

ПРОТОКОЛ № 2/778 Д - 1

(о результатах электронного 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 права заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, пер. 2-й Атмосферный, земельный участок 10/15.*

г. Ростов-на-Дону

«12» марта 2026г.

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) Отделение Ростов-на-Дону 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.

Форма электронного аукциона: открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене.

Сведения о месте, дате и времени проведения аукциона:

Аукцион проводится в электронном форме на сайте оператора электронной площадки ООО «Электронная торговая площадка ГПБ» <https://torgi.etppb.ru>, начало в 10 часов 00 минут.

Решение уполномоченного органа: постановление Администрации города Ростова-на-Дону от 11.02.2026 № 154 «О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, пер. 2-й Атмосферный, земельный участок 10/15, для индивидуального жилищного строительства».

Предмет аукциона: право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка, площадью 0,1004 га, с кадастровым номером 61:44:0011601:534, расположенного по адресному ориентиру: Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, пер. 2-й Атмосферный, земельный участок 10/15, для индивидуального жилищного строительства.

Разрешенное использование земельного участка: «индивидуальное жилищное строительство».

Категория земель предоставляемого земельного участка: земли населенных пунктов.

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

Ограничение прав на земельный участок: - на весь земельный участок: вид ограничения (обременения): 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 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, скотобоев, 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.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1630; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

- на весь земельный участок: вид ограничения (обременения): 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.

- на весь земельный участок: вид ограничения (обременения): 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): -; Реестровый номер границы: 61:00-6.1619; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта.

- на весь земельный участок: вид ограничения (обременения): 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: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): 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.; Реестровый номер границы: 61:00-6.1626; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"; Тип зоны: Охранная зона транспорта. **Особые отметки:** Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных 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 01.10.2025; 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 01.10.2025; 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 01.10.2025; 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 01.10.2025; 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. Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права.

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: Земельный участок 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 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 Земельный участок 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 Земельный участок 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.

Начальная цена предмета аукциона - ежегодная арендная плата: 798 219,00 (Семьсот девяносто восемь тысяч двести девятнадцать) рублей 00 копеек (без учета НДС).

Состав комиссии (присутствовали):

Председатель комиссии	Шанько А.В.	- директор Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону
Заместитель председателя комиссии	Плясовица С.А.	- заместитель директора Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону.
И.о. секретаря комиссии:	Селин М.Ю.	- главный специалист отдела организации торгов Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону.
Члены комиссии:	Долгова О.В.	- директор 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:

1. Подведение итогов открытого аукциона на право заключения договора аренды сроком на 20 лет земельного участка, площадью 0,1004 га, с кадастровым номером 61:44:0011601:534, расположенного по адресному ориентиру: Ростов-на-Дону, город Ростов-на-Дону, пер. 2-й Атмосферный, земельный участок 10/15, для индивидуального жилищного строительства.

1.1. Комиссия установила следующих Участников открытого аукциона:

Номер заявки	Наименование / ФИО участника	Дата и время регистрации заявки	Текущий статус	Заблокировано оператором, рублей
1	Бабаян Давид Сереевич	04.03.2026 09:49:19	Подана	798 219,00
2	Буряк Александр Иванович	05.03.2026 10:57:16	Подана	798 219,00
3	КАГРАМАНЯН АЙК РАДИКОВИЧ	05.03.2026 13:22:17	Подана	798 219,00
4	Воробьев Ярослав Геннадьевич	06.03.2026 14:23:43	Подана	798 219,00

2. По итогам рассмотрения журнала хода торгов, предоставленного оператором электронной площадки: ООО «Электронная торговая площадка ГПБ», комиссия решила:

2.1. Признать Победителем открытого аукциона по лоту следующего участника:

Буряк Александр Иванович, номер заявки 2, как предложившего в ходе аукциона наивысшую цену за приобретение права заключения договора аренды земельного участка - размер ежегодной арендной платы: **7 862 289,00 (Семь миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи двести восемьдесят девять) рублей 00 копеек (без учета НДС)**, которая признана окончательной.

2.2. Признать следующего участника:

Бабаян Давид Сергеяевич, номер заявки 1, участником аукциона, который сделал предпоследнее предложение о цене приобретения права заключения договора аренды земельного участка - размер ежегодной арендной платы: **7 838 343,00 (Семь миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч триста сорок три) рубля 00 копеек (без учета НДС).**

Обязанности победителя:

1. Использовать земельный участок для индивидуального жилищного строительства.
2. Выполнить требования, установленные постановлением Администрации города Ростова-на-Дону от 11.02.2026 № 154.
3. По результатам проведения электронного аукциона договор аренды такого земельного участка заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон такого договора.
4. В соответствии с подпунктом 1 п. 1 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации от 05.08.2000 № 117-ФЗ сделки по реализации имущественных прав облагаются НДС (22%). В соответствии с требованием пункта 5.1.5 решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 15.07.2014 № 668 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления земельных участков в городе Ростове-на-Дону» **победитель обязан перечислить Организатору аукциона** сумму, указанную в настоящем протоколе за право заключения договора аренды земельного участка – размер ежегодной арендной платы до момента заключения договора аренды, в срок не позднее 10-ти рабочих дней со дня направления уполномоченным органом проекта указанного договора, за вычетом внесенного задатка в размере: 798 219,00 (Семьсот девяносто восемь тысяч двести девятнадцать) рублей 00 копеек, что составляет: **8 793 773,58 (Восемь миллионов семьсот девяносто три тысячи семьсот семьдесят три) рубля 58 копеек, в т.ч. НДС (22%) = 1 729 703,58 (Один миллион семьсот двадцать девять тысяч семьсот три) рубля 58 копеек**, на реквизиты: Муниципальное казначейство города Ростова-на-Дону (Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, л/с 05914157860) Отделение Ростов-на-Дону 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.
5. **В срок не позднее 10-ти рабочих дней со дня направления уполномоченным органом проекта** договора аренды земельного участка, **после выполнения п. 4 настоящего протокола, подписать** и представить указанный **договор** в уполномоченный орган.
6. Если договор аренды земельного участка в течение 10-ти рабочих дней со дня направления уполномоченным органом Победителю аукциона проекта договора аренды земельного участка не был им подписан и представлен в уполномоченный орган, Организатор аукциона предлагает заключить договор аренды земельного участка участнику аукциона, сделавшему предпоследнее предложение о цене предмета аукциона по цене, предложенной таким участником.
7. В случае уклонения Победителя (или Участника аукциона, сделавшего предпоследнее предложение) от заключения договора аренды земельного участка в установленный п. 5 настоящего протокола срок и/или невыполнения требования п. 4 настоящего протокола сумма, внесенного Победителем (или Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение) задатка не возвращается, он утрачивает право заключения договора аренды данного земельного участка, настоящий протокол аннулируется Организатором аукциона.

Настоящий протокол является документом, удостоверяющим право на заключение договора аренды земельного участка между Победителем аукциона (или Участником аукциона, сделавшим предпоследнее предложение) и Организатором аукциона и до его подписания имеет силу договора. Протокол размещен на официальном сайте - www.torgi.gov.ru, и на сайте оператора электронной площадки ООО «Электронная торговая площадка ГПБ».

Председатель комиссии

Заместитель председателя комиссии

И.о. секретаря комиссии

Члены комиссии:



А.В. Шанько



С.А. Плясовица



М.Ю. Селин



О.В. Долгова



Л.С. Платонова



М.А. Сидорова