Нормы парковки.

На земельном участке рекомендуется предусмотреть места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета:

гараж – не более 2 маш/мест на жилую единицу и стоянка – не более 1 маш/места на жилую единицу.

Расчет стоянок к объектам иного назначения - в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» .