

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

23.06.2021

№ 1055

г. Таганрог

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

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь пунктом 34 части 1 статьи 41 Устава муниципального образования «Город Таганрог», **постановляю:**

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, площадью 867 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005301:603, с видом разрешенного использования «деловое управление» 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 30 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 экономики Корякина Р.В.

Глава Администрации  
города Таганрога

А.В. Лисицкий

## УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,  
расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Юридический адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог,  
Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая.

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

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

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

2. Характеристика земельного участка:

2.1. Кадастровый номер: 61:58:0005301:603.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 867 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно  
выписке из Единого государственного реестра недвижимости: обслуживание  
автотранспорта.

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, Мариупольское  
Шоссе/ул. Ореховая, площадью 867 кв. м находится в территориальной зоне  
ОД1 – зоне размещения объектов общественного, делового и коммерческого  
назначения.

Территория земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская  
область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, ограждения  
не имеет, на территории произрастает 1 дерево породы «Абрикос», также  
территория земельного участка имеет травянистую растительность  
естественного происхождения и представлена травами, характерным для  
степной зоны. Площадь проективного покрытия – около 70 %.

При разработке проектной документации застройщику необходимо  
предусмотреть обременение в части выполнения мероприятий по созданию и  
сохранению зеленых насаждений.

2.6. В соответствии с письмом от 28.04.2021 № 20/1673 председателя комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Грунского И.В. на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты археологического наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

В соответствии с границами зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон, утвержденными постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога», земельный участок по указанному выше адресу расположен в зоне регулирования застройки, сформировавшейся за границами исторического центра Таганрога к северу и западу от пер. Смирновский, 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 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) земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ обязан проинформировать комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области об обнаруженном объекте, разработать в составе проекта работ план проведения спасательных археологических полевых работ.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29.07.2010 № 418/339 город Таганрог включен в перечень исторических поселений федерального значения.

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 указанных выше требований.

В связи с тем, что ранее археологическое обследование указанного земельного участка не проводилось, при проведении землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ существует возможность обнаружения объектов, обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия.

В соответствии с пунктом 16 статьи 16.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ объекты, обладающие признаками объектов археологического наследия, являются выявленными с момента их обнаружения и подлежат государственной охране.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 99 Земельного кодекса Российской Федерации земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением.

Министерством культуры Ростовской области в соответствии с Административным регламентом по предоставлению государственной услуги по выдаче заключения о наличии (отсутствии) объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, расположенных на земельных участках, подпадающих под хозяйственное освоение, утвержденным приказом министерства культуры Ростовской области от 16.12.2010 № 432, предоставляется государственная услуга по выдаче заключения о наличии (отсутствии) объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия, расположенных на земельных участках, подпадающих под хозяйственное освоение.

#### 2.7. Ограничения использования земельного участка.

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, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, находится в:

зоне регулирования застройки с режимом 6Б;

приаэродромной территории аэродромов Таганрог-Центральный и Таганрог-Южный;

зоне превышения уровня шума;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 22.04.2021 № 5650/008 объекты высотой 15 м, возможные для размещения на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, не являются высотным препятствием, не требуют размещения маркировочных знаков (светоограждения) и не окажут влияния

на безопасность полетов воздушных судов в районе аэродрома Таганрог (Южный).

В соответствии с письмом от 28.04.2021 № 728, предоставленным Войсковой частью 45096, нахождение объектов высотой до 50 м не окажет влияния на безопасность полетов воздушных судов на аэродроме Таганрог (Ц), размещение маркировочных знаков не требуется. Указанный земельный участок попадает в зону Б, определяющую степень пригодности к застройке из условий авиационного пролетного шума, строительство административных зданий в данной зоне разрешено без ограничений.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 06.04.2021 № 60.02.5.4/1040 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «деловое управление» имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-114 мм, проложенному по ул. Ореховой, и к канализации д-250 мм, проложенной по Мариупольскому Шоссе (по границе земельного участка).

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

По границе земельного участка проложены сети канализации д-250 мм, состоящие в Реестре муниципального имущества муниципального образования «Город Таганрог» и закрепленные за МУП «Управление «Водоканал» на праве хозяйственного ведения.

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» размещение фундаментов зданий и сооружений возможно на расстоянии 5 м от водопровода и 3 м от канализации с оформлением обременения земельного участка. При невозможности соблюдения норм СП необходимо предусмотреть перенос сетей.

При разработке проектной документации в отношении планируемых к размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке необходимо учесть требования пункта 7.1 СП «Градостроительство» в части соблюдения расстояния между жилыми и общественными зданиями, которые следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП «Градостроительство», нормами освещенности приведенными в СП 52.13330.2011 «СНиП 23-05-95\* Естественное и искусственное освещение», а также в соответствии с противопожарными требованиями, изложенными в Федеральном законе от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утверждены постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 28.11.2019 № 58/25. Согласно пункту 85 Постановления

Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406 «О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения» «в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых превышает 250 м<sup>3</sup>/сут и (или) осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и (или) водоотведения с наружным диаметром, превышающим 250 мм (предельный уровень нагрузки), размер платы за подключение устанавливается органом регулирования тарифов индивидуально с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения».

Мероприятия по подключению объекта «деловое управление» на рассматриваемом земельном участке в Инвестиционной программе МУП «Управление «Водоканал» (ИНН 6154051373), г. Таганрог, осуществляющего деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения, на 2020–2023 гг., утвержденной постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.10.2019 № 51/8, отсутствуют.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 19.04.2021 № 10-14/1773 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, с видом разрешенного использования «деловое управление» имеется.

Для получения технических условий необходимо направить запрос о выдаче технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения. К запросу о предоставлении технических условий прилагаются сведения и документы согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2013 № 1314.

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2020 № 59/1 и от 24.12.2020 № 59/2.

В границах земельного участка проложен строящийся подземный газопровод среднего давления. Строительство объекта «деловое управление» возможно при условии соблюдения расстояния от фундамента здания до строящегося подземного газопровода среднего давления 4 м.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» техническая возможность подключения объекта «деловое управление» к тепловым сетям АО ТЭПТС «Теплоэнерго» отсутствует. Через земельный участок сети АО ТЭПТС «Теплоэнерго» не проходят.

3.4. Согласно письму ООО «Югстроймонтаж» для определения размера платы за технологическое присоединение объекта недвижимости на земельном участке и заключения договора об осуществлении технологического присоединения с приложением технических условий для технологического присоединения правообладателю земельного участка необходимо подать заявку на технологическое присоединение объекта с приложением всех необходимых документов, после чего специалистами ООО «Югстроймонтаж» будут выполнены процедуры, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. Ближайший объект электросетевого хозяйства ООО «ЮГСТРОЙМОНТАЖ» находится на расстоянии около 100 м от границы земельного участка.

3.5. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «МРСК Юга»-«Ростовэнерго» в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Мариупольское Шоссе/ул. Ореховая, сетей ПО ЮЗЭС нет. Техническая возможность технологического присоединения к сетям ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг» отсутствует.

4. Форма проведения торгов: торги в форме аукциона, открытого по составу участников и форме подачи предложений о цене.

5. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка установлена в размере ежегодной арендной платы – 223 869 рублей (двести двадцать три тысячи восемьсот шестьдесят девять) рублей в соответствии с отчетом АО «Приазовский Центр Смет и Оценки» от 31.05.2021 № 676/05-2021 «Об оценке рыночной стоимости размера годовой арендной платы за пользование земельным участком».

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 200 000 (двести тысяч) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

И.В. Адова