

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

01.11.2025

№2755

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-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, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а, площадью 2903 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0005010:455, с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» 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 66 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 Полянина А.С.

Глава города Таганрога

С.А. Камбулова

Приложение
к постановлению
Администрации
города Таганрога
от 01.11.2025 № 2755

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,
ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/
ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка: Ростовская область,
г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог,
ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог,
ул. Панфилова, 27-а.

1.3. Форма собственности: муниципальная.

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: 61:58:0005010:455.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 2903 кв. м.

2.4. Вид разрешенного использования земельного участка согласно
выписке из Единого государственного реестра недвижимости
«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

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,
ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/
ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а,
площадью 2903 кв. м, находится в территориальной зоне жилой застройки
смешанной этажности – индивидуальными и малоэтажными жилыми
домами – Ж4.

С севера земельный участок граничит с неразграниченной территорией
кадастрового квартала 61:58:0005010, с земельным участком по адресу:
Ростовская обл, г Таганрог, ул. Панфилова, 29, кадастровый номер
61:58:0005010:68, вид разрешенного использования «Для использования
в целях размещения объектов индивидуального жилищного строительства».

С востока земельный участок граничит с земельным участков по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Панфилова (между ул. Энергетическая и ул. Попова), кадастровый номер 61:58:0000000:39941, вид разрешенного использования «для размещения земельного участка общего пользования – улицы Панфилова».

С юга земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г Таганрог, ул. Чехова (между ул. Шевченко и границей города), кадастровый номер 61:58:0000000:42778, вид разрешенного использования «для размещения земельного участка общего пользования – улицы Чехова», с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г Таганрог, ул Чехова, 292, кадастровый номер 61:58:0005010:46, вид разрешенного использования «Бытовое обслуживание, магазины, связь».

С запада земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г Таганрог, ул. Ломоносова, кадастровый номер 61:58:0000000:99, вид разрешенного использования «для размещения земельного участка общего пользования – улицы Ломоносова».

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 6Б;

приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;

2-м поясе зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения;

охранной зоне распределительного подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления, расположенной по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, от ГРП № 15 по ул. Чехова от ул. Транспортная до ул. Ломоносова, ул. Ватутина, ул. Калинина;

зоне с особыми условиями использования территории, реестровый номер 61:58-6.1669 (указанная зона пересекает рассматриваемый земельный участок в пределах ориентировочной площади 14 кв. м).

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

Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): Малоэтажный многоквартирный дом, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 2.1.1, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1. Предельные минимальные размеры земельных участков – 1000 м. Предельные максимальные размеры земельных участков – не устанавливаются.

2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

3. Максимальное количество надземных этажей – 4 (включая мансардный), минимальное количество надземных этажей – не устанавливается.

4. 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.

5. Максимальный процент застройки – 60 %.

6. Расстояния между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой два – три этажа – не менее 15 м; четыре этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) окна в окно.

7. От красных линий улиц и проездов расстояние до хозяйственных построек – не менее 5 м.

8. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и просвещения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

9. Допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 15 % общей площади помещений дома.

Согласно письму от 24.10.2024 № 60.01.2/1695 отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации города Таганрога с целью регулирования деятельности по сохранению городских зеленых насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» постановлением Администрации города Таганрога от 20.05.2015 № 1558 утверждены Правила охраны зеленых насаждений на территории муниципального образования «Город Таганрог» (далее – Правила). В соответствии с требованиями Правил при реализации мероприятий, связанных с санитарной и другими видами обрезки деревьев и кустарников, вырубкой деревьев и кустарников, Администрацией города Таганрога оформляется разрешительная документация на производство работ в отношении зеленых насаждений. Вместе с тем Правилами определено, что

юридические и физические лица, в ведении которых находятся зеленые насаждения и земельные участки с произрастающими на них зелеными насаждениями, осуществляют надлежащее сохранение зеленых насаждений.

Соответственно, выполнение каких-либо работ в отношении зеленых насаждений без наличия разрешительной документации незаконно и влечет за собой административную ответственность по статье 4.4 «Нарушение порядка и правил охраны зеленых насаждений» Областного закона от 25.10.2002 № 273-ЗС «Об административных правонарушениях». Таким образом, арендатору земельного участка необходимо предусмотреть мероприятия по созданию и сохранению зеленых насаждений, а также в случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на земельном участке, получить в Администрации города Таганрога разрешение на уничтожение и (или) повреждения зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области на земельном участке, расположенному по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а, объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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 РО 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 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 письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

В соответствии с постановлением Администрации РО от 19.02.2008 № 66 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 от 04.04.2023 № 839 город Таганрог включен в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

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 указанных выше требований, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с письмом от 14.11.2024 № 116/1347, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а, вид разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», кадастровый номер 61:58:0005010:455, попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а:

высота объектов не должна превышать 50 метров, размещение маркировочных знаков не требуется;

запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

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».

Согласно письму ПАО «ТАНТК им. Г.М. Бериева» (далее – Общество) от 04.12.2024 № 12587/008 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, расположенному по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а. Объекты попадают в полосу воздушных подходов аэродрома Таганрог (Южный).

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» от 04.02.2025 № 60.01.3.4/289 техническая возможность подключения к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения имеется. Подключение возможно выполнить к водопроводу д-150 мм, проложенному по ул. Панфилова, и к канализации д-300 мм, проложенной по ул. Ломоносова.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

По территории земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а, проложены сети водопровода и канализации, состоящие в Реестре муниципального имущества муниципального образования «Город Таганрог» и закрепленные за МУП «Управление «Водоканал» на праве хозяйственного ведения с кадастровыми номерами 61:58:0000000:45168, 61:58:0000000:45172. От указанных сетей были подключены объекты ранее расположенные на данном земельном участке.

Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и водоотведения заключается в соответствии с Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130.

Размер платы за подключение (технологическое присоединение) рассчитывается согласно тарифам на подключение (технологическое присоединение), утвержденным постановлением РСТ РО от 30.10.2023 № 237, исходя из величины подключаемой нагрузки, предоставляемой заявителем.

3.2. В соответствии с письмом филиала ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в г. Таганроге от 19.02.2025 № 10-13/896 в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а, проложен подземный газопровод низкого давления. Согласно вышеизложенному следует предусмотреть мероприятия в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011.

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

Плата за технологическое присоединение определяется в соответствии с постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 26.12.2024 № 822 и от 27.12.2024 № 826.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 05.02.2025 № 114 техническая возможность подключения объекта по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а, кадастровый номер 61:58:0005010:455 существует, подключение осуществляется в соответствии с требованиями статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

3.4. В соответствии с письмом ПО «Юго-Западные электрические сети» филиала ПАО «Россети ЮГ»-«Ростовэнерго» от 29.10.2024 № РЭ13/001/4414 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 коммерческого оператора 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». Согласно Правилам техническая возможность и оптимальный вариант подключения проектируемых объектов к электрическим сетям, стоимость и срок подключения могут быть определены только в рамках заключенного договора об осуществлении технологического присоединения после подачи заявки со стороны заявителя.

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 6 930 700 (шесть миллионов девятьсот тридцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек в соответствии с отчетом ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» от 08.10.2025 № 3208/05/01 об определении рыночной стоимости годовой арендной платы за пользование земельным участком, категория земель: земли

населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, площадь 2 903,0 +/- 19,0 кв. м, кадастровый номер: 61:58:0005010:455, по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Ломоносова, 26-а, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 290/ул. Панфилова, 27, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Панфилова, 27-а.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 6 237 630 (шесть миллионов двести тридцать семь тысяч шестьсот тридцать) рублей 00 копеек.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

О.С. Каренко