

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.05.2026

№ 1489

г. Таганрог

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

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, ул. Транспортная, площадью 2120 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005031:551, с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» 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 66 месяцев.

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,
ул. Транспортная

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Транспортная.

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: 61:58:0005031:551.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 2120 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

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, ул. Транспортная, площадью 2120 кв. м, находится в территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности – индивидуальными, блокированными, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами – Ж6.

С севера земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл, г Таганрог, около ул. Транспортная, 109, кадастровый номер 61:58:0005031:23, вид разрешенного использования «Для использования в целях эксплуатации многоквартирного жилого дома».

С востока земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Транспортная (между ул. Спортивная и ул. Химическая), кадастровый номер 61:58:0000000:43016, вид разрешенного использования «Для размещения земельного участка общего пользования – улицы Транспортная».

С юга земельный участок граничит с земельным участком

по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Транспортная, д. 103, кадастровый номер 61:58:0005031:88, вид разрешенного использования «Для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома».

С запада земельный участок граничит с земельными участками по адресам: Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 50, кадастровый номер 61:58:0005031:3, вид разрешенного использования «Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства»; Ростовская обл, г. Таганрог, ул. Калинина, 50-б, кадастровый номер 61:58:0005031:18, вид разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома»; Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, ул. Калинина, 48, кадастровый номер 61:58:0005031:325, вид разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома»; Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Таганрог, Таганрог город, ул. Калинина, 48а, кадастровый номер 61:58:0005031:324, вид разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома»; Ростовская область, г. Таганрог, ул. Калинина, д. 46-а, кадастровый номер 61:58:0005031:26, вид разрешенного использования «Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома».

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»;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения;

охранной зоне подземного газопровода среднего и низкого давления, расположенной по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, от врезки в существующий газопровод среднего давления, расположенной в 44,15 м от угла строения № 111 по ул. Транспортная.

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

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): Малоэтажный многоквартирный дом, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 2.1.1, утвержденным 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 размеры земельных участков – 1000 м². Предельные максимальные размеры земельных участков – не устанавливается.

2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

3. Максимальное количество надземных этажей – 4 (включая мансардный), минимальное количество надземных этажей – не устанавливается.

4. 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.

5. Максимальный процент застройки — 60 %.

6. Расстояния между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два – три этажа – не менее 15 м; четыре этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

7. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее 5 м.

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

9. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 15 % общей площади помещений дома.

Согласно письму от 21.10.2025 № 60.01.2/1584 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» постановлением Администрации города Таганрога от 20.05.2015 № 1558 утверждены Правила охраны зеленых насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» (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-ЗС «Об административных правонарушениях». Таким образом, арендатору земельного участка необходимо предусмотреть мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений, а также в случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на земельном участке, получить в Администрации города Таганрога разрешение на уничтожение и (или) повреждение зеленых насаждений (древеснокустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет) на земельном участке, указанном в пункте 1, 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, 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 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации» 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 земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение указанных выше требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 10.11.2025 № 116/1298, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, указанный в пункте 1, попадает в подзоны 3, 5, 6.

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

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

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».

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 29.12.2025 № 12377-200-01-08 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, указанном в пункте 1.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 22.10.2025 № 60.01.3.4/3283 по территории земельного участка проложены сети водопровода д-50 мм и канализации д-100 мм, состоящие в реестре муниципального имущества муниципального образования «Город Таганрог» и закрепленные за МУП «Управление «Водоканал» на праве хозяйственного ведения с кадастровыми номерами 61:58:0000000:45168 и 61:58:0000000:45172. Согласно норм СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение фундаментов зданий и сооружений возможно на расстоянии 5м от водопровода и 3м от канализации.

Техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-50 мм и канализации д-100 мм, проложенным по территории

земельного участка с учетом реконструкции данных сетей. 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.

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 02.02.2026 № 10-13/444 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства имеется.

В границах земельного участка установлен ГРПШ и проложен надземный газопровод среднего и низкого давления в связи с чем следует предусмотреть мероприятия в соответствии с требованиями ПС 62.13330.2011.

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

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2025 № 751 и от 24.12.2025 № 752.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 22.10.2025 № 1838 техническая возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» имеется. Подключение осуществляется в соответствии с требованиями статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

3.4. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг»-«Ростовэнерго» от 20.10.2025 № РЭ13/001/3698 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.

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 5 633 285,20 (пять миллионов шестьсот тридцать три тысячи двести восемьдесят пять) рублей 20 копеек в соответствии с отчетом об оценке ООО «ОК «КОРЭЛ» от 14.04.2026 № КТ25-104.5.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 5 069 956, 68 (пять миллионов шестьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят шесть) рублей 68 копеек.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

О.С. Каренко