

ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
города Ростова-на-Дону

РАСПОРЯЖЕНИЕ

23.10.2026

№ 3114

Об условиях приватизации объектов незавершенного строительства с земельным участком, на котором они расположены по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, земельный участок 26

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.08.2012 № 860 «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», решениями Ростовской-на-Дону городской Думы от 22.12.2015 № 67 «О принятии Положения «О приватизации муниципального имущества города Ростова-на-Дону», от 16.12.2025 № 53 «Об утверждении Прогнозного плана (программы) приватизации муниципального имущества города Ростова-на-Дону на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов», учитывая строительно-техническую экспертизу (заключение № 1000-804-26 от 23.09.2026), подготовленную экспертом ООО «Межрегиональный центр судебных экспертиз и оценки» Заворотной И.А., о том, что приватизируемые объекты незавершенного строительства расположены на одном земельном участке, технологически и функционально связаны между собой, на основании решения комиссии по приватизации муниципального имущества от 22.10.2026 (протокол № 10):

1. Приватизировать объекты незавершенного строительства:

строение 1, площадью – 1339,5 кв.м, степень готовности объекта - 42%, КН 61:44:0070905:1893 (проектируемое назначение: не задано), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, здание 26;

строение 2, площадью – 2086,8 кв.м, степень готовности объекта - 42%, КН 61:44:0070905:1894 (проектируемое назначение: не задано), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, здание 26;

строение 3, площадью – 73,7 кв.м, степень готовности объекта - 42%, КН 61:44:0070905:1895 (проектируемое назначение: не задано), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, сооружение 2б;

с земельным участком на котором они расположены, площадью 3 701 кв.м, с КН 61:44:0070905:1902, вид разрешенного использования: «предоставление коммунальных услуг», по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, земельный участок 2б.

2. Способ приватизации – аукцион.

3. Установить начальную цену муниципального имущества, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, равную рыночной стоимости, в размере 46 788 000 (Сорок шесть миллионов семьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек (без учета НДС), в том числе:

объект незавершенного строительства с КН 61:44:0070905:1893 – 5 961 000 (Пять миллионов девятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек;

объект незавершенного строительства с КН 61:44:0070905:1894 – 8 851 000 (Восемь миллионов восемьсот пятьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек;

объект незавершенного строительства с КН 61:44:0070905:1895 – 376 000 (Триста семьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек;

земельный участок с КН 61:44:0070905:1902, расположенный под объектами незавершенного строительства – 31 600 000 (Тридцать один миллион шестьсот тысяч) рублей 00 копеек согласно отчету об оценке объектов недвижимости от 15.10.2026 № 2391, выполненному ООО «Логос», согласованному городской комиссией по согласованию результатов оценки, необходимой для исполнения муниципальных услуг и функций в городе Ростове-на-Дону от 16.10.2026 (протокол № 31).

4. Объекты незавершенного строительства: строение 1, площадью – 1339,5 кв.м, степень готовности объекта - 42%, КН 61:44:0070905:1893 (проектируемое назначение: не задано), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, здание 2б, строение 2, площадью – 2086,8 кв.м, степень готовности объекта - 42%, КН 61:44:0070905:1894 (проектируемое назначение: не задано), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, здание 2б, строение 3, площадью – 73,7 кв.м, степень готовности объекта - 42%, КН 61:44:0070905:1895 (проектируемое назначение: не задано), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, сооружение 2б, с земельным участком на котором они расположены, площадью 3 701 кв.м, с КН 61:44:0070905:1902, вид разрешенного использования: «предоставление коммунальных услуг», по адресу: по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской

округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, улица Прогулочная, земельный участок 2б свободны, не обременены правами третьих лиц.

5. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденными решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 расположен в границах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения первого типа (КД-1).

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 частично расположен на территории осуществления деятельности по комплексному развитию.

Согласно схемы зоны регулирования архитектурно-градостроительного облика земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 расположен в границах зоны №4 регулирования архитектурно-градостроительного облика объектов расположенных на иных территориях города Ростова-на-Дону.

Согласно схемы зон с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 расположен в границах территориальной зоны приаэродромной территории: аэродрома Ростов-на-Дону (Центральный), 3-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный».

Согласно письма комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 22.09.2026 № 20/6154 в случае планирования земляных, строительных, мелиоративных и иных работ по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Прогулочная, 2б, необходимо направить в комитет по охране объектов культурного наследия Ростовской области заявление о предоставлении сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и выявленных объектов культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в рамках предоставления государственной услуги.

6. Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1630 от 20.10.2023. Ограничение использования земельного участка в пределах зоны: в соответствии с пп. 6 п.3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В границах шестой подзоны устанавливается запрет на размещение полигонов твердых коммунальных отходов, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих

заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств. Отсутствие влияния объектов на безопасность полетов в границах шестой подзоны ПАТ аэродрома устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования птиц. Вид/наименование: Шестая 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. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями территории.

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 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»). 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. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями территории.

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1619 от 16.10.2023. Ограничение использования земельного участка в пределах зоны: вид/наименование: приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный», тип: охранная зона транспорта, дата решения: 30.01.2023, номер решения: 239, наименование ОГВ/ОМСУ: Минпромторг России. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями территории.

Земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 61:00-6.1626 от 18.10.2023. Ограничение использования земельного участка в пределах зоны: согласно пп. 5 п. 3 Статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19 марта 1997 г. №60-ФЗ, на ПАТ, в границах пятой подзоны, устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 4) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС.

В границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения:

1) На территории пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты 1-4 класса опасности, на которых возможна аварийная(нештатная) ситуация с возникновением осколков, ударной волны или других видов поражения, пересекающих ограничительные высоты третьей подзоны или границы первой и второй подзон приаэродромной территории.

2) Магистральные газопроводы и сооружения на них, из которых возможен неконтролируемый выброс или утечка газа в атмосферу, должны располагаться за пределами границы пятой подзоны.

3) На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению и реконструкции опасных производственных объектов 1-2 классов опасности согласно Федеральному закону от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС.

При размещении и реконструкции опасных производственных объектов 1-2 классов опасности в границах пятой подзоны, возможность размещения и реконструкции должна подтверждаться декларацией промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ с учетом оценки влияния размещаемых и реконструируемых объектов на безопасность полетов ВС.

4) Проведение взрывных работ на территории пятой подзоны возможно только после установления зон ограничения полетов в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации.

5) Существующие эксплуатируемые опасные производственные объекты и объекты нефте- и газоснабжения, расположенные в границах пятой подзоны ПАТ и зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не влияют на безопасность полетов.

Вид/наименование: Пятая 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: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации. Вид объекта реестра границ: зона с особыми условиями территории.

На земельный участок с кадастровым номером 61:44:0070905:1902 имеются ограничения права и обременения, не зарегистрированные в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества:

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 10.08.2026. Реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 10.08.2026. Реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 10.08.2026; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 30.01.2023 № 239 выдан: Минпромторг России;

- вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 10.08.2026. Реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный» от 30.01.2023 № 239 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации;

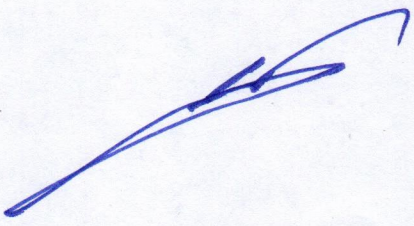
7. Отделу организации торгов Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону провести мероприятия по продаже объекта на аукционе с открытой формой подачи предложений о цене. Продажа осуществляется в электронной форме на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://new.etpgpb.ru/> (оператор электронной площадки - ООО «Электронная торговая площадка ГПБ»).

8. МКУ «Управление казной города Ростова-на-Дону» подготовить акт приема-передачи.

9. Отделу организации торгов в 7-дневный срок после получения от государственного регистрирующего органа сведений о переходе права собственности на объект направить в отдел ведения реестра муниципального имущества пакет документов в соответствии с постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 18.07.2024 № 880 «Об утверждении порядка взаимодействия при ведении реестра муниципального имущества города Ростова-на-Дону» для исключения объекта из реестра муниципального имущества города Ростова-на-Дону.

10. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Директор Департамента
имущественно - земельных
отношений города Ростова-на-Дону



А.В. Шанько

Отдел организации торгов