

№ 06-06-02-91/3221 от 19.11.2024	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ <i>о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201009:2319, расположенного по ул. Терешковой»</i>	
Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 12.11.2024 № 196
Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний	Предложения и замечания участников публичных слушаний, в том числе постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания, в комиссию не поступали.
Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний	Картой градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки в городе Кемерово (утверждены постановлением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 24.11.2006 № 75, далее - Правила) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201009:2319 к коммунальной зоне (К), градостроительным регламентом которой предусмотрены виды разрешенного использования «магазины, ремонт автомобилей» (коды 4.4, 4.9.1.4) в качестве условно разрешенных. Пунктом 1.3 статьи 41 Правил градостроительного регламента коммунальной зоны (К) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для видов разрешенного использования «магазины, ремонт автомобилей» (коды 4.4, 4.9.1.4) составляет 600 кв.м. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что для видов разрешенного использования «магазины, ремонт автомобилей» предусматривают следующие виды деятельности: - объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.; - размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0201009:2319 (номер

присвоен 15.06.2022) площадью 6602 кв. м, имеет разрешенное использование «для строительства торгово-сервисного центра по продаже и техническому обслуживанию легковых автомобилей», зарегистрировано право аренды в пользу общества с ограниченной ответственностью «Коул Риджен» на основании договора аренды земельного участка от 11.06.2019 № 07-06-НЭ/19 (далее - Договор).

А также, на рассматриваемом земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 42:24:0201009:1862, площадью 2285,6 кв.м, степень готовности которого составляет 86%.

На основании полученной информации направлен межведомственный запрос в адрес арендодателя.

Согласно содержанию полученного ответа на запрос, изменение вида разрешенного использования рассматриваемого земельного участка арендодатель считает нецелесообразным.

Так, в п. 1.2 Договора указан вид разрешенного использования земельного участка: для строительства торгово-сервисного центра по продаже и техническому обслуживанию легковых автомобилей.

В п. 1.3 Договора указана цель использования земельного участка: для завершения строительства объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 42:24:0201009:1862.

В соответствии с пунктом 4.4.2 Договора, арендатор обязан использовать земельный участок только в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании и цели предоставления, определенными пунктами 1.2 и 1.3 Договора.

Из положений п. 1 ст. 432, п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что условия, предусмотренные пунктами 1.2 и 1.3 Договора, являются существенными, и изменение их в одностороннем порядке недопустимо.

Таким образом, предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201009:2319 «магазины, ремонт автомобилей» (коды 4.4, 4.9.1.4) влечет за собой изменение существенных условий Договора.

В соответствии с ч. 1 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков

и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, а также соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Постановлением администрации города Кемерово от 19.10.2021 № 2943 утвержден административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее - Регламент).

Согласно пп. 1 п. 2.10.3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка является отрицательное заключение о результатах публичных слушаний, выразившееся в нарушении права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение; оказании негативного воздействия на окружающую среду при предоставлении разрешения.

В связи с изложенным, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201009:2319, расположенного в Ленинском районе города Кемерово, по ул. Терешковой – «магазины, ремонт автомобилей» (коды 4.4, 4.9.1.4), по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Коул Риджен».

Председатель комиссии

В.П. Мельник