

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.06.2025

№ 1303

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив

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, северный жилой массив, площадью 13579 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0004505:359, 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.

Глава города Таганрога

С.А. Камбулова

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Таганрог, северный жилой массив

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, северный жилой массив.

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: 61:58:0004505:359.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 13579 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, северный жилой
массив, с кадастровым номером 61:58:0004505:359, площадью 13579 кв. м,
находится в территориальной зоне размещения производственных и складских
объектов V класса опасности – П5.

С севера и запада земельный участок граничит: с земельным участком
по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, северный жилой массив, кадастровый
номер 61:58:0004505:358, вид разрешенного использования «для жилой
застройки Северного жилого массива», с востока земельный участок граничит:
с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог,
пер. 7-й Новый, 95-в, кадастровый номер 61:58:0004505:12, вид разрешенного
использования «Для использования в целях эксплуатации склада»; с земельным
участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 95-б,
кадастровый номер 61:58:0004505:43, вид разрешенного использования
«Для эксплуатации производственной базы»; с земельным участком по адресу:

Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 95-ж, кадастровый номер 61:58:0004505:45, вид разрешенного использования «Для промышленной застройки»; с неразграниченной территорией кадастрового квартала 61:58:0004505. С юга земельный участок граничит с неразграниченной территорией кадастрового квартала 61:58:0004505.

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;
- территории объекта археологического наследия (площадью 2629 кв. м);
- приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный» (полностью);
- полосе воздушных подходов (полностью);
- зоне превышения уровня шума (полностью);
- очистных сооружениях «Донвод» (ориентировочной площадью 176 кв. м);
- территории объекта культурного наследия (площадью 2629 кв. м).

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, северный жилой массив, с кадастровым номером 61:58:0004505:359, необходимо соблюдать требования действующих норм санитарного и природоохранного законодательства Российской Федерации.

Согласно письму от 23.01.2025 № 60.01.2/107 Отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога, с целью регулирования деятельности по сохранению городских зеленых

насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» утверждены Правила охраны зеленых насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» постановлением Администрации города Таганрога от 20.05.2015 № 1558 (далее – Правила). В соответствии с требованиями Правил при реализации мероприятий, связанных с санитарной и другими видами обрезки деревьев и кустарников, вырубкой деревьев и кустарников, Администрацией города Таганрога оформляется разрешительная документация на производство работ в отношении зеленых насаждений. Вместе с тем, Правилами определено, что юридические и физические лица, в ведении которых находятся зеленые насаждения и земельные участки с произрастающими на них зелеными насаждениями, осуществляют надлежащее сохранение зеленых насаждений.

Соответственно, выполнение каких-либо работ в отношении зеленых насаждений без наличия разрешительной документации незаконно и влечет за собой административную ответственность по статье 4.4 «Нарушение порядка и правил охраны зеленых насаждений» Областного закона от 25.10.2002 № 273-3С «Об административных правонарушениях».

В случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на указанном земельном участке, арендатору земельного участка требуется получить в Администрации города Таганрога разрешение на уничтожение и (или) повреждение зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет) часть земельного участка находится в границах территории объекта археологического наследия федерального значения – «курганый могильник «Северный-II», состоящего на государственной охране на основании постановления решения малого совета Ростовского областного Совета народных депутатов от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области (далее – объект археологического наследия).

Границы территории объекта археологического наследия утверждены постановлением комитета от 23.04.2021 № 20/01-01/1511 «Об утверждении границ территории объекта археологического наследия федерального значения «курганый могильник «Северный-II» (в редакции от 28.02.2023 № 69).

В соответствии с абзацем вторым статьи 3 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) под объектом археологического наследия понимаются частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои).

В соответствии с пунктом 1 статьи 5¹ Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ в границах территории объекта культурного наследия

запрещается строительство объектов капитального строительства, проведение земляных работ, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объектов культурного наследия.

В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия в соответствии с пунктом 2 статьи 40 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном статьей 45¹ Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов.

Учитывая изложенное, до начала производства проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта археологического наследия, необходимо провести работы по сохранению объекта археологического наследия в соответствии с требованиями статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Кроме того, часть земельного участка, расположенная за границами территории объекта археологического наследия, непосредственно связана с земельными участками в границах территории объекта археологического наследия.

При планировании работ на земельном участке необходимо учитывать требования пункта 3 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, в соответствии с которым до начала работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, необходимо представить на согласование в комитет раздел об обеспечении сохранности объекта археологического наследия, включающий оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, получивший положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы.

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), на части земельного участка, расположенной за границами объекта археологического наследия, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Федерального закона 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 «ББ».

Режим «ББ» 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 07.02.2025 № 116/241, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив, вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса», кадастровый номер 61:58:0004505:359, попадает в подзоны 3, 4, 5, 6, 7.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив:

высота объектов не должна превышать 25 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;

запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения.

Ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты жилой застройки, объекты образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства, объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, а также использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, если химическое и (или) физическое воздействие оборудования аэродрома и полетов воздушных судов приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 25.03.2025 № 2848/008 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 27.01.2025 № 60.01.3.4/193 техническая возможность подключения к централизованной системе холодного водоснабжения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-114 мм и канализации д-250 мм, проложенным по пер. 7-му Новому.

Также подключение возможно выполнить к канализации д-200 мм, проложенной по кварталу от объекта пер. 7-й Новый, 95-д, при условии получения разрешения на подключение от правообладателей данной сети.

В связи со сложным рельефом местности для перекачки стоков необходимо предусмотреть устройство КНС в комплексе с напорно-самотечными сетями.

По территории земельного участка проложены сети водопровода д-100 мм со стороны земельного участка пер. 7-й Новый, 95-а, не состоящие в хозяйственном ведении (на балансе) МУП «Управление «Водоканал».

Согласно нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение фундаментов зданий и сооружений возможно на расстоянии 5 м от водопровода. При невозможности соблюдения норм СП необходимо предусмотреть перенос сетей.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на рассматриваемом земельном участке, отсутствуют.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения заключается в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130.

Заявитель, определенный согласно пунктам 9, 11 Правил, подает в МУП «Управление «Водоканал» заявление о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения с указанием сведений и приложением документов, указанных в пунктах 25 и 26 Правил.

Размер платы за подключение (технологическое присоединение) рассчитывается согласно тарифам на подключение (технологическое присоединение), утвержденным постановлением РСТ РО 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 11.02.2025 № 10-13/629 для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить соответствующую заявку с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и 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 23.01.2025 № 61 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 22.01.2025 № РЭ13/001/130 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.

3.5. В соответствии с письмом ПАО «МТС» в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, северный жилой массив, площадью 13579 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0004505:359, проходит оптическая линия связи ПАО «МТС» в телефонной канализации.

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

5. Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-тендер» www.rts-tender.ru.

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 8 616 000,00 (восемь миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) рублей 00 копеек в соответствии с отчетом ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» от 14.04.2025 № 3208/02/01 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты дорожного сервиса, площадь 13 579,0 +/- 41,0 кв. м, кадастровый номер: 61:58:0004505:359, по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 7 754 400,00 (семь миллионов семьсот пятьдесят четыре тысячи четыреста) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

О.С. Каренко