

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0401005:696 по адресу: ул. Ноябрьская, д. 50 а»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участников.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 07.07.2026 № 103
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) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401005:696 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3). Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401005:696 (номер присвоен 25.11.2005) имеет площадь 680 кв.м., разрешенное использование «под жилую застройку индивидуальную». В соответствии с ч. 1 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов

правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Частью 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено, что земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования. Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанным земельным участком, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Согласно ч. 2 ст. 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка «под жилую застройку индивидуальную» не предусмотрен градостроительным регламентом территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 3) и не содержится в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

Предметом настоящих публичных слушаний является проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0401005:696 по адресу: ул. Ноябрьская, д. 50а, сокращение минимальных отступов от восточной границы земельного участка с 3 м до 0 м.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие объекты капитального строительства:

- здание с кадастровым номером 42:24:0401005:997 площадью 39,6 кв.м, назначение «жилой дом», наименование «индивидуальный жилой дом» (номер присвоен 03.07.2011), год завершения строительства – 1967, количество этажей 1, координаты границ которого не установлены в соответствии с действующим законодательством;

- здание с кадастровым номером 42:24:0401005:1790 площадью 281,4 кв.м, назначение «нежилое», (номер присвоен 23.09.2022), год завершения строительства – 2022, количество этажей 2, которое пересекает восточную границу рассматриваемого земельного участка и частично располагается на смежном земельном участке с кадастровым номером 42:24:0401005:699.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 ГрК РФ, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

Так, ч. 1 ст. 57.3 ГрК РФ установлено, что градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Частью 1 ст. 40 ГрК РФ предусмотрено, что правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Исходя из содержания вышеприведенных норм действующего законодательства, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства предоставляется исключительно в границах принадлежащего

заявителю земельного участка.

Разрешение на строительство здания с кадастровым номер 42:24:0401005:1790, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0401005:696 по адресу: ул. Ноябрьская, 50а, администрацией города Кемерово не выдавалось.

В соответствии со статьей 42 ЗК РФ, 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.

При имеющихся обстоятельствах, принимая во внимание отсутствие разрешения на строительство здания с кадастровым номер 42:24:0401005:1790, у комиссии не имеется оснований полагать, что данный объект соответствует требованиям, установленным статьей 42 ЗК РФ.

Постановлением администрации города Кемерово от 19.10.2021 № 2944 утверждён административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (далее – Регламент).

Согласно пп. 2, пп. 7, пп. 8, пп. 9 п. 3.5 раздела 3 административного Регламента, основаниями для отказа в предоставлении муниципальной услуги являются:

- отрицательное заключение о результатах общественных обсуждений или 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; - отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек расположенного в границах земельного участка объекта капитального строительства; - земельный участок не обладает признаками, указанными в части 1 статьи 40 ГрК РФ; - несоответствие вида разрешенного использования земельного участка градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны, в границах которой он находится. Учитывая вышеизложенное, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0401005:696, расположенному в Рудничном районе города Кемерово, по адресу: ул. Ноябрьская, д. 50а, сокращение минимальных отступов от восточной границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 м до 0 м, по заявлению Гасанова Р.А.о.
Заместитель председателя комиссии	О.А. Баранова