

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.12.2023

№2649

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1

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, пер. 7-й Новый, 112-1, площадью 7351 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0000000:44573, 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 первого заместителя главы Администрации города Таганрога Камбулову С.А.

Глава Администрации
города Таганрога

А.Е. Фатеев

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1.

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

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

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

2. Характеристика земельного участка:

2.1. Кадастровый номер: 61:58:0000000:44573.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 7351 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости:
«производственная деятельность».

Земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область,
г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1 площадью 7351 кв. м, находится
на территории Северного территориального управления.

С севера указанный земельный участок граничит с неразграниченными
землями кадастрового квартала 61:58:0004505.

С запада – с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская
область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1, кадастровый номер
61:58:0004505:41, вид разрешенного использования «для строительства учебно-
производственного комплекса автотранспортного колледжа и станции
технического обслуживания автотранспорта».

С востока – с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская
область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 108-а, кадастровый номер
61:58:0004480:36, вид разрешенного использования «для эксплуатации
тепличного комплекса (питомник)».

С юга – с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская
область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 110-в, кадастровый номер
61:58:0004482:342, вид разрешенного использования «для использования

в целях эксплуатации производственной базы» и с неразграниченными землями кадастровых кварталов 61:58:0004482, 61:58:0000000.

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, пер. 7-й Новый, 112-1, площадью 7351 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 расчёта 3 кв. м 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;

зоне превышения уровня шума;

приаэродромной территории аэродромов «Таганрог–Центральный» и «Таганрог–Южный»;

полосе воздушных подходов.

На территории земельного участка, расположенного по адресу:

Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1, произрастает древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения.

Арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо выполнить мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений.

В соответствии с письмом от 25.07.2023 № 20/3134 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

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 № 66) объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на земельном участке 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 постановлением № 66 земельный участок 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 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 приказом 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.

При проектировании и проведении работ на земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение требований, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 08.08.2023 № 120/1256, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1, вид разрешенного использования «производственная деятельность», кадастровый номер 61:58:0000000:44573 попадает в подзоны 3, 4, 5, 6, 7.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1:

высота объектов не должна превышать 24 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 ВС на аэродроме «Таганрог–Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения.

Ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты жилой застройки, объекты образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства, объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, а также использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, если химическое и (или) физическое воздействие оборудования аэродрома и полетов воздушных судов приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 01.06.2023 № 6019/008 объекты строительства высотой 15 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1 не будут являться высотным препятствием, не требуют размещения маркировочных знаков (светоограждения) и не окажут 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 09.03.2023 № 60.01.4.4/738 ближайшие сети водоснабжения и водоотведения, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», проложены по пер. 7-й Новый в районе № 95 на расстоянии от границы рассматриваемого земельного участка:

водопровод ориентировочно 200 м;

канализация ориентировочно 270 м.

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

Через территорию земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1, проложены сети: водопровод д-63 мм и канализация д-200 мм, состоящие на балансе ООО «ТСК». Согласно требованиям СП 42.13330.2011 «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, при невозможности соблюдения норм СП победителю аукциона необходимо предусмотреть перенос/вынос указанных сетей в соответствии с техническими условиями.

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.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 27.03.2023 № 10-13/1668 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1, площадью 7351 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0000000:44573, с видом разрешенного использования «производственная деятельность» имеется.

Для получения технических условий подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения и расчета его стоимости необходимо направить заявку о выдаче технических условий с приложением сведений и документов согласно Правилам подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения».

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с Постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 29.12.2022 № 77/2 и от 29.12.2022 № 77/3.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие

тепловых сетей «Теплоэнерго» от 16.03.2023 № 418 возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго» отсутствует.

3.4. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг» – «Ростовэнерго» от 09.06.2023 № РЭ13/001/1691 для получения технических условий на электроснабжение арендатору земельного участка необходимо подать заявку с приложением необходимых документов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

5. Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-тендер» www.rts-tender.ru.

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 831 325 (восемьсот тридцать одна тысяча триста двадцать пять) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 04.10.2023 № 600/09/2023-Н об оценке земельного участка, площадью 7351 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0000000:44573, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – производственная деятельность, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 112-1.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 748 192 (семьсот сорок восемь тысяч сто девяносто два) рубля.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова