

ПРОТОКОЛ № 2/170/П - 1
(о результатах торгов (аукциона))

заседания комиссии по проведению торгов при продаже имущества, составляющего муниципальную казну, права на заключение договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении земельных участков, или права на заключение договоров аренды земельных участков, а также публичных торгов, *по продаже объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0050259:637, площадь застройки 388 кв. м, степень готовности – 4 %, с местоположением: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Верхоянский, д. 11а.*

г. Ростов-на-Дону

«07» сентября 2026г.

Форма торгов: аукцион, открытый по составу участников

Организатор аукциона: Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону», в лице директора Шанько Александра Владимировича.

Реквизиты: Муниципальное казначейство города Ростова-на-Дону (Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, л/с 05914157860) ОКЦ № 9 ЮГУ Банка России // УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, казначейский счет (р/сч) 03232643607010005800, единый казначейский счет (к/сч.) 40102810845370000050; БИК 016015102, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОКПО 33336896, ОКТМО 60701000.

Уполномоченный орган на заключение договора:

Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, в соответствии с п. 19 Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299.

Сведения о месте, дате и времени проведения аукциона:

г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 82, 2-й этаж, каб. №7-9, 11 часов 00 минут.

Основание проведения аукциона: Решение Арбитражного суда Ростовской области от 28.01.2026 по делу № А53-28578/25.

1. Предмет аукциона: находящийся в собственности ООО «ТЕХАВИАМЕТИЗ» (ИНН: 6154143610, ОГРН: 1166196069401) (номер государственной регистрации 61:44:0050259:637-61/214/2025-9, дата государственной регистрации 02.07.2025) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0050259:637, площадью застройки 388 кв. м, степень готовности – 4 %, с местоположением: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Верхоянский, д. 11а.

В отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0050259:637 зарегистрированы ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - запрещение регистрации (дата государственной регистрации 20.08.2025, номер государственной регистрации 61:44:0050259:637-61/183/2025-10) Определение об обеспечении иска, № А53-28578/2025, выдан 11.08.2025, Арбитражный суд Ростовской области

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0050259:6, площадью 443 кв.м; категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для строительства многоквартирного дома» с местоположением: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Верхоянский, д. 11а.

Категория земель земельного участка: земли населенных пунктов.

Сведения о правах: государственная собственность на земельный участок не разграничена.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, указанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1/4/2), предназначенной для размещения преимущественно застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными домами блокированной застройки.

Вид разрешенного использования земельного участка наиболее соответствует виду разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1),

который отнесен к условно разрешенному виду разрешенного использования. Для земельных участков и объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» с кодом 2.1.1 устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: минимальная площадь земельного участка - 0,02 га, максимальная – не устанавливается; максимальный процент застройки – 40%, где процент застройки принят в соответствии с коэффициентом застройки, указанным в параметрах функциональных зон Положения о территориальном планировании Генерального плана. При реконструкции объекта капитального строительства процент застройки может быть увеличен до 60% при уменьшении минимального процента озеленения земельных участков до 15%; минимальное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений – 1, максимальное – 4; максимальная высота зданий, строений и сооружений – 20 м.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1624 от 17.10.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В пределах третьей подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти. Абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года (постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 49, ст. 6907) (далее – постановление № 1240). Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта. Допускается увеличение максимальной высоты в границах диапазона высот в секторе, с учетом применения Норм годности к эксплуатации аэродромов экспериментальной авиации (НГЭА ЭА)., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный", тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 30.01.2023, номер решения: 239, наименование ОГВ/ОМСУ: Минпромторг России.

Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный" от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России; Содержание ограничения (обременения): В пределах третьей подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти. Абсолютная высота ограничения объекта устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года (постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 49, ст. 6907) (далее – постановление № 1240). Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта. Допускается увеличение максимальной высоты в границах диапазона высот в секторе, с учетом применения Норм годности к эксплуатации аэродромов экспериментальной авиации (НГЭА ЭА); Реестровый номер границы: 61:00-6.1624; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

Начальная цена предмета аукциона: 6 144 400,00 (Шесть миллионов сто сорок четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек (без учета НДС).

Состав комиссии:

Председатель комиссии	Шанько А.В.	- директор	Департамента	имущественно- отношений	города
		земельных			

Заместитель председателя комиссии	Черных С.А.	- заместитель директора Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону.
Секретарь комиссии:	Селин М.Ю.	- главный специалист отдела организации торгов Департамента имущественно- земельных отношений города Ростова-на-Дону.
Члены комиссии:	Телегин В.Г.	- заместитель директора Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону
	Долгова О.В.	- заместитель директора муниципального казенного учреждения «Управление казной города Ростова-на-Дону».
	Платонова Л.С.	- начальник отдела договорных отношений по земле Департамента имущественно- земельных отношений города Ростова-на- Дону.
	Сидорова М.А.	- начальник отдела ведения реестра муниципального имущества Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону.

Повестка дня:

2. Подведение итогов открытого аукциона по продаже находящегося в собственности ООО «ТЕХАВИАМЕТИЗ» (ИНН: 6154143610, ОГРН: 1166196069401) (номер государственной регистрации 61:44:0050259:637-61/214/2025-9, дата государственной регистрации 02.07.2025) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 61:44:0050259:637, площадью застройки 388 кв. м, степень готовности – 4 %, с местоположением: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ленинский район, пер. Верхоянский, д. 11а.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0050259:6, площадью 443 кв.м; категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для строительства многоквартирного дома» с местоположением: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пер. Верхоянский, д. 11а.

2.1. Комиссия установила следующих Участников открытого аукциона:

№ п/п	Сведения о Заявителе	Рег. номер
1.	Страмаус Надежда Владимировна	1
2.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАДСТРОЙ», генеральный директор Кравченко Евгений Васильевич	2
3.	ООО «Специализированный застройщик «ДОНЮГ-5», генеральный директор Корбуков Анатолий Анатольевич	3

2.2. В результате аукциона поступили следующие предложения о цене приобретения объекта:

Регистрационные номера участников	Шаг аукциона (1% от начальной цены предмета аукциона) – 61 444,00 рубля	Голосующие номера участников
№№ 1,2,3	Начальная цена 6 144 400,00	№ 2
	6 205 844,00	№ 2

2.3. По итогам поступивших предложений о цене приобретения объекта незавершенного строительства Комиссия решила признать Победителем открытого аукциона по лоту следующего участника аукциона:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАДСТРОЙ» (ИНН 6102080687), в лице генерального директора Кравченко Евгения Васильевича, рег. № 2, юридический адрес: Ростовская область, г. Аксай, ул. Садовая, зд. 11/54, как предложившего в ходе аукциона наивысшую цену за приобретение объекта незавершенного строительства: 6 205 844,00 (Шесть миллионов двести пять тысяч восемьсот сорок четыре) рубля 00 копеек (без учета НДС), которая признана окончательной.

Обязанности победителя:

1. В срок в течение 3-х дней со дня подписания протокола о результатах аукциона заключить с Организатором аукциона договор купли-продажи объекта незавершенного строительства по цене, указанной в настоящем протоколе.

2. В соответствии с пунктом 4 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации сделка по реализации имущества по решению суда облагается НДС (22%). Перечислить Организатору аукциона денежные средства за приобретение объекта незавершенного строительства в размере цены покупки, указанной в настоящем протоколе, в срок не позднее 10-ти рабочих дней с даты заключения договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, за исключением суммы задатка в размере: 1 228 880,00 (Один миллион двести двадцать восемь тысяч восемьсот восемьдесят) рублей 00 копеек, перечисленные согласно платежному поручению № 730 от 21.08.2026, что составляет: 6 342 249,68 (Шесть миллионов триста сорок две тысячи двести сорок девять) рублей 68 копеек в т.ч. НДС (22%) = 1 365 285,68 (Один миллион триста шестьдесят пять тысяч двести восемьдесят пять) рублей 68 копеек на реквизиты: Муниципальное казначейство города Ростова-на-Дону (Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, л/с 05914157860) ОКЦ № 9 ЮГУ Банка России // УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, казначейский счет (р/сч) 03232643607010005800, единый казначейский счет (к/сч.) 40102810845370000050; БИК 016015102, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОКПО 33336896, ОКТМО 60701000.

При уклонении или отказе Победителя открытого аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи объекта незавершенного строительства, указанного в настоящем протоколе, он утрачивает право на заключение указанного договора, настоящий протокол аннулируется Организатором аукциона, задаток, внесенный Победителем, не возвращается.

Настоящий протокол составлен в 2-х экземплярах - по одному для Победителя и Организатора аукциона. Протокол является документом, удостоверяющим право на заключение договора купли-продажи объекта незавершенного строительства между Победителем и Организатором аукциона и до его подписания имеет силу договора.

Победитель



Председатель комиссии

Заместитель председателя

Секретарь комиссии

Члены комиссии:

А.В. Шанько

С.А. Черных

М.Ю. Селин

В.Г. Телегин

О.В. Долгова

Л.С. Платонова

М.А. Сидорова