

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

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

22.03.2024

№ 561

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к

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, около Николаевское Шоссе, 10-к, площадью 30466 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005284:396, 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 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, около Николаевское Шоссе, 10-к

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,  
г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к.

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: 61:58:0005284:396.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 30466 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,  
около Николаевское Шоссе, 10-к, площадью 30466 кв. м, кадастровый номер  
61:58:0005284:396, находится в территориальной зоне размещения  
производственных объектов V класса опасности – П5 и находится  
на территории Западного территориального управления.

С севера земельный участок граничит с земельным участком по адресу:  
Ростовская обл., г Таганрог, Николаевское Шоссе, 10-5, кадастровый номер  
61:58:0005284:64, вид разрешенного использования «производственная  
деятельность».

С юга и востока земельный участок граничит с земельным участком  
по адресу: Ростовская обл., г Таганрог, Николаевское Шоссе, 10-к, кадастровый  
номер 61:58:0005284:56, вид разрешенного использования «для строительства  
производственных помещений».

С запада земельный участок граничит с:

земельным участком по адресу: Ростовская обл., г Таганрог, Николаевское Шоссе, 16-д, кадастровый номер 61:58:0005284:97, вид разрешенного использования «производственная деятельность»;

с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:58:0005284.

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 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;

полосе воздушных подходов;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Южный»;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;

СЗЗ ООО ПК «ТагИнвестСтрой»;

СЗЗ ООО «Лемакс»;

СЗЗ снегосвалки;

СЗЗ полигона ТБО;

СЗЗ полигона ТБО;

СЗЗ ООО ПК «ТагИнвестСтрой»;

СЗЗ ООО «Лемакс»;

СЗЗ кладбища.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к, произрастает древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного происхождения.

Арендатору земельного участка (победителю аукциона) необходимо выполнить мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений, а также в случае необходимости получения разрешения на уничтожение и (или) повреждения зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

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 Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66) на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к, объекты культурного (археологического) наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного (археологического) наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного (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), в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

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. Также в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.04.2023 № 839 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 28.11.2023 № 120/1663, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к, вид разрешенного использования «производственная деятельность», кадастровый номер 61:58:0005284:396 попадает в подзоны 3, 4, 5, 6, 7.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к:

высота объектов не должна превышать 10,9 метров, требуется размещение маркировочных знаков;

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;

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 20.11.2023 № 12708/008 Обществом согласована схема размещения объекта, планируемого к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 17.10.2023 № 60.01.4.4/3568 вблизи земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к, централизованные сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют. Ближайшие сети водоснабжения и водоотведения расположены:

водовод д-1000 мм, проложенный вдоль железной дороги на расстоянии ориентировочно 500-600 м от земельного участка, гарантированный свободный напор воды в водоводе составляет не более 10 м вод.столба;

канализационная линия д-200 мм, проложенная по Николаевскому Шоссе в районе здания Николаевское Шоссе, 26 (расстояние от границы земельного участка определяется в зависимости от выбора трассы при проектировании).

Техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения объекта может быть рассмотрена после предоставления расчета подключаемой нагрузки.

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

Тариф на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения утвержден 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 17.10.2023 № 10-13/5979 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к, площадью 30466 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005284:396, 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 17.10.2023 № 1669 техническая 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 13.10.2023 № РЭ13/0013433 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 3 575 124, 17 (три миллиона пятьсот семьдесят пять тысяч сто двадцать четыре) рубля 17 копеек в соответствии с отчетом от 29.01.2024 № 162/24 об оценке объекта муниципальной собственности – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0005284:396, категория земель – земли населенных пунктов, площадью 30 466 +/- 61 кв. м, вид разрешенного использования: «производственная деятельность», адрес (местонахождение) объекта: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 10-к.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 3 217 600 (три миллиона двести семнадцать тысяч шестьсот) рублей.

Заместитель начальника общего отдела  
Администрации города Таганрога

С.Ю. Михайличенко