

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

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТАГАНРОГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.09.2026

№2412

г. Таганрог

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 19

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. Чехова, 19, площадью 1038 кв. м, с кадастровым номером 61:58:0001018:5, 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 58 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

УСЛОВИЯ

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка,
расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог,
ул. Чехова, 19

1. Основные сведения об объекте:

1.1. Полное наименование объекта: земельный участок.

1.2. Местонахождение земельного участка, расположенного
по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 19.

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: 61:58:0001018:5.

2.2. Категория земель: земли населенных пунктов.

2.3. Площадь: 1038 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
площадью 1038 кв. м находится в территориальной зоне жилой застройки
смешанной этажности – индивидуальными и малоэтажными жилыми
домами – Ж4.

С севера земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская обл., кадастровый номер 61:58:0000000:42778, вид разрешенного
использования «для размещения земельного участка общего
пользования – улицы Чехова».

С востока земельный участок граничит с земельным участком по адресу:
Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 17, кадастровый номер
61:58:0001018:4, вид разрешенного использования «Для использования в целях
эксплуатации индивидуального жилого дома».

С юга земельный участок граничит с неразграниченными землями
кадастрового квартала 61:58:0001018.

С запада земельный участок граничит с земельным участком по адресу: Ростовская обл., г.о. город Таганрог, г Таганрог, ул Чехова, з/у 21, кадастровый номер 61:58:0001018:321, вид разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома»; с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:58:0001018.

2.6. Ограничения и обременения использования земельного участка, указанного в пункте 1.

Земельный участок ограничен в использовании в связи с тем, что находится в:

Зоне регулирования застройки с режимом 2А;

Охранной зоне объекта археологического наследия;

Зоне охраняемого природного ландшафта;

Приаэродромной территории аэродрома «Таганрог-Центральный»;

Охранной зоне распределительного подземного и надземного газопровода низкого давления: Россия, Ростовская обл., г. Таганрог, по ул. Чехова от ул. Шевченко до пер. Тургеневского и вводы к домам. Реестровый номер 61:58-6.53;

СЗЗ «Таганрогский транспортный морской узел».

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

Гостиничное обслуживание. Описание вида разрешенного использования земельного участка (размещаемые объекты): Гостиница. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 4.7, 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 и (или) максимальные) размеры земельных участков – не ограничено.

2. Предельная 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. Максимальный процент застройки — 50 %.

5. Расстояние от красной линии улиц – не менее 5 м, проездов – не менее 3 м.

Согласно письму от 25.05.2026 № 60.01.2/816 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 зелёных 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, в случае необходимости проведения работ в отношении зеленых насаждений, произрастающих на земельном участке, арендатору земельного участка требуется получить в Администрации города Таганрога разрешение на уничтожение и (или) повреждение зеленых насаждений (древесно-кустарниковой и травянистой растительности) в установленном законодательством порядке.

В соответствии с письмом Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – Комитет), 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), земельный участок находится в границах охранной зоны объекта археологического наследия федерального значения «Остатки земляных валов Троицкой крепости», состоящего на государственной охране на основании постановления Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР».

Вместе с тем, согласно имеющейся в Комитете информации о проведенных историко-культурных исследованиях на земельном участке, объекты археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты археологического наследия, обладающие признаками объектов археологического наследия, отсутствуют (раздел Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Остатки земляных валов Троицкой крепости», расположенного на территории земельного участка по титулу: «Обследование земельного участка с кадастровым номером 61:58:0001018:5 по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чехова, 19, находящегося в границах охранной зоны объекта археологического наследия федерального значения – «Остатки земляных валов Троицкой крепости» к проекту

организации по сносу объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Чехова, 19, (Литер А)», подготовленному ООО «АСП» (разрешение (открытый лист) № РО18-00103-00/01459103, выданное Министерством культуры Российской Федерации на период с 29.10.2024 по 06.10.2025 на имя Ревинной Е.И.).

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 Ростовской области от 19.02.2008 № 66 земельный участок расположен в зоне регулирования периметральной застройки усадебного характера (устанавливается на участках кварталов, прилегающих к историческому скверу Петра I и по восточной бровке террасы Таганрогского залива) с режимом содержания «2А».

Режим «2А» предусматривает:

сохранение красных линий застройки;

снос малоценных зданий и сооружений;

строительство 1-2 этажных зданий усадебной застройки (до 7,5 м);

реконструкцию существующего жилого и общественного фонда;

благоустройство и инженерную подготовку территории, не нарушая их характера и масштаба по границам с охранными зонами.

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 08.06.2026 № 116/515, предоставленным Войсковой частью 45096, земельный участок, указанный в пункте 1, попадает в подзоны 3, 5, 6.

На земельном участке высота объектов не должна превышать 15 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» от 08.06.2026 № 06017-008 Обществом согласована схема размещения объектов, планируемых к размещению на земельном участке, указанном в пункте 1.

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

3.1. В соответствии с письмом МУП «Управление «Водоканал» техническая возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется.

После определения максимальной подключаемой нагрузки точки подключения могут быть изменены.

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 Региональной службы по тарифам Ростовской области 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 02.06.2026 № 10-13/2833 техническая возможность подключения к газораспределительным сетям планируемого объекта капитального строительства имеется.

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 постановлением Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.12.2025 № 751 и от 24.12.2025 № 752.

3.3. В соответствии с письмом АО Теплоэнергетическое предприятие тепловых сетей «Теплоэнерго» от 27.05.2026 № 785 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 25.05.2026 № РЭ13/001/2141 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». 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 2 743 454 (два миллиона семьсот сорок три тысячи четыреста пятьдесят четыре) рубля 76 копеек в соответствии с отчетом об оценке ООО «ОК «КОРЭЛ» от 29.07.2026 № КТ25-104.9.

7. Сумма задатка для участия в аукционе – 2 469 109,28 (два миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч сто девять) рублей 28 копеек.

Начальник общего отдела
Администрации города Таганрога

О.С. Каренко