

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.08.2024

№ 1651

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а

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 область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а, площадью 4831 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0000000:47751, 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 ул. Николаевское Шоссе, 30-а

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а.

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: 61:58:0000000:47751.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 4831 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 ул. Николаевское Шоссе, 30-а, площадью 4831 кв. м, кадастровый номер
61:58:0000000:47751, находится в территориальной зоне размещения
производственных объектов V класса опасности – П5 и находится
на территории Западного территориального управления.

С севера и востока земельный участок граничит с земельным участком
по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 36, кадастровый
номер 61:58:0006074:3, вид разрешенного использования не определен.

С запада земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, Николаевское Шоссе, 30-а, кадастровый
номер 61:58:0005268:16, вид разрешенного использования
«производственная деятельность».

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., г. Таганрог, от Николаевское Шоссе до полигона ТБО,

кадастровый номер 61:58:0000000:44717, вид разрешенного использования «подъезды, проезды».

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

Вид разрешенного использования – «производственная деятельность».

Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты) – размещение объектов капитального строительства в целях изготовления вещей промышленным способом V класса опасности.

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

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

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 устанавливается.

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. Размер ориентировочной 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 м² 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-Центральный»;

СЗЗ полигона ТБО – 61.58.791(У);

СЗЗ полигона ТБО – 61.58.792(У);

СЗЗ АЗС+;

СЗЗ кладбища.

На территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а, 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.

На земельном участке 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 Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ), в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона, 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 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.

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 «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.

При проектировании и проведении работ на указанном 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 № 120/1662, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около Николаевское Шоссе, 30-а, вид разрешенного использования «производственная деятельность», кадастровый номер 61:58:0000000:47751, попадает в подзоны 3, 4, 5, 6, 7.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а:

высота объектов не должна превышать 9,5 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 № 12707/008 Обществом согласована схема размещения объекта, планируемого к размещению на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 03.04.2024 № 60.01.4.4/1280 вблизи земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а, централизованные сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют. Ближайшие сети водоснабжения и водоотведения расположены:

водовод д-1000 мм, проложенный вдоль железной дороги на расстоянии ориентировочно 1000-1500 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 на расстоянии ориентировочно 1000 м от земельного участка 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.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 29.03.2024 № 10-13/1593 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а, с кадастровым номером 61:58:0000000:47751, с видом разрешенного использования «производственная деятельность» имеется с максимально возможной нагрузкой не более 15 м³/ч.

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

от 26.12.2023 № 913 и от 29.12.2023 № 918.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 09.10.2023 № 1644 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 01.04.2024 № РЭ13/001/1217 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.

6. Начальная цена предмета аукциона установлена в размере годовой арендной платы 487 000,00 (четыреста восемьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек) в соответствии с отчетом ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ» от 25.06.2024 № 3531/24 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки – земельный участок, с кадастровым номером: 61:58:0000000:47751, общей площадью: 4 831 кв. м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: производственная деятельность, адрес (местоположение) объекта: Ростовская обл., г. Таганрог, около ул. Николаевское Шоссе, 30-а.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 438 300 (четыреста тридцать восемь тысяч триста) рублей.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

И.В. Адова