

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

09.02.2024

№ 242

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18

В соответствии со статьей 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Таганрог», **постановляю:**

1. Утвердить условия аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, площадью 10 000 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003513:44, с видом разрешенного использования «гостиничное 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 обл.,  
г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская обл.,  
г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18.

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: 61:58:0003513:44.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 10 000 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно  
выписке из Единого государственного реестра недвижимости: «гостиничное  
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: г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, площадью  
10 000 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003513:44 находится в  
территориальной зоне размещения объектов общественного, делового и  
коммерческого назначения – ОД1.

С севера земельный участок граничит с земельным участком,  
расположенным по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала  
Крюйса, 18, с кадастровым номером 61:58:0003513:45, вид разрешенного  
использования «гостиничное обслуживание».

С юга земельный участок граничит с земельным участком,  
расположенным по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала  
Крюйса, 18, с кадастровым номером 61:58:0003513:45, вид разрешенного  
использования «гостиничное обслуживание».

С востока земельный участок граничит с неразграниченными землями  
кадастрового квартала 61:58:0003513.

С запада земельный участок граничит с земельным участком, расположенным по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, дорога ул. Адмирала Крюйса (между пер. Биржевой Спуск и ул. Социалистическая), с кадастровым номером 61:58:0000000:86, вид разрешенного использования «для размещения земельного участка общего пользования – улицы Адмирала Крюйса».

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

Гостиница. Иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

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

2. 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. Максимальное количество этажей – 24.

5. Максимальный процент застройки – 30 %.

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;

охранной зоне объекта археологического наследия – полностью;

зоне охраняемого природного ландшафта – полностью;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Южный»;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог – Центральный»;

водоохранной зоне Северного побережья Таганрогского залива, расположенной по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, г. Таганрог, Северное побережье Таганрогского залива Азовского моря – полностью;

прибрежной защитной полосе Северного побережья Таганрогского залива Азовского моря, расположенной по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, г. Таганрог, Северное побережье Таганрогского залива Азовского моря – ориентировочная площадь 1932 кв. м;

зоне 1 % затопления Таганрогский залив – г. Таганрог в муниципальном образовании «Городской округ Город Таганрог» Ростовской области – полностью.

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 61:58:0003515:44 расположен в водоохранной зоне Северного побережья Таганрогского залива, в зоне 1 % затопления Таганрогский залив – г. Таганрог, при строительстве объектов капитального строительства необходимо руководствоваться требованиями статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в части обеспечения инженерной защиты таких объектов от

затопления, подтопления, а также в целях дальнейшего предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, 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 13.07.2023 № 20/2992 комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, 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 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» (далее – постановление Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66), земельный участок расположен в границах охранной зоны объекта археологического наследия федерального значения – поселение «Каменная лестница» (Таганрогское), состоящего на государственной охране на основании решения малого Совета Ростовского областного Совета народных депутатов от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

Информация о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке в комитете по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет) отсутствует.

Комитет не имеет данных об отсутствии на земельном участке объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Учитывая изложенное, при планировании на земельном участке изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка (далее – экспертиза).

Экспертиза проводится по инициативе заинтересованного юридического или физического лица на основании договора между заказчиком и экспертом, заключенного в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также оплачивается за счет заказчика (инициатора) проводимых работ.

В соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 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 Минкультуры России и Минрегиона России 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» (далее – Федеральный закон 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 25.09.2023 № 120/1459, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», с кадастровым номером 61:58:0003513:44 попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18:

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 – Центральный»;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» от 09.10.2023 № 11098/200-13 Обществом согласована схема размещения объекта, планируемого к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18.

3. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-

технического обеспечения.

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 18.07.2023 № 60.01.4.4/2392 в настоящее время свободная мощность существующих сетей водоснабжения и водоотведения в данном районе отсутствует.

Сети водопровода и канализации, значащиеся в хозяйственном ведении МУП «Управление «Водоканал» на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, отсутствуют.

Техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта может быть рассмотрена после предоставления информации о максимальной подключаемой нагрузке.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 14.07.2023 № 10-13/4199 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18, площадью 10 000 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003513:44, с видом разрешенного использования «гостиничное 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, 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 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 14.07.2023 № 1102 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 24.07.2023 № РЭ13/001/2131 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 «Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей

электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям».

4. Форма проведения торгов: электронный аукцион.

5. Аукцион проводится на электронной площадке ООО «РТС-тендер» [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru).

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 5 422 000 (пять миллионов четыреста двадцать две тысячи) рублей в соответствии с отчетом ООО «НОКС-ОЦЕНКА» от 24.10.2023 № 100/10/2023-Н-01 об оценке земельного участка, площадью 10 000 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0003513:44, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – «гостиничное обслуживание», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Адмирала Крюйса, 18.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 4 879 800 (четыре миллиона восемьсот семьдесят девять тысяч восемьсот) рублей.

Начальник общего отдела  
Администрации города Таганрога

И.В. Адова