

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

30.01.2023

№ 137

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34

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, Поляковское Шоссе, 34, площадью 6380 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005273:263, 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, Поляковское Шоссе, 34

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Юридический адрес объекта: Ростовская область, г. Таганрог,  
Поляковское Шоссе, 34.

1.3. Форма собственности: муниципальная.

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: 61:58:0005273:263.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 6380 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, Поляковское  
Шоссе, 34, площадью 6380 кв. м находится в территориальной зоне П5 – зоне  
размещения производственных объектов V класса опасности.

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

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

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

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.

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. Ориентировочный размер 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  $3 \text{ м}^2$  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.

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 аэродромов «Таганрог-Центральный» и «Таганрог-Южный»;

СЗЗ сливной канализационной станции;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

Территория земельного участка имеет травянистую растительность естественного происхождения и представлена травами, характерными для степной зоны. На земельном участке произрастает древесно-кустарниковая растительность. Площадь проективного покрытия – около 80 %.

В соответствии с требованиями действующего законодательства Ростовской области по охране зеленых насаждений при наличии зеленых насаждений на территории земельного участка арендатору необходимо выполнение мероприятий по созданию и сохранению зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 28.01.2022 № 20/354 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 культурного наследия, объекты, обладающие признаками археологического наследия, 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) 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 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 города Таганрога с сохранением основных планировочных направлений и предусматривает:

реконструкцию существующей застройки;

новое строительство и инженерную подготовку территории в соответствии с новыми градостроительными программами.

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.

Обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы на земельном участке, является соблюдение указанных выше требований.

В соответствии с письмом от 06.09.2022 № 1271, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34, попадает в подзоны 3, 5, 6.

На указанном земельном участке:

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

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 (Ц);

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму ПАО «ГАНТК им. Г.М. Бериева» от 05.02.2019 № 1904/008 комиссия по согласованию размещения и строительства объектов на приаэродромной территории и в районе аэродрома Таганрог (Южный) пришла к заключению, что объект строительства высотой 15 м по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34 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).

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 21.12.2021 № 2-1т-405 техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта «производственная деятельность» имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-300 мм и к канализации д-2000 мм, проложенным по ул. Галицкого. Также подключение возможно выполнить к канализации д-160 мм, проложенной по территории земельного участка, при условии получения разрешения от правообладателя сети – ООО «Строительное Управление «МСС» (ул. Галицкого, 2-2).

На расстоянии менее 200 м от границы земельного участка с северной стороны расположена действующая сливная станция, находящаяся на балансе МУП «Управление «Водоканал». На сливной станции производится прием жидких бытовых отходов вывозимых с территории города.

Согласно СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения» п. 4.20 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00 п. 4.5 примечание п. 5 – санитарно-защитная зона от сливной станции до границ зданий жилой застройки, участков общественных зданий и предприятий пищевой промышленности с учетом их перспективного расширения следует принимать 300 м.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

По территории земельного участка проложена канализация д-160 мм, не состоящая в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал». Согласно нормам 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.

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 «производственная деятельность» на земельном участке в Инвестиционной программе МУП «Управление «Водоканал» (ИНН 6154051373), г. Таганрог, осуществляющего деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения, на 2020-2023 годы, утвержденной постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.10.2019 № 51/8, отсутствуют.

3.2. В соответствии с письмом ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» филиал в г. Таганроге от 11.10.2021 № 10-14/4613 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34, кадастровый номер 61:58:0005273:263, 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 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.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 24.12.2021 № 3106 техническая возможность подключения проектируемого объекта по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34, кадастровый номер 61:58:0005273:263 отсутствует.

3.4. В соответствии с письмом ПАО «Россети ЮГ»—«Ростовэнерго» от 21.12.2021 № РЭ13/001/3533 техническая возможность технологического присоединения к сетям ПО ЮЗЭС филиала ПАО «Россети Юг» — «Ростовэнерго» отсутствует, в районе планируемого к строительству объекта сетей ПО ЮЗЭС нет.

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 750 900 (семьсот пятьдесят тысяч девятьсот) рублей в соответствии с отчетом ООО «Центр экономического содействия» от 01.11.2022 № 7054/22 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0005273:263, площадью 6380 кв. м, с видом разрешенного использования «производственная деятельность», расположенный по адресу: г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34.

6. Сумма задатка для участия в аукционе – 675 800 (шестьсот семьдесят пять тысяч восемьсот) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

И.В. Адова