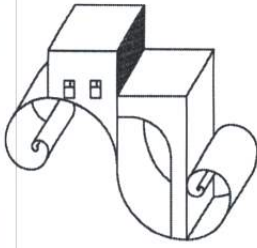


**Общество с ограниченной ответственностью
«Диара»**



ИНН 6149018772 КПП 614901001

Юридический и почтовый адрес:

346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала, 31-б

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,
выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома
на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0131601:101,
расположенного по адресу: ул. Декабристов, г. Миллерово,
Миллеровского района, Ростовской области**

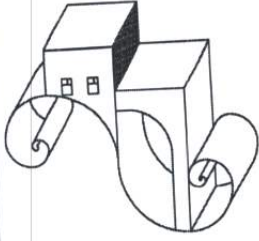
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства**

2-24

2024 год

**Общество с ограниченной ответственностью
«Диара»**



ИНН 6149018772 КПП 614901001
Юридический и почтовый адрес:
346132, Ростовская область, г. Миллерово, ул. 3 Интернационала, 31-б
Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0669.05-2013-6149018772-П-033 от 28.10.2015 г.,
выданное Саморегулируемой организацией Ассоциация «Объединение
проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

**Строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома
на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0131601:101,
расположенного по адресу: ул. Декабристов, г. Миллерово,
Миллеровского района, Ростовской области**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства**

2-24

Директор



А.А. Громов

2024 год

1.10	Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация	23
1.11	Решения по отделке фасадов здания	23
1.12	Вывод	23
	Приложения	26
Приложение А	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № 6149018772-20240131-1033 от 31.01.2024 г.	27
Приложение Б	Выкопировка из карты градостроительного зонирования «Южного планировочного района» Миллеровского городского поселения	29
Приложение В	Топографическая съемка для проектирования по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, кадастровый номер 61:54:0131601:101, выполненная ИП Плуталов А.С. в феврале 2024 г.	30
Приложение Г	Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 05.12.2023 г.	31
Приложение Д	Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0131601:101 от 09.12.2023 г.	39
	Графическая часть	43
Лист 1. 2-24	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	44
Лист 2. 2-24	Схема посадки 3-х этажного многоквартирного жилого дома. М 1:500	45

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ.С

Лист
4

1. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – сокращение минимальных отступов от проектируемого 3-х этажного многоквартирного жилого дома до границ земельного участка и увеличения максимального процента застройки территории

Данная часть проектной документации «Строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0131601:101, расположенного по адресу: ул. Декабристов, г. Миллерово, Миллеровского района, Ростовской области», разработана на основании:

- задания на проектирование, выданного заказчиком;
- топографической съемки для проектирования по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, кадастровый номер 61:54:0131601:101, выполненная ИП Плуталов А.С. в феврале 2024 г.;
- выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 61:54:0131601:101 от 09.12.2023 г.

При разработке проектной документации соблюдены требования следующих нормативных документов:

- Федерального закона № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. «Градостроительный кодекс РФ»;
- Федерального закона № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» от 30.12.2016 г.;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий. Актуализированная

Взам. инв. №	Подп. и дата	2-24-ПЗ								
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.		ГИП		Черный А.В.			Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
		Проверил		Громов А.А.				П	6	
		Разработал		Москаль В.С.				ООО «Диара»		
		Н. контр.		Беликова Е.Н.						

редакция СНиП III-10-75» от 16.12.2016 г.;

– СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» от 24.04.2013 г.;

– СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;

– Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденных Решением Собрании депутатов Миллеровского городского поселения № 102 от 21.09.2018 г. (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80).

1.1 Характеристика земельного участка

Земельный участок с КН 61:54:0131601:101 под планируемую застройку свободен от застройки и принадлежит ООО «Строй Альянс Групп» на основании договора аренды сроком действия с 19.12.2023 г. на 4 года 9 месяцев.

ООО «Строй Альянс Групп» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0131601:101, расположенного по адресу: ул. Декабристов, г. Миллерово, Миллеровского района, Ростовской области» (далее по тексту - проектируемый многоквартирный жилой дом).

Объект расположен в южном планировочном районе города Миллерово Ростовской области, на земельном участке, находящемся в районе сложившейся застройки.

Согласно данным публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>), размещенным в открытом доступе сети интернет, а также выписки на земельный участок с КН 61:54:0131601:101 от 09.12.2023 г.:

– категория земель - земли населенных пунктов;

Взам. инв. №						Лист
Подп. и дата						2-24-ПЗ
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	

– вид разрешенного использования – для строительства многоквартирных жилых домов до 5 этажей, включая мансардный.

Земельный участок сложной геометрической конфигурации.

Площадь отведенного земельного участка для строительства – 2961,0 кв. м.

Земельный участок с КН 61:54:0131601:101 граничит:

➤ с севера:

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, 4-а, кадастровый номер 61:54:0131601:56;

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, кадастровый номер 61:54:0131601:102;

➤ с юга:

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, 4-а, кадастровый номер 61:54:0131601:56;

➤ с запада:

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, 4-а, кадастровый номер 61:54:0131601:56;

➤ с востока:

– с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Декабристов, кадастровый номер 61:54:0131601:110.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			2-24-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Участки 48.908886 40.411972

Земельный участок 61:54:0131601:101
 Ростовская область, г. Миллеровское, поселение городского типа Миллеровское
 для строительства многоквартирных жилых домов до 5 этажей, включая мансардный

План 2Д → План 3Д →

Информация

Тип: Объект недвижимости
 Вид: Земельный участок
 Кадастровый номер: 61:54:0131601:101
 Кадастровый квартал: 61:54:0131601
 Адрес: Ростовская область, р-н Миллеровский, г Миллерово, ул Дачбристов
 Площадь участка: 2 961 кв. м
 Status: Уличный
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: для строительства многоквартирных жилых домов до 5 этажей, включая мансардный
 Форма собственности: -
 Кадастровая стоимость: 6 928 503,12 руб.
 Дата регистрации: 01.01.2022
 Дата утверждения: -
 Дата внесения сведений: 04.07.2023
 Дата размещения: 01.01.2023



Земельный участок с кадастровым номером 61:54:0131601:101

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденными Решением Собрании депутатов Миллеровского городского поселения от 21.09.2018 г. № 102 (в редакции решения от 27.07.2022 г. № 80), земельный участок с КН 61:54:0131601:101 расположен в зоне Ж-3 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами, для которой установлены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон, код вида РИ в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						2-24-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	9

№ п/п	Наименование территориальной зоны (код территориальной зоны)	Основные виды РИ (Код вида РИ)	Условно разрешенные виды РИ (Код вида РИ)	Вспомогательные виды РИ (Код вида РИ)
1	2	3	4	5
1.3	Зона застройки средне-этажными жилыми домами (Ж-3)	Блокированная жилая застройка (2.3) Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Обслуживание жилой застройки (2.7) Хранение автотранспорта (2.7.1) Коммунальное обслуживание (3.1) Предпринимательство (4.0) Магазины (4.4) Объекты дорожного сервиса (4.9.1) Склады (6.9) Складские площадки (6.9.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Площадки для занятий спортом (5.1.3) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Историко-культурная деятельность (9.3)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Передвижное жилье (2.4) Социальное обслуживание (3.2) Бытовое обслуживание (3.3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) Культурное развитие (3.6) Религиозное использование (3.7) Общественное управление (3.8) Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Деловое управление (4.1) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) Рынки (4.3) Общественное питание (4.6) Гостиничное обслуживание (4.7) Развлечения (4.8)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
10

			Спорт (5.1) Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) Площадки для занятий спортом (5.1.3) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	
--	--	--	---	--

Для зоны Ж-3 установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства								
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Проце нт застро йки min, (%)	Проце нт застро йки max, (%)
		min	max							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Жилые зоны (Ж)									
1.3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)	Не устана вливае тся	20	0,1	10 ⁹ 20 ¹⁰	3	5	8	20	40

Вне зависимости от территориальной зоны Ж-3, для отдельных видов разрешенного использования земельных участков в границах данной территориальной зоны, в том числе:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- минимальная, максимальная ширина ЗУ – не подлежат установлению;
- минимальная, максимальная длина ЗУ – не подлежат установлению;
- минимальная, максимальная площадь ЗУ для индивидуального жилищного строительства: 0,02 га, до 0,15 га;

-максимальный размер участка для размещения гаражей для собственных нужд должен быть не более 36 кв.м. при этом минимальный процент (%) застройки не устанавливается, а максимальный процент составляет – 100%;

Минимальная, максимальная площадь ЗУ для всех остальных объектов: не подлежат установлению

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
11

№ п/п	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства									
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Процент застройки min, (%)	Процент застройки max, (%)	
		min	max								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

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

Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии

От красной линии улиц – 5м;

От красной линии проездов – 3м;

От хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5м;

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 по границе земельного участка, примыкающего к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду, береговой линии;

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

Минимальный отступ застройки от границы земельного участка, примыкающей к границам сопредельного земельного участка

От усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома до границы соседнего земельного участка – 3 м

От постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка - 4 м

От других построек (бани, гаражи и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м

От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка - 4 м

От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м

От кустарников до границы соседнего земельного участка - 1 м

В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается уменьшение отступа до 1 м до границы соседнего земельного участка при условии соблюдения требований технических регламентов;

От общих стен с соседними жилыми домами жилых домов блокированной жилой застройки - 0 м

Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

- для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для блокированных жилых домов - 3 этажа;

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
12

№ п/п	Наименование территориальной зоны (код)	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства									
		Процент нежилых помещений в жилых домах, (процент)		S min, (га)	S max, (га)	Отступ min, (м)	Этаж min, (ед.)	Этаж max, (ед.)	Проце нт застро йки min, (%)	Проце нт застро йки max, (%)	
		min	max								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

- для малоэтажного многоквартирного жилого строительства – 4 этажа, включая мансардный;
 - для объектов дошкольного образования - 3 этажа;
 - для иных объектов образования – 4 этажа;
 - для объектов общественной застройки - 4 этажа;
 - для объектов гаражного назначения – 1 этаж

Процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

Максимальный процент:

- в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%;

- в условиях реконструкции сложившейся застройки (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%;

- для многоквартирной застройки - 40%

- для объектов образования – 50%;

Минимальный процент:

- для многоквартирной застройки - 20% .

иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- устройство ограждений между участками многоквартирных домов не допускается;
 - максимальная высота ограждений нежилых зданий и сооружений 1,8 м (при условии соблюдения просматриваемости с высоты более 0,5 м.)

⁹ Установлено для застройки без приквартирных земельных участков (укрупненные показатели в расчете на 1000 человек).

¹⁰ Установлено для застройки с приквартирными земельными участками (укрупненные показатели в расчете на 1000 человек).

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

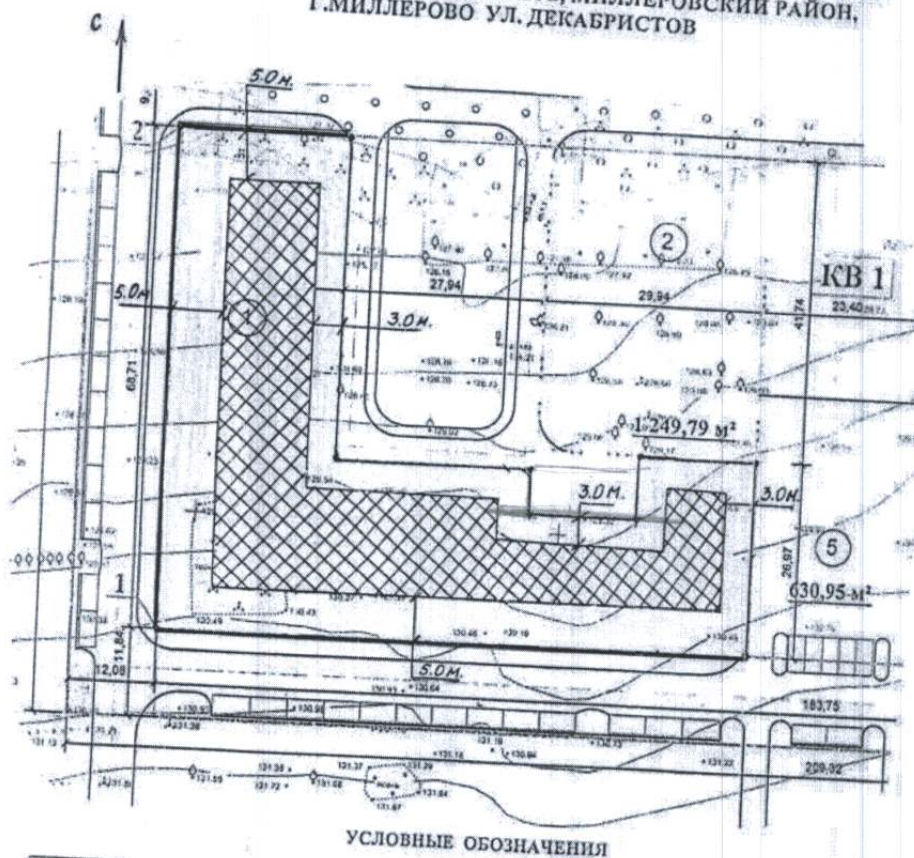
Лист

13

Градостроительным планом земельного участка, разработанным Администрацией Миллеровского района в 2023 г., были определены следующие отступы от границы участка с целью определения места допустимого размещения капитальных строений:

- от красной линии улиц с севера, юга и запада – 5,0 м,
- от красной линии проездов с севера и востока – 3,0 м.

**ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, МИЛЛЕРОВСКИЙ РАЙОН,
Г.МИЛЛЕРОВО УЛ. ДЕКАБРИСТОВ**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- граница земельного участка

- красная линия

- места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

- зоны с особыми условиями использования территории (приаэродромной территории аэродрома Миллерово; ретя подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово; четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово; шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
14

В соответствии с п. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатель земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, считает целесообразным размещение здания 3-х этажного многоквартирного жилого дома согласно прилагаемой схемы (см. лист 1 графической части) со следующими отступами от границ земельного участка:

- с северной стороны:
 - между поворотными точками 7 и 6 - с 3,0 м до 0,9 м;
- с южной стороны:
 - между поворотными точками 2 и 3 - с 5,0 м до 2,21 м;
- с западной стороны:
 - между поворотными точками 2 и 1 - с 5,0 м до 2,90 м;
- с восточной стороны:
 - между поворотными точками 9 и 10 - с 3,0 м до 2,80 м;
 - между поворотными точками 7 и 8 - с 3,0 м до 0,93 м.

Обременениями для использования земельного участка с достаточной эффективностью являются неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка, а именно:

1) Конфигурация земельного участка с КН 61:54:0131601:101 представлена в виде сложной геометрической формы, имеющей 10 поворотных точек, создающих в том числе острые углы, данный фактор усложняет

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2-24-ПЗ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

возможность размещения объекта капитального строительства с установленными в ПЗЗ минимальными расстояниями от границ соседних земельных участков;

2) Рассматриваемый земельный участок застраивается в составе комплекса зданий. Проектируемый жилой дом является зеркальным отображением завершеного объекта капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов в г. Миллерово Ростовской области. 1-ая очередь. Жилой дом тип № 1», расположенный по адресу: ул. Декабристов, г. Миллерово, Миллеровского района, Ростовской области», на смежном земельном участке с КН 61:54:0131601:104, введенного в эксплуатацию в 2020 г. ООО «Строй Альянс Групп».

При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка с КН 61:54:0131601:101, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений.

3) Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов. С учетом комплексного освоения территории завершенные объекты капитального строительства на смежных земельных участках (61:54:0131601:110; 61:54:0131601:104) в целях архитектурно-композиционной выразительности должны располагаться по единой оси с проектируемым многоквартирным жилым домом.

1.2 Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства

ООО «Строй Альянс Групп» планирует строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома на земельном участке с КН 61:54:0131601:101 со следующими характеристиками:

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			2-24-ПЗ						
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1.	Площадь застройки здания	м ²	1675,7	
2.	Площадь здания	м ²	5857,0	
3.	Этажность здания	эт.	3	
4.	Количество этажей	эт.	4	
5.	Строительный объем	м ³	23932,9	
	В том числе ниже 0.000	м ³	3757,0	
6.	Высота здания	м	15,15	

Жилое здание секционного типа трехэтажное с подвалом, в плане имеет Г-образную форму, состоящее из 3 секций: угловая с размерами в осях 23,50x17,10м; две рядовые с размерами в осях 41,47x14,10м.

Конструктивная схема здания – бескаркасная с продольными и поперечными несущими кирпичными стенами.

Стены подвала выполнены из ФБС, толщиной 400-600 мм наружные и 400 мм внутренние.

Несущие стены предусмотрены из кирпича керамического пустотелого.

Плиты перекрытия – сборные многопустотные плиты перекрытия, толщиной 220мм.

Конструкция кровли – деревянная стропильная система.

Кровля двухскатная из металлочерепицы типа «Норман».

Уровень ответственности проектируемого 3-х этажного многоквартирного жилого дома в соответствии с Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» № 384 – ФЗ от 30.12.2009 г. – II (нормальный).

Степень огнестойкости проектируемого здания 3-х этажного многоквартирного жилого дома согласно СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» – II.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
17

Существующие жилые дома на смежных земельных участках имеют степень огнестойкости согласно СП 2.13130.2020 – II.

Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого 3-х этажного многоквартирного жилого дома в соответствии с СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» - С0.

Класс функциональной пожарной опасности проектируемого 3-х этажного многоквартирного жилого дома по Федеральному закону «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123 - ФЗ от 22.07.2008 г. – Ф1.3 (многоквартирные жилые дома, в том числе общежития квартирного типа).

Проектируемое здание относится к категории Д по взрывопожарной и пожарной опасности согласно СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности».

Планируемый объект повторяет сложный контур земельного участка. Внешний и внутренний вид проектируемого здания, его пространственная, планировочная и функциональная организация приняты в соответствии с действующими нормативными документами, с соблюдением мероприятий, обеспечивающих эксплуатационную безопасность.

Основные технико - экономические показатели земельного участка:

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1.	Площадь земельного участка	м ²	2961,0	
2.	Площадь застройки	м ²	1675,7	
3.	Плотность застройки	%	56,6	
4.	Площадь твердых покрытий	м ²	294,5	
5.	Процент твердых покрытий	%	9,9	
6.	Площадь озеленения	м ²	990,8	
7.	Процент озеленения	%	33,5	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
18

1.3 Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-3

В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства согласно градостроительного регламента:

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная, максимальная площадь земельных участков для средне-этажных жилых домов	не подлежат установлению	2961,0 м ²	соответствует
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	От красной линии улиц – 5м; От красной линии проездов – 3м; От хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5м.	От красной линии улиц: - с юга – 2,21 м; - с запада -2,90 м. От красной линии проездов: - с севера – 0,9 м; - с востока - 2,80 м, 0,93 м.	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Предельное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	для малоэтажного многоквартирного жилого строительства – 4 этажа, включая мансардный	4 (в т. ч. подвал)	соответствует

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
19

Процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	для многоквартирной застройки - 40%	56,6%	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
--	-------------------------------------	-------	--

Учитывая изложенное, планируемое строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением двух параметров:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения среднеэтажных жилых домов при новом строительстве.

Возведение на земельном участке 3-х этажного многоквартирного жилого дома не повлечет нарушения прав граждан на беспрепятственное и свободное перемещение по улице Декабристов. Проектируемое здание не будет препятствовать свободному доступу транспортных средств жильцов, пожарных автомобилей и не будет преграждать пешеходные пути к расположенным в непосредственной близости зданиям.

В процессе эксплуатации проектируемый жилой дом не будет нарушать технические характеристики и эксплуатационный режим зданий окружающей застройки, а также будет сохранять в пределах норм продолжительность инсоляции и освещенность помещений в близлежащих зданиях.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2-24-ПЗ	Лист
							20

1.4 Решения по инженерной подготовке территории. Решения по инженерной защите территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

По данным инженерно-геологических изысканий, проведённых ООО «Изыскатель» в 2018 г., на земельном участке с КН 61:54:0131601:101 присутствует потенциальное подтопление. Проектом предусматривается устройство отмостки из цементной плитки шириной 0,9 м по периметру проектируемого здания.

Проектом предусматривается отвод дождевых и талых поверхностных вод по естественным и спланированным поверхностям земли, покрытиям тротуаров и площадок по рельефу в пониженные места.

1.5 Организация рельефа вертикальной планировкой

С целью планировки и выравнивания территории, сопряжения её с прилегающим естественным (сложившимся) рельефом и обеспечения поверхностного водоотвода, на земельном участке проектируемого жилого дома с КН 61:54:0131601:101 запроектировано выполнение сплошной вертикальной планировки.

Настоящим проектом полностью сохранено вертикальное расположение всех существующих зданий и сооружений, расположенных на территориях, прилегающих к земельному участку проектируемого жилого дома.

Система высот – Балтийская, 1977 г. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия автопроездов, тротуаров и площадок, а также к верху свободно спланированных участков территории.

Вертикальная планировка земельного участка проектируемого жилого дома решена с учетом максимального выравнивания рельефа местности. Площадка строительства в границах проектирования состыкована (увязана) со сложившимся прилегающим рельефом либо встык – без устройства планировочных откосов

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						2-24-ПЗ	Лист 21
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.		

и строительства подпорных стен, либо встык путём устройства планировочных откосов.

Рельеф земельного участка проектируемого жилого дома с КН 61:54:0131601:101 спокойный. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 130,49 до 127,50 м. Общий уклон территории к северо-западу.

1.6 Решения по благоустройству территории

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по благоустройству территории:

- устройство отмостки из твердого покрытия вокруг здания;
- сохранение существующего озеленения.

1.7 Зонирование территории земельного участка

Зонирование земельного участка данным проектом не предусматривается.

1.8 Решения по озеленению территории

Озеленение прилегающей территории решено следующим образом: рекомендуется производить посадку декоративных клумб из однолетников в открытый грунт, а также использовать переносные элементы цветочного декора.

1.9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Внешний подъезд к объекту капитального строительства предусматривается по существующему проезду по улице Декабристов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2-24-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		

1.10 Внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственная, планировочная и функциональная организация

Предусмотренная проектом планировочная и функциональная организация здания обеспечивает нормальные условия эксплуатации с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований к земельным участкам.

1.11 Решения по отделке фасадов здания

Фасады проектируемого здания облицовываются керамическим кирпичом КР-р-пу 250x120x88/1,4НФ/125/1,2/35 и КР-л-пу 250x120x88/1,4НФ/150/1,4/100 по ГОСТ 530-2012. Предусматривается утепление фасадов материалом пенопласт, толщиной 80 мм.

1.12 ВЫВОД

Объект «Строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Декабристов, на земельном участке с кадастровым номером 61:54:0131601:101», соответствует внешнему облику улицы Декабристов, так как является частью комплексной застройки квартала, имеющей единый архитектурный стиль и архитектурно-композиционную выразительность фасадов.

Планировочная организация земельного участка определяется местом размещения участка в планировочной и функциональной структуре городского поселения, а также иными неблагоприятными характеристиками земельного участка, которые препятствуют эффективному использованию объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, а именно:

1) Конфигурация земельного участка с КН 61:54:0131601:101 представлена в виде сложной геометрической формы, имеющей 10 поворотных

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	2-24-ПЗ	Лист
							23

точек, создающих в том числе острые углы, данный фактор усложняет возможность размещения объекта капитального строительства с установленными в ПЗЗ минимальными расстояниями от границ соседних земельных участков;

2) Рассматриваемый земельный участок застраивается в составе комплекса зданий. Проектируемый жилой дом является зеркальным отображением завершенного объекта капитального строительства «Комплекс многоквартирных жилых домов в г. Миллерово Ростовской области. 1-ая очередь. Жилой дом тип № 1», расположенный по адресу: ул. Декабристов, г. Миллерово, Миллеровского района, Ростовской области», на смежном земельном участке с КН 61:54:0131601:104, введенного в эксплуатацию в 2020 г. ООО «Строй Альянс Групп».

При соответствии параметров разрешенного строительства объекта, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка с КН 61:54:0131601:101, на рассматриваемой территории не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формы с обеспечением внутренней эргономики помещений.

3) Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов. С учетом комплексного освоения территории завершенные объекты капитального строительства на смежных земельных участках (61:54:0131601:110; 61:54:0131601:104) в целях архитектурно-композиционной выразительности должны располагаться по единой оси с проектируемым многоквартирным жилым домом.

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не ухудшаются условия инсоляции и освещенности помещений, существующих ОКС, при соблюдении требований технического регламента о требованиях пожарной безопасности

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
24

планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и расположенных на них ОКС. Права граждан, проживающих на соседних домовладениях, а также права иных субъектов, граничащих с рассматриваемым участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Таким образом, планируемое строительство 3-х этажного многоквартирного жилого дома не представляется возможным произвести без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка:

- с северной стороны:
 - между поворотными точками 7 и 6 - с 3,0 м до 0,9 м;
- с южной стороны:
 - между поворотными точками 2 и 3 - с 5,0 м до 2,21 м;
- с западной стороны:
 - между поворотными точками 2 и 1 - с 5,0 м до 2,90 м;
- с восточной стороны:
 - между поворотными точками 9 и 10 - с 3,0 м до 2,80 м;
 - между поворотными точками 7 и 8 - с 3,0 м до 0,93 м.

и увеличения максимального процента застройки территории:

- с 40% до 56,6%.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							2-24-ПЗ	Лист
								25		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2-24-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	26		



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

6149018772-20240131-1033

(регистрационный номер выписки)

31.01.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА
из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "Диара"
(полное наименование юридического лица/ОИО индивидуального предпринимателя)

1136173000127

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6149018772
1.2	Полное наименование юридического лица <small>(Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)</small>	Общество с ограниченной ответственностью "Диара"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО Диара
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности <small>(для индивидуального предпринимателя)</small>	346130, Россия, Ростовская область, Миллеровский район, г. Миллерово, ул. 3-го Интернационала, д. 31-Б
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» (СРО-П-033-30092009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-033-006149018772-0667
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	02.07.2013
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) <small>(дата возникновения/изменения права)</small>	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) <small>(дата возникновения/изменения права)</small>	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии <small>(дата возникновения/изменения права)</small>
Да, 02.07.2013	Нет	Нет



1

Изн. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата

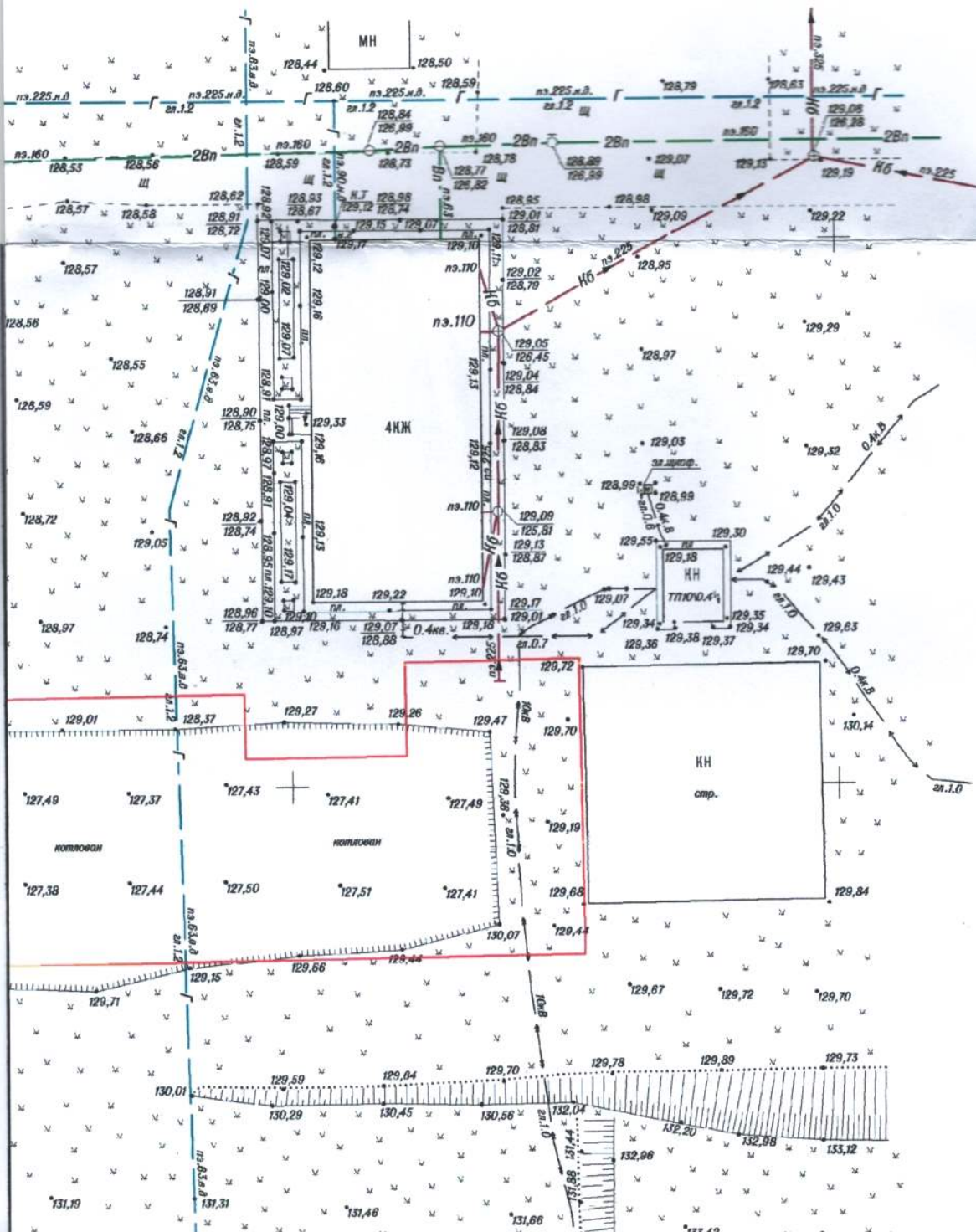
2-24-ПЗ

Лист

27

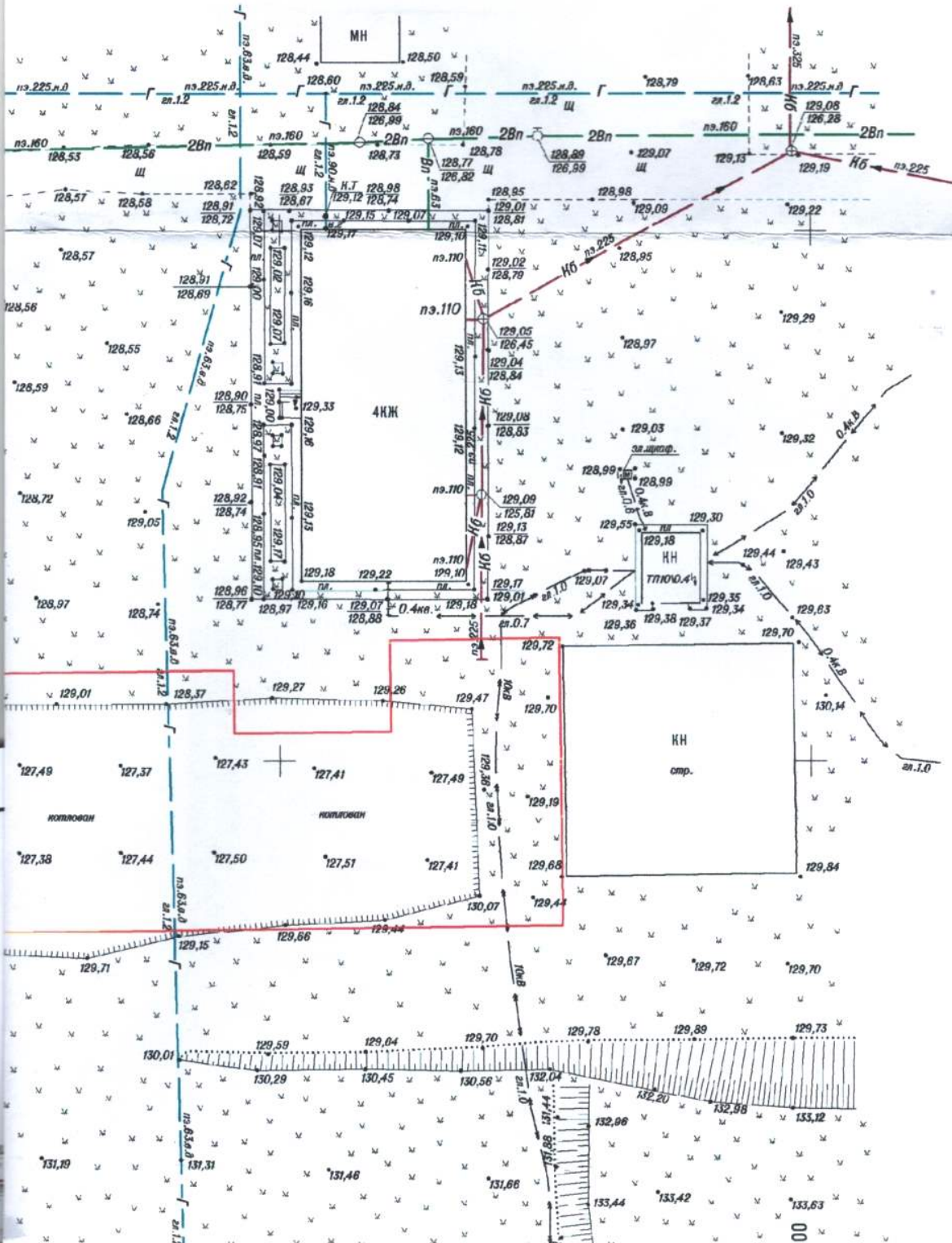
2258250
608800

2258300
608800



2258250
608800

2258300
608800





2258250
608600

2258300
608600

Приложение Г

ДОГОВОР АРЕНДЫ находящегося в государственной собственности земельного участка

05.12.2023

г. Миллерово

На основании протокола о результатах аукциона № U22000029860000000030-3 от 24.11.2023, Администрация Миллеровского городского поселения, в лице исполняющего обязанности главы Администрации Миллеровского городского поселения Локтева Александра Анатольевича, действующего на основании решения Собрания депутатов Миллеровского городского поселения от 02.10.2023 № 137 «О назначении исполняющего обязанности главы Администрации Миллеровского городского поселения», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и Общество с ограниченной ответственностью «Строй Альянс Групп», в лице генерального директора Алиева Алибека Набигулаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», 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 номером 61:54:0131601:101, адрес (описание местоположения): Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Декабристов, площадью 2961 кв.м., разрешенное использование: для строительства многоквартирных жилых домов до 5 этажей, включая мансардный (далее – Участок).

1.2. На Участке нет объектов недвижимости.

1.3. Условия настоящего Договора распространяются на отношения сторон с момента подписания Договора.

2. Срок Договора.

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с момента подписания Договора сроком на 4 (четыре) года 9 (девять) месяцев.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по Миллеровскому, Тарасовскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы.

3.1. Ежегодная арендная плата за Участок устанавливается согласно Протоколу, в размере 375790 руб. 35 коп. (триста семьдесят пять тысяч семьсот девяносто рублей 35 копеек).

Сумма задатка в размере 291876 руб. 00 коп. (двести девяносто одна тысяча восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек) засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.2. Плата по Договору, за исключением ранее внесенной суммы задатка, перечисляется Арендатором в течении пяти рабочих дней со дня подписания Договора, путем перечисления на счет по следующим реквизитам: получатель – УФК по

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 31
			2-24-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Ростовской области (Администрация Миллеровского городского поселения), ИНН 6149010660, КПП 614901001, БИК 016015102, ОКТМО 60632101, КБК 00000000000000000001, счет 40102810845370000050, казначейский счет 03232643606321015800, банк получатель – ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону.

3.3. По истечении года со дня заключения Договора, арендная плата вносится Арендатором равными долями ежеквартально не позднее двадцатого числа последнего месяца отчетного квартала, путем перечисления на счет по следующим реквизитам: получатель – УФК по Ростовской области (Администрация Миллеровского городского поселения), ИНН получателя 6149010660, КПП получателя 614901001, БИК 016015102, ОКТМО 60632101, КБК 95111105013130000120, счет 40102810845370000050, казначейский счет 03100643000000015800, банк получатель – ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону.

3.4. Размер годовой арендной платы за использование Участка, изменяется в одностороннем порядке на начало года по требованию Арендодателя путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, путем направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

3.5. Обязательство по арендной плате возникает у Арендатора с даты подписания настоящего Договора и прекращается с момента возврата Арендатором имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

3.6. Внесение арендной платы по Договору может быть осуществлено за Арендатора третьими лицами.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков если

Арендатор:

- более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату;

- пользуется Участком не в соответствии с его целевым назначением;

- использует Участок способами, приводящими к его порче;

- не выполняет обязанности по приведению Участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- пользуется Участком с существенным нарушением иных условий Договора.

4.1.2. Если Арендатор не возвратил Участок либо возвратил его несвоевременно, потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

4.1.3. Изменить в одностороннем порядке размер годовой арендной платы за использование Участка.

4.1.4. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			2-24-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата					

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи в момент подписания Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов счета для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.2 раздела 3 Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право владеть и пользоваться земельным участком в рамках, оговоренных настоящим Договором.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Принять переданный Арендодателем Участок по акту приема-передачи в день подписания Договора.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с условиями Договора.

4.4.4. Своевременно вносить арендную плату за Участок в порядке, на условиях и в сроки, определенные Договором.

4.4.5. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

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 территории.

4.4.7. Возместить убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановкой в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.4.8. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 10 Договора.

4.4.10. Уплатить Арендатору неустойку (штраф, пени) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки внесения арендной платы.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по Договору и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
33

5.3. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день выполнения денежных обязательств, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются на счет по реквизитам, указанным в пункте 3.3 раздела 3 Договора.

5.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения.

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

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора.

6.1. Расторжение Договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или Договором.

6.2. Соглашение о расторжении Договора совершается в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Межмуниципальном отделе по Миллеровскому, Тарасовскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

6.3. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по инициативе одной из Сторон после направления предложения об изменении или досрочном расторжении другой Стороне. В случае отказа от изменения или досрочного расторжения либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, заинтересованная Сторона вправе предъявить требование об изменении или досрочном расторжении Договора в суд.

6.4. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в пункте 4.1.1 раздела 4 Договора, а также на основании и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Рассмотрение и урегулирование споров.

7.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению между сторонами.

7.2. При невозможности достижения соглашения между Сторонами, возникшие споры разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия использования участка.

8.1. Земельный участок полностью расположен в зонах с особыми условиями использования территории:

– «Приаэродромная территория аэродрома Миллерово» (реестровый номер – 61:00-6.1510);

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2-24-ПЗ	Лист
								34
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

- «Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово» (реестровый номер – 61:00-6.1513);

- «Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово» (реестровый номер – 61:00-6.1514);

- «Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Миллерово» (реестровый номер – 61:00-6.1516).

Ограничения прав на земельные участки в границах приаэродромных территорий установлены подпунктами 3,4,6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, приказом Первого заместителя Министра обороны Российской Федерации от 11.10.2022 № 962 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Миллерово».

9. Особые условия договора.

9.1. В случае смерти Арендатора, его права и обязанности по Договору переходят к наследникам на оставшийся срок действия данного Договора.

9.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых, один экземпляр хранится у Арендодателя, второй – у Арендатора.

10. Реквизиты сторон.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация Миллеровского городского поселения
адрес: 346130, Ростовская область,
Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Ленина, 6
ИНН 6149010660, КПП 614901001, ОГРН 1056149014140

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Альянс Групп»
адрес: 129281, г. Москва, пр-д Олонецкий, д. 4, к. 2, Э 1 П П К 1 ОФ 7
ИНН 9718013838, КПП 771601001, ОГРН 1167746580264

11. Подписи сторон.

Договор подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

подпись _____

м.п.

фамилия: А.А. Локтев
должность: И.о. главы Администрации
Миллеровского городского поселения

АРЕНДАТОР:

подпись _____

м.п.

фамилия: А.Н. Алиев
должность: генеральный директор

Приложения к Договору:
Акт приема-передачи земельного участка

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
35

Приложение 1
к Договору аренды находящегося в
государственной собственности
земельного участка от 05.12.2023

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
находящегося в государственной собственности земельного участка

05.12.2023

г. Миллерово

Во исполнение пункта 4.2.2 раздела 4 договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 05.12.2023, Администрация Миллеровского городского поселения, в лице исполняющего обязанности главы Администрации Миллеровского городского поселения Локтева Александра Анатольевича, действующего на основании решения Собрания депутатов Миллеровского городского поселения от 02.10.2023 № 137 «О назначении исполняющего обязанности главы Администрации Миллеровского городского поселения», именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и Общество с ограниченной ответственностью «Строй Альянс Групп», в лице генерального директора Алиева Алибека Набигуллаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 61:54:0131601:101, адрес (описание местоположения): Ростовская область, р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Декабристов, площадью 2961 кв.м., разрешенное использование: для строительства многоквартирных жилых домов до 5 этажей, включая мансардный.

2. Состояние передаваемого земельного участка Арендатору известно.

Реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Администрация Миллеровского городского поселения
адрес: 346130, Ростовская область,
Миллеровский район, г. Миллерово, ул. Ленина, 6
ИНН 6149010660, КПП 614901001, ОГРН 1056149014140

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Альянс Групп»
адрес: 129281, г. Москва, пр-д Олонцкий, д. 4, к. 2, Э 1 П П К 1 ОФ 7
ИНН 9718013838, КПП 771601001, ОГРН 1167746580264

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 37
			2-24-ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 2	Всего разделов: 3
19.12.2023г.	61:54:0131601:101
Кадастровый номер: 5	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	данные о правообладателе отсутствуют данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого и силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5.1 вид: иа дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: :ГО :ОП	Аренда 19.12.2023 12:24:30 61:54:0131601:101-61/2009/2023-9 Срок действия с 19.12.2023 на 4 года 9 месяцев Общество с ограниченной ответственностью "Строй Альянс Групп", ИНН: 9718013838	данные отсутствуют данные отсутствуют Договор аренды находится в государственной собственности земельного участка, выдан 05.12.2023, дата государственной регистрации: 19.12.2023, номер государственной регистрации: 61:54:01 31601:101-61/2009/2023-10 данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат электронной подписи: 61:54:0131601:101-61/2009/2023-9

Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КОМПЕТЕНЦИЯ И КАЧЕСТВА

Действителен с 21.06.2022 по 19.09.2024

Инициалы, фамилия

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

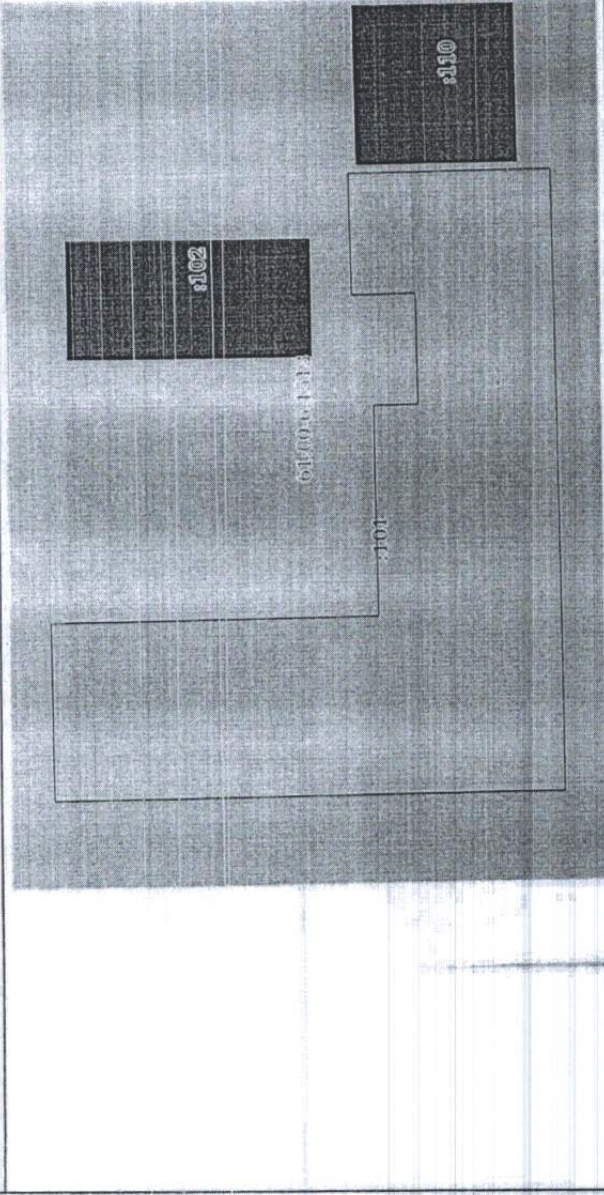
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2-24-ПЗ

Лист
42

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего листов выписки: 4	
19.12.2023г	
Календарный номер: 61:56:0131601:101	
План (перспек. схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:700	Условные обозначения
<p>ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сторожа: иванов александрович александрович</p> <p>Исполнитель: иванов александрович александрович</p> <p>Инициалы, фамилия</p>	

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2-24-ПЗ	Лист
						43		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			