

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

20.02.2024

г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 03.02.2024, протокол общественных обсуждений от 19.02.2024 № 116, комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя, утвержденной постановлением администрации города Ставрополя от 02.08.2011 № 2119 (далее – комиссия), рассмотрены проекты:

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020308:9, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Уютный, 3а; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – среднеэтажная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 11 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

Фактически на земельном участке расположен объект капитального строительства – жилое здание, состоящее из жилых помещений, права собственников жилых помещений зарегистрированы в установленном законом порядке, самовольными постройками объекты не признаны, требований о сносе или выкупе жилых помещений в целях последующего сноса не заявлено, следовательно, изменение вида разрешенного использования земельного участка не влечет нарушение требований градостроительного регламента, соответствует принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, установленному подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок и объект капитального строительства по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Уютный, 3а, не включены в реестр проблемных объектов на территории города Ставрополя, составленный по результатам проверки, проводимой Генеральной прокуратурой РФ.

По результатам рассмотрения представления прокурора города Ставрополя Шибкова О.Н. от 30.07.2021 № 7-02-2021 об устранении нарушений требований градостроительного и земельного законодательства создана рабочая группа по принятию согласованных решений и определения правового статуса земельных участков и объектов капитального строительства (далее – рабочая группа).



По итогам заседаний рабочей группы, в том числе с участием прокурора города Ставрополя Шибкова О.Н., представителей районных прокуратур города Ставрополя, администрации города Ставрополя рекомендовано принимать решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, использование которых осуществляется не в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка, в том числе включенных в реестр проблемных объектов на территории города Ставрополя, в соответствии с фактическим назначением объекта капитального строительства, при наличии оснований в соответствии с действующим законодательством.

Каких-либо замечаний, предложений со стороны прокуратуры города Ставрополя, районных прокуратур города Ставрополя о том, что принимаемые решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков под такими проблемными объектами на использование «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не соответствуют нормам действующего законодательства по результатам проведенных заседаний рабочей группы в администрацию города Ставрополя не поступало.

В ходе проведения общественных обсуждений от отраслевых (функциональных) и территориальных органов администрации города Ставрополя и членов комиссии предложения и замечания не поступили.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020308:9, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, пер. Уютный, 3а - «среднеэтажная жилая застройка».

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022202:281, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Дачная; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - общественное питание, гостиничное обслуживание.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:022202:281 от 15.02.2024 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021805:1494, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Дизель»; территориальная зона -



Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины;

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:021805:1494 от 15.02.2024 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021805:1493, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Дизель»; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:021805:1493 от 15.02.2024 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030732:692, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д Шипкинский, з/у 26а; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства;

При проведении общественных обсуждений приняли участие 17 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

При рассмотрении представленных документов комиссия пришла к выводу, что на земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома, однако согласно имеющемуся техническому отчету «Ведение мониторинга опасных геологических процессов на территории города Ставрополя», выполненному в 2009 году, около 40 процентов площади участка находится в зоне оползня и весь участок находится в потенциально оползневом районе. В непосредственной близости к земельному участку находятся истоки реки Мутнянки.

Согласно спутниковым снимкам и топографической съемке на участке произрастали деревья, ликвидация деревьев и строительство дома может существенно повлиять на геологические процессы.

Заявителем представлен технический отчет по результатам



инженерных изысканий для подготовки проектной документации, а также справка главного архитектора проекта с описанием мероприятий при строительстве дома, связанных с исключением сползания грунтов при размещении объекта, а именно проектом предусматривается устройство двух подпорных стен, ленточного фундамента глубокого заложения, комплексный дренаж участка.

Вместе с тем в ходе рассмотрения вопроса комиссия отметила, что с учетом требований действующего законодательства, выдача разрешения на строительство индивидуального жилого дома не требуется, в связи с чем орган местного самоуправления не сможет проконтролировать выполнение противооползневых мероприятий при строительстве жилого дома.

Также комиссией принимается во внимание письмо Министерства регионального развития РФ от 06.04.2007 г. № 6273 о недопустимости застройки территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций, связанных с подтоплением и развитием оползневых процессов.

Строительство в оползневых районах законодательно не запрещено, но связано с рисками развития чрезвычайных ситуаций, предупреждение и ликвидация которых возлагается на органы местного самоуправления.

Учитывая изложенное, комиссия посчитала нецелесообразным предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030732:692 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д Шипкинский, з/у 26а – «для индивидуального жилищного строительства».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010206:462, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ПК ГСК «Снегири», № 242 и объекта капитального строительства; территориальная зона – П-2. Коммунально-складская зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей;

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет)



внесено замечание об отсутствии свободной от застройки территории в границах земельного участка, что не позволяет соблюсти требования ГОСТ 33062-2014 «Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса» в части соблюдения норм, предъявляемым к таким объектам.

Кроме того в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 338-ФЗ) под территорией гаражного назначения понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, на которых размещены гаражи, используемые для собственных нужд граждан, и (или) земельные участки для размещения таких гаражей, а также земельные участки общего назначения. Закон № 338-ФЗ не предусматривает возможность использования земельных участков для целей, не связанных с размещением гаражей для собственных нужд или участков общего назначения.

Также заявителем не представлены демонстрационные материалы планируемого к размещению объекта. Отсутствие демонстрационных материалов в соответствии с пунктом 20 административного регламента, утвержденного постановлением администрации города Ставрополя от 31.03.2020 № 455, является основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства».

На основании вышеизложенного предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не представляется возможным.

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены комиссией при принятии решения.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010206:462 и объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ПК ГСК «Снегири», № 242 – «ремонт автомобилей».

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021304:2102, местоположение (адрес) – Российская Федерация,



Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Октябрьская, з/у 183; территориальная зона - Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный); запрашиваемый условно разрешенный вид использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

При проведении общественных обсуждений приняли участие 9 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

В ходе заседания комиссии от участника общественных обсуждений – правообладателя смежного земельного участка, поступил вопрос наличия разрешения на строительство многоквартирного дома, планируемого к возведению на рассматриваемом земельном участке. Также участник общественных обсуждений указал, что в целом понимает, что с юридической точки зрения многоквартирный жилой дом может располагаться на рассматриваемом земельном участке, однако на демонстрационном материале не отображена существующая застройка, в том числе ветхие строения, которые будут располагаться между рассматриваемым многоквартирным жилым домом и планируемым по ул. Лесной, 192б, 192в, 194 и не имеет представления о том, как эта застройка будет выглядеть и насколько она будет комфортна для всех проживающих людей, как новых домов, так и жильцов старой существующей застройки.

Председатель комиссии Грибенник А.Д. пояснил, что в настоящее время разрешение на строительство многоквартирного дома по ул. Октябрьской, 183 отсутствует. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), градостроительный регламент которой уже позволяет размещать многоквартирные жилые дома этажностью до 8 этажей включительно с основным видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» без дополнительных разрешений и согласований. Заявителем подано заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», позволяющего размещать объект жилой застройки выше 8 этажей и согласно демонстрационному материалу планируемая этажность – 9 этажей. Относительно согласования облика территории и взаимного комфорта жильцов поручил комитету градостроительства администрации города Ставрополя совместно с застройщиком проработать поставленный участником общественных обсуждений вопрос и дать ему исчерпывающие разъяснения до полного урегулирования замечаний.

Член комиссии Кочерга А.В. высказал мнение о возможности поддержать данное предложение, при этом отметил, что при рассмотрении



вопросов о возможности строительства многоквартирных жилых домов уделяется недостаточно внимания обеспечению потребности в социальных объектах обслуживания жилой застройки.

Присутствующий на заседании комиссии председатель Ставропольской городской Думы Калягин Г.С. дополнил, что в дальнейшем при рассмотрении вопросов размещения объектов многоквартирной жилой застройки необходимо проводить оценку на наличие социальных объектов в районе планируемой застройки.

Председатель комиссии Грибенник А.Д. согласился с внесенным предложением, указав на необходимость комитету градостроительства администрации города Ставрополя в дальнейшем при рассмотрении вопросов, связанных с размещением многоквартирных жилых домов, проводить анализ территории на предмет наличия объектов социального значения или территорий для их размещения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021304:2102, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Октябрьская, з/у 183 – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030337:6, местоположение (адрес): Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ракитная, № 2, квартал 166; территориальная зона – П-2. Коммунально-складская зона; вид разрешенного использования – производственная деятельность; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от восточной границы земельного участка до 1 м.

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом



градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что представленное заявителем заключение о наличии у рассматриваемого земельного участка характеристик, неблагоприятных для строительства планируемого к размещению объекта, недостаточно обосновано.

Кроме того в результате выезда на место специалистом комитета градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) установлено, что на территории рассматриваемого земельного участка предположительно на расстоянии 1 м от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (ул. Ракитная), расположен объект капитального строительства – пункт охраны этажностью 2 ед.

Комитетом 19.08.2022 выдано разрешение на строительство производственных зданий № 26-09000-65с-2022 и, согласно имеющейся в архиве проектной документации, указанный объект запроектирован на расстоянии 5 м от восточной границы.

Таким образом, объект построен с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Системное толкование положений Градостроительного кодекса Российской Федерации дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству (реконструкции) только после осуществления всех предусмотренных законом мероприятий, оформления документов, подготавливаемых в целях осуществления строительства, и получения разрешений, в том числе на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При наличии существующего отступления от предельных параметров размещения объекта капитального строительства на земельном участке предоставление разрешения на отклонение нецелесообразно, поскольку такое разрешение должно быть получено заявителем до начала строительства.

На основании изложенного предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не представляется возможным.

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены комиссией при принятии решения.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в



предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030337:6 по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ракитная, № 2, квартал 166, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от восточной границы земельного участка до 1 м.

Первый заместитель главы  
администрации города Ставрополя,  
председатель комиссии  
по землепользованию и застройке  
города Ставрополя

А.Д. Грибенник

Руководитель управления архитектуры  
комитета градостроительства  
администрации города Ставрополя,  
секретарь комиссии  
по землепользованию  
и застройке города Ставрополя

О.Н. Сирый