

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.01.2023

№ 138

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 11619 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005273:300, 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. Местоположение 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: 61:58:0005273:300.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 11619 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 11619 кв. м, находится в территориальной зоне П5 – зона
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 производства 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 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 АЗС;

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.

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 07.09.2022 № 20/3400 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 № 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. Смирновского, 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 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 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 № 1270, 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.

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 высотой 9 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 02.09.2022 № 2-1т-243 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.

В непосредственной близости от земельного участка проложен городской водопровод д-300 мм. Согласно п. 2.4.3 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы составляет 10 м по обе стороны от крайних линий водопровода.

На расстоянии ориентировочно 280 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.

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 ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» филиал в г. Таганроге от 05.09.2022 № 10-14/4810 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34, кадастровый номер 61:58:0005273:300, 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 Постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области 27.12.2021 № 74/3 и от 27.12.2021 № 74/4.

На земельном участке, по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34, сети газораспределения отсутствуют.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 07.09.2022 № 1726 техническая возможность подключения проектируемого объекта по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34, кадастровый номер 61:58:0005273:300 отсутствует.

3.4. В соответствии с письмом ПАО «Россети ЮГ»-«Ростовэнерго» от 15.09.2022 № РЭ13/001/2268 для получения технических условий на электроснабжение арендатору земельного участка необходимо подать заявку с приложением пакета документов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.2019 № 861.

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 1 234 500 (один миллион двести тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей в соответствии с отчетом ООО «Центр экономического содействия» от 01.11.2022 № 7055/22 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование объектом оценки – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0005273:300, площадью 11619 кв. м, с видом

разрешенного использования «производственная деятельность»,
расположенный по адресу: г. Таганрог, Поляковское Шоссе, 34.

б. Сумма задатка для участия в аукционе – 1 111 000 (один миллион сто
одиннадцать тысяч) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова