

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.01.2024

№25

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив

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, адресный ориентир: северный жилой массив, площадью 37042 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0004505:131, с видом разрешенного использования «ветеринарное обслуживание» 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 архитектуры, строительства и муниципальной собственности Романовича В.А.

Глава Администрации
города Таганрога

А.Е. Фатеев

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив.

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: 61:58:0004505:131.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 37042 кв. м.

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

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, адресный ориентир:
северный жилой массив, площадью 37042 кв. м находится в территориальной
зоне П5 – зоне размещения производственных объектов V класса опасности.

Земельный участок, расположенный по адресу: г. Таганрог, адресный
ориентир: северный жилой массив площадью 37042 кв. м, находится
на территории Северного территориального управления.

С севера и с запада земельный участок граничит с земельным участком по
адресу: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив, кадастровый
номер 61:58:0004505:17, вид разрешенного использования «Для жилой
застройки Северного жилого массива».

С востока земельный участок граничит: с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 95-е, кадастровый номер
61:58:0004505:11, вид разрешенного использования «Промышленные
предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности»;

с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 97, кадастровый номер 61:58:0004505:8, вид разрешенного использования «для использования в целях эксплуатации производственной базы, ГРС №1 и башни АОУ-60».

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, пер. 7-й Новый, 95-в, кадастровый номер 61:58:0004505:12, вид разрешенного использования «Для использования в целях эксплуатации склада».

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. Максимальный процент застройки – 80 %.

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;

полосе воздушных подходов;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Южный»;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;

зоне санитарного разрыва магистральных газопроводов;

охранной зоне газопровода-подвода к АГНКС-1, протяженностью 0,8 км, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог. (частично площадью 768 кв. м);

зоне с особыми условиями использования территории (61:00-6.1471): зона минимальных расстояний до магистрального газопровода «Аксай-Таганрог 55,6 от 22-77,6 км»; Реквизиты документа-основания: Решение суда от 23.11.2021 № А53-26741/21 выдан: Арбитражный суд Ростовской области;

зоне с особыми условиями использования территории (61:00-6.1429): зона минимальных расстояний до газопровода-отвода к ГРС-1 г. Таганрога и здания – ГРС-1 г. Таганрога; Реквизиты документа-основания: Решение суда от 23.11.2021 № А53-26741/21 выдан: Арбитражный суд Ростовской области;

зоне с особыми условиями использования территории (61:00-6.1475): зона минимальных расстояний до магистрального газопровода Таганрог-Мариуполь 3, 0-58,3 км (Ростовская обл. 0-58,3 км); Реквизиты документа-основания: Решение суда от 23.11.2021 № А53-26741/2021 выдан: Арбитражный суд Ростовской области;

зоне с особыми условиями использования территории (61:00-6.1467): зона минимальных расстояний до магистрального газопровода Чалтырь – Таганрог 56,2 км; Реквизиты документа-основания: Решение Арбитражного суда Ростовской области от 23.11.2021 № А53-26741/21 выдан: Арбитражный суд Ростовской области.

На территории земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: Ростовская область, г. Таганрог, северный жилой массив произрастают древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения. Территория земельного участка представлена травами, характерными для степной зоны.

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

В районе вышеуказанного земельного участка расположено урочище «Пригородное», относящееся к территории Таганрогского городского лесничества. В соответствии с лесным законодательством Российской Федерации любая деятельность в отношении лесных насаждений, организуемая лицами, которым не предоставлены лесные участки в пользование или в аренду, запрещена.

В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ветлечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, пункты передержки животных по санитарной классификации относятся к V классу, размер санитарно-защитной зоны 50 м.

В соответствии с письмом от 28.03.2023 № 20/1148 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. 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. Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного

наследия, изменение проекта проведения работ, представлявших собой угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия, либо изменение характера указанных работ проводятся за счет средств заказчика земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия исторической части г. Таганрога» земельный участок 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 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 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 земельном участке обязательным условием к юридическим и физическим лицам, производящим работы, является выполнение требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 08.08.2023 № 120/1253, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив, вид разрешенного использования «ветеринарное обслуживание», кадастровый номер 61:58:0004505:131 попадает в подзоны 3, 4, 5, 6, 7.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив:

высота объектов не должна превышать 25 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 № 6018/008 объект строительства высотой 15 м на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив 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 09.03.2023 № 60.01.4.4/742 ближайшие сети водоснабжения и водоотведения состоящие в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал», проложены по пер. 7-му Новому на расстоянии от границы земельного участка ориентировочно: водопровод – 270 м, канализация – 370 м.

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

Тарифы на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утверждены постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области № 58/25 от 28.11.2019.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 27.03.2023 № 10-13/1667 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив, площадью 37042 кв. м с кадастровым номером 61:58:0004505:131, с видом разрешенного использования «ветеринарное обслуживание» 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, утвержденных 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 29.12.2022 № 77/2 и от 29.12.2022 № 77/3.

3.3. В соответствии с письмом ООО «Газпром трансгаз Краснодар» от 06.06.2023 № 25/01/250220/0331 при планировании размещения объектов на земельном участке, расположенным по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив необходимо учитывать пункт 1 таблица 4 СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы».

Размещение объектов на участке необходимо согласовать с эксплуатирующей организацией.

При проектировании, строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений в зонах с особыми условиями использования территории должны соблюдаться минимальные расстояния от указанных объектов до магистрального газопровода, предусмотренные нормативными документами в области технического регулирования (п.22 Постановления Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 г. № 1083).

3.4. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 16.03.2023 № 419 возможность подключения к тепловым сетям АО ТЭПТЭС «Теплоэнерго», отсутствует.

3.5. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети Юг» - «Ростовэнерго» от 29.05.2023 № РЭ13/001/1561 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 1 992 489 (один миллион девятьсот девяносто две тысячи четыреста восемьдесят девять) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 21.08.2023 № 200/08/2023-Н-03 об оценке земельного участка, площадью 37042 кв. м, кадастровый номер 61:58:0004505:131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – ветеринарное обслуживание, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, адресный ориентир: северный жилой массив.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 1 793 240 (один миллион

семьсот девяносто три тысячи двести сорок) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова