

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.09.2026

№ 2413

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Менделеева, 125-2

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. Менделеева, 125-2, площадью 3046 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005284:65, с видом разрешенного использования «Производственная деятельность» 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 58 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. Менделеева, 125-2

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. Менделеева, 125-2.

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: 61:58:0005284:65.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 3406 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости
«Производственная деятельность».

2.5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог», утвержденными Решением
Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506, запрашиваемый
земельный участок площадью 3406 кв. м находится в территориальной зоне
размещения производственных и складских объектов V класса опасности – П5.

С севера земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл, г Таганрог, район Северо-западной части г. Таганрога, между
Николаевским Шоссе и ж/д линией Таганрог-Марцево, кадастровый номер
61:58:0005284:20, вид разрешенного использования «Для эксплуатации
железнодорожных путей».

С востока земельный участок граничит с земельными участками
по адресам: Ростовская обл, г Таганрог, район Северо-западной части
г. Таганрога, между Николаевским Шоссе и ж/д линией Таганрог-Марцево,
кадастровый номер 61:58:0005284:20, вид разрешенного использования
«Для эксплуатации железнодорожных путей»;

Ростовская область, г. Таганрог, между Николаевским Шоссе
и Николаевским Шоссе, 10-а (проходная ОАО «23 МОЗ»), кадастровый номер

61:58:0000000:44650, вид разрешенного использования «земельный участок общего пользования».

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, между Николаевским Шоссе и Николаевским Шоссе, 10-а (проходная ОАО «23 МОЗ»), кадастровый номер 61:58:0000000:44650, вид разрешенного использования «земельный участок общего пользования».

С запада земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл, г Таганрог, район Северо-западной части г. Таганрога, между Николаевским Шоссе и ж/д линией Таганрог-Марцево, кадастровый номер 61:58:0005284:20, вид разрешенного использования «Для эксплуатации железнодорожных путей».

2.6. Ограничения и обременения использования земельного участка, указанного в пункте 1.

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

зоне регулирования застройки с режимом 6Б;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;

зоне превышения уровня шума;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения;

Охранной зоне распределительного подземного и надземного газопровода низкого, среднего и высокого давления: г. Таганрог, пер. 1-й Новый, пер. 8-й Новый, ул. Маршала Жукова, ул. Сиверса, ул. Сызранова, пер. Добролюбовский, пер. Веселый, ул. Очистная и т.д.;

Санитарно-защитной зоне для Акционерного общества «ПромТяжМаш», расположенного на земельном участке с КН: 61:58:0005284:25 по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 10-п;

СЗЗ кладбища;

СЗЗ полигона ТБО;

СЗЗ ООО ПК «ТагИнвестСтрой»;

СЗЗ ОАО «23 металлообрабатывающий завод» 4;

СЗЗ полигона ТБО.

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

Производственная деятельность. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): Размещение объектов капитального строительства в целях изготовления вещей промышленным способом V класса опасности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 6.0, 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 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. В пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий – территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий – территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

5. Максимальный процент застройки — 60 %.

6. Размер ориентировочной санитарно-защитной зоны для предприятий V класса опасности – 50 м.

7. Зеленые насаждения специального назначения – площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчета 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

8. Здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования – параметры определяются по заданию на проектирование.

В производственных зонах допускается размещение только объектов, связанных с функционированием предприятия, обеспечением производственного процесса или обслуживанием персонала.

Согласно письму от 15.07.2026 № 60.01.2/1126 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 зелёных 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, в случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на 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) 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 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 города 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 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 14.11.2025 № 116/1327, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, указанный в пункте 1, попадает в подзоны 3, 5, 6, 7.

На земельном участке высота объектов не должна превышать 17 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».

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 29.12.2025 № 12378-200-01-08 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»

техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-1000 мм, проложенному по кварталу.

Централизованные сети водоотведения вблизи земельного участка отсутствуют.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Менделеева, 125-2 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.

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 10.11.2025 № 10-13/6235 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства имеется.

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.

Вдоль границ земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Менделеева, 125-2, проложен подземный газопровод среднего давления, согласно вышеизложенному следует предусмотреть мероприятия в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 07.11.2025 № 1937 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 05.11.2025 № РЭ13/001/3920 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 1 855 146,02 (один миллион восемьсот пятьдесят пять тысяч сто сорок шесть) рублей 02 копейки в соответствии с отчетом об оценке ООО «ОК «КОРЭЛ» от 29.07.2026 № КТ25-104.8.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 1 669 631 (один миллион шестьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот тридцать один) рубль 00 копеек.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

О.С. Каренко