

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.06.2022

№ 1188

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1

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, Площадь Авиаторов, 1, площадью 16702 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0002501:27, 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 128 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 Камбулову С.А.

Глава Администрации
города Таганрога

М.В. Солоницин

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение объекта: Ростовская область, г. Таганрог,
Площадь Авиаторов, 1.

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: 61:58:0002501:27.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 16702 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, земельный участок,
расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь
Авиаторов, 1, площадью 16702 кв. м находится в территориальной зоне П5 –
зоне размещения производственных объектов V класса опасности.

2.5.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры
земельных участков – не ограничено.

2.5.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий,
строений, сооружений – не ограничено.

2.5.3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях
определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,
за пределами которых запрещено строительство зданий, строений,
сооружений – не ограничено.

2.5.4. 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).

2.5.5. Максимальный процент застройки – 60 %.

2.5.6. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны для предприятий V класса опасности – 50 м.

2.5.7. Зеленые насаждения специального назначения (площадь участков, предназначенных для озеленения территории, следует определять из расчёта 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене).

2.5.8. 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.

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 6Б;

приаэродромной территории аэродромов Таганрог-Центральный и Таганрог-Южный;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения;

СЗЗ филиала ООО «Пеноплекс СПб» в г. Таганроге;

Зоне с особыми условиями использования территории (61:58-6.778).

Согласно письму отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога от 02.12.2021 № 60.02.3/2289 доступ к территории ограничен, установить наличие произрастающих на земельном участке зеленых насаждений не представляется возможным.

В соответствии с требованиями действующего законодательства Ростовской области по охране зеленых насаждений в случае наличия зеленых насаждений (древесно-кустарниковая, травянистая растительность) на территории земельного участка арендатору необходимо выполнение мероприятий по созданию и сохранению зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 03.12.2021 № 20/4735 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке 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», вышеуказанный земельный участок расположен в зоне регулируемой застройки с режимом содержания «6Б», 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.

Режим «6Б» предназначен для решения градостроительных задач согласно Генеральному плану города 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 № 73-ФЗ) земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия (визуально читаемые курганные насыпи, остатки костей, фрагменты керамики, любые остатки жизнедеятельности человека, сокрытые в земле). Исполнитель работ обязан проинформировать министерство культуры 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 № 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.

Обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы на земельном участке, является соблюдение требований, установленных статьей 60 Федерального закона № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 07.12.2021 № 1960, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, с кадастровым номером 61:58:0002501:27 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке:

высота объектов не должна превышать 50 метров (размещение маркировочных знаков не требуется);

запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных

производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов на аэродроме Таганрог (Ц);

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Комиссия ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» по согласованию размещения и строительства объектов на приаэродромной территории и в районе аэродрома Таганрог (Южный) пришла к следующему заключению:

объект строительства по указанному адресу не будет являться высотным препятствием, не требует размещения маркировочных знаков (светоограждения) и не окажет влияние на безопасность полетов воздушных судов в районе аэродрома Таганрог (Южный).

Доступ к земельному участку с кадастровым номером 61:58:0002501:27, по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, с видом разрешенного использования «производственная деятельность» осуществляется посредством земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, внутриквартальный проезд в «Городок строителей», кадастровый номер 61:58:0002521:210, вид разрешенного использования «Подъезды, проезды», неразграниченными землями кадастрового квартала 61:58:0002521 и земельным участком по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, кадастровый номер 61:58:0002501:46, вид разрешенного использования «Для эксплуатации производственной базы». После проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, с кадастровым номером 61:58:0002501:27, видом разрешенного использования «производственная деятельность» и заключения с победителем аукциона (арендатором) договора аренды земельного участка арендатор данного земельного участка вправе будет требовать от собственников соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута), в том числе и для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок путем заключения соглашения об установлении сервитутов в соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 06.12.2021 № 60.02.5.4/3671 техническая возможность подключения объекта «производственная деятельность» к централизованной системе водоснабжения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-300 мм, проложенному по Поляковскому Шоссе, на расстоянии от границы земельного участка, ориентировочно 320 м. Самотечная централизованная система водоотведения вблизи рассматриваемого земельного участка отсутствует, и строительство ее не планируется.

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

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 м³/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».

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 13.12.2021 № 10-14/5805 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, с кадастровым номером 61:58:0002501:27, с видом разрешенного использования «производственная деятельность» имеется.

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 13.09.2021 № 1547.

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

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, сети газораспределения отсутствуют.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 08.12.2021 № 2961 техническая возможность подключения проектируемого объекта по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1, с кадастровым номером 61:58:0002501:27 отсутствует, тепловые сети АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» по земельному участку не проходят.

3.4. В соответствии с письмом ПАО «Россети ЮГ» – «Ростовэнерго» от 01.12.2021 № РЭ13/001/3320 техническая возможность технологического

присоединения к сетям ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» отсутствует, в районе планируемого к строительству объекта сети ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» отсутствуют.

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

5. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 2 263 455 (два миллиона двести шестьдесят три тысячи четыреста пятьдесят пять) рублей в соответствии с отчетом ООО «Центр экономического содействия» от 19.05.2022 № 2651/22 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0002501:27, площадью 16702 кв. м, с видом разрешенного использования «производственная деятельность», расположенный по адресу: г. Таганрог, Площадь Авиаторов, 1.

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 2 037 000 (два миллиона тридцать семь тысяч) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова