

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

11.11.2021

№ 1871

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134

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, ул. Энгельса, 134, площадью 2344 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0001135:6, с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание, общественное 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 128 месяцев.

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

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель главы  
Администрации города Таганрога  
по вопросам экономики

Р.В. Корякин

## УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Юридический адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134.

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: 61:58:0001135:6.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 2344 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости: гостиничное обслуживание, общественное управление.

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. Энгельса, 134, площадью 2344 кв. м находится в территориальной зоне Ж4 – зоне жилой застройки смешанной этажности – индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

С севера участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. Красный, 88-а, кадастровый номер 61:58:0001135:46, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

С востока расположены участки домовладений по адресам: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. Красный, 90, пер. Красный, 92 и ул. Энгельса, 130/пер. Красный, 92.

С юга участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Энгельса, 132, кадастровый номер 61:58:0001135:53, вид разрешенного использования «для строительства жилого дома», а с запада – с земельными участками по адресам: Ростовская обл., г. Таганрог,

ул. Энгельса, 134, кадастровый номер 61:58:0001135:321, вид разрешенного использования «для использования в целях эксплуатации муниципального многоквартирного жилого дома»; Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Энгельса, 138, кадастровый номер 61:58:0001135:51, вид разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома».

Согласно письму отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога от 25.08.2020 № 60.2.6/1305 доступ к территории ограничен, установить наличие произрастающих на земельном участке земельных насаждений не представляется возможным.

В соответствии с требованиями действующего законодательства Ростовской области по охране зеленых насаждений до начала работ арендатору земельного участка необходимо выполнить оценку состояния зеленых насаждений и травянистой растительности, произрастающих на участке, и получить в установленном порядке акт оценки состояния зеленых насаждений.

2.6. Согласно письму от 21.08.2020 № 20/2695 председателя комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области Грунского И.В., 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 земельном участке с кадастровым номером 61:58:0001135:6, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134 (площадь участка – 2344 кв. м), объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т. ч. археологического) 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, земельный участок по указанному выше адресу расположен в зоне регулирования застройки жилыми и общественными зданиями высотой от 1 до 5 этажей (5-17 м) (охватывает застройку южной части Таганрогского мыса до ул. Карла Либкнехта), с режимом содержания «5А», предусматривающим:

сохранение планировочной структуры улиц и красных линий;

снос малоценных зданий и сооружений;

строительство жилых и общественных зданий высотой 1-5 этажей (5,0-17,0 м) с регенерацией фрагментов сохраняемой застройки;

благоустройство и инженерную подготовку территорий с применением современных материалов дорожных покрытий.

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.

В соответствии с приказом Минкультуры России и Минрегиона России 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.

#### 2.7. Ограничения использования земельного участка.

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

- зоне регулирования застройки с режимом «5А»;
- зоне охраняемого природного ландшафта;
- водоохранной зоне Таганрогского залива;
- приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Южный»;
- приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;
- охранной зоне ЛЭП (220, 110, 35 кВ);
- водоохранной зоне Северного побережья Таганрогского залива, расположенной по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, г. Таганрог, Северное побережье Таганрогского залива Азовского моря;
- охранной зоне ВЛ 110 кВ Т11 - Т5 к ПС 110/6 кВ Т-5 с отпайкой на Т-17, расположенной по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Энергетическая, 4-й Переулоч, ул. Александровская, пер. Смирновский, ул. Энгельса;
- зоне с особыми условиями использования территории;
- границах зоны с особыми условиями использования территории;
- зоне с особыми условиями использования территории (61:00-6.57).

Согласно письму от 26.08.2021 № 11427/008 ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» объект высотой 17 м, возможный для размещения на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134, кадастровый номер 61:58:0001135:6 не является высотным препятствием, не требует размещения маркировочных знаков

(светоограждения) и не окажет влияния на безопасность полетов воздушных судов в районе аэродрома Таганрог (Южный).

В соответствии с письмом от 02.09.2021 № 1457, 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.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 14.08.2021 № 60.30.36/1771 техническая возможность подключения объекта «гостиничное обслуживание», «общественное управление» к централизованной системе водоснабжения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-125 мм, проложенному по ул. Энгельса.

В связи со стесненными условиями застройки вблизи земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134 и недостаточной глубиной заложения существующих сетей канализации в данном районе, для определения технической возможности подключения объекта к системе водоотведения необходимо разработать предпроектное предложение. Ближайшие сети водоотведения расположены:

канализация д-200 мм, проложенная по ул. Энгельса от № 132 в сторону пер. Красного (правообладателями данной сети являются гр. Хутешен А.А. (ул. Энгельса, 132), гр. Логунов В.И. (пер. Красный, 102);

канализация д-150 мм, проложенная по ул. Энгельса в сторону пер. Комсомольского (правообладателями данной сети являются: гр. Манушенок И.Ю. (ул. Энгельса, 133) и собственники домовладений по ул. Энгельса, 139, 141);

канализация д-150 мм, д-200 мм, проложенная по пер. Красному от № 94 в сторону ул. Кольцовской (правообладателями данной сети являются: гр. Шумаков Ю.В. (пер. Красный, 94), гр. Лубянов В.В. (пер. Красный, 92).

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», на рассматриваемом земельном участке отсутствуют. По территории земельного участка проложен водопровод д-50 мм к жилому дому по ул. Энгельса, 134.

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 «гостиничное обслуживание», «общественное управление» на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Энгельса, 134, 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. Согласно письму ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» филиал в г. Таганроге от 28.08.2020 № 10-18/2723 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание, общественное управление» имеется.

По территории земельного участка проходит надземный газопровод низкого давления, осуществляющий подачу газа населению г. Таганрога.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить соответствующий запрос с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) 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 24.12.2019 № 70/2, от 24.12.2019 № 70/3.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» техническая возможность подключения объекта «гостиничное обслуживание, общественное 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» техническая возможность технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг»-«Ростовэнерго» имеется.

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 – 659 073 (шестьсот пятьдесят девять тысяч семьдесят три) рубля в соответствии с отчетом АО «Приазовский Центр Смет и Оценки» № 1337/09-2021 «Об оценке рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком площадью 2344 кв. м, расположенным по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Энгельса, 134».

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 593 000 (пятьсот девяносто три тысячи) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

И.В. Адова