

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

21.04.2025

№ 931

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1

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

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1, площадью 633 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003383:335, с видом разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» согласно приложению.

2. Комитету по управлению имуществом г. Таганрога провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и заключить договор аренды по результатам аукциона сроком на 5 лет.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации города Таганрога по вопросам архитектуры, строительства и муниципальной собственности Полянина А.С.

Заместитель главы  
Администрации города Таганрога  
по вопросам городского хозяйства

Е.Ю. Долматов

## УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,  
расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,  
г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1.

1.3. Форма собственности: государственная собственность на земельный  
участок не разграничена.

1.4. Наименование собственника (распорядителя): муниципальное  
образование «Город Таганрог».

1.5. Адрес собственника (распорядителя): Ростовская область,  
г. Таганрог, ул. Петровская, 73.

2. Характеристика земельного участка:

2.1. Кадастровый номер: 61:58:0003383:335.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 663 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно  
выписке из Единого государственного реестра недвижимости  
«объекты дорожного сервиса».

2.5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки  
муниципального образования «Город Таганрог», утвержденными Решением  
Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, земельный участок,  
расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около  
ул. Плотникова, 87-1, площадью 663 кв. м, находится в территориальной  
зоне Т1 – размещения объектов наземного транспорта.

Указанный земельный участок граничит: с севера – с неразграниченными  
землями кадастрового квартала 61:58:0003383 (ул. Плотникова не состоит  
на государственном кадастровом учете), с востока – с земельным участком  
по адресу: Ростовская обл, г Таганрог, ул. Щаденко, 62, кадастровый номер  
61:58:0003383:107, вид разрешенного использования «Для эксплуатации и  
обслуживания объектов недвижимости автозаправочной станции  
со встроенным кафе и магазином», с юга – с неразграниченными землями  
кадастрового квартала 61:58:0003383; с запада – с земельным участком  
по адресу: Ростовская обл, г Таганрог, ул. Плотникова, 87-1, кадастровый  
номер 61:58:0003383:58, вид разрешенного использования «общественное  
управление».

## 2.6. Ограничения и обременения использования земельного участка.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в:

- зоне регулирования застройки с режимом ББ;
- приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;
- зоне превышения уровня шума;
- СЗЗ станции технического обслуживания;
- СЗЗ АЗС.

2.7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Объекты дорожного сервиса. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не устанавливается.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

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

4. Максимальный процент застройки – 60 %.

При размещении объектов придорожного сервиса на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1, с кадастровым номером 61:58:0003383:335, необходимо соблюдать требования действующих норм санитарного и природоохранного законодательства Российской Федерации.

Согласно письму от 31.07.2024 № 60.01.2/1210 Отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога, в соответствии с требованиями Постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов до 2 (без малярно-жестяжных работ), с проведением работ вне объектов капитального строительства и (или) с обслуживанием автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям, относятся к классу V, санитарно-защитная зона для указанных объектов

составляет 50 м, объекты по обслуживанию грузовых автомобилей, дорожных машин, с количеством постов не более 10, таксомоторный парк, объекты по обслуживанию легковых автомобилей более 5 постов, в том числе с малярно-жестяными работами относятся к классу IV, санитарно-защитная зона для указанных объектов составляет 100 м.

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

На земельном участке объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога» (далее – постановление Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66) объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в комитет письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 земельный участок расположен в зоне регулирования застройки, сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновского, на территориях Северного и Западного жилых районов и намывной территории Восточной набережной, с режимом содержания «6Б».

Режим «6Б» предназначен для решения градостроительных задач согласно генеральному плану г. Таганрога с сохранением основных планировочных направлений и предусматривает:

реконструкцию существующей застройки;

новое строительство и инженерную подготовку территории

в соответствии с новыми градостроительными программами.

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.04.2023 № 839 город Таганрог включен в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

В соответствии со статьей 60 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, предмета охраны исторического поселения.

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

В соответствии с письмом от 30.07.2024 № 116/734, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1, вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса», кадастровый номер 61:58:0003383:335, попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1:

высота объектов не должна превышать 50 метров, размещение маркировочных знаков не требуется;

запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС на аэродроме «Таганрог – Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 02.08.2024 № 7884/008 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 22.10.2024 № 60.01.3.4/3762 подключение возможно выполнить к водопроводу д-150, проложенному по ул. Плотникова и к канализации д-160 мм, проложенной по внутриплощадочной территории ул. Плотникова, 87-1. Указанные канализационные сети на балансе МУП «Управление «Водоканал» не значатся, при подключении необходимо получить разрешение на подключение от правообладателей сети.

Размер платы за подключение (технологическое присоединение) рассчитывается согласно тарифам на подключение (технологическое

присоединение), утвержденным постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 30.10.2023 № 237, исходя из величины подключаемой нагрузки, предоставляемой заявителем.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 12.08.2024 № 10-13/4137 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1, с кадастровым номером 61:58:0003383:335, с видом разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить заявку о выдаче технических условий с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 26.12.2024 № 822 и от 27.12.2024 № 826.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 31.07.2024 № 895 техническая возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» отсутствует.

3.4. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг»-«Ростовэнерго» от 31.07.2024 № РЭ13/001/2899 для получения технических условий на электроснабжение арендатору земельного участка необходимо подать заявку с приложением необходимых документов в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 «Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям». Согласно Правилам, техническая возможность и оптимальный вариант подключения проектируемых объектов к электрическим сетям, стоимость и срок подключения могут быть определены только в рамках заключенного договора об осуществлении технологического присоединения после подачи заявки со стороны заявителя.

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

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

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 634 600,00 (шестьсот тридцать четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек в соответствии с отчетом ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» от 07.02.2025 № 3208/01/01 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадь 663,0 +/- 9,0 кв. м, кадастровый номер: 61:58:0003383:335, по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Плотникова, 87-1.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 571 140,00 (пятьсот семьдесят одна тысяча сто сорок) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

О.С. Каренко