

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № 06-02-91/ 5661 от 21.08.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p style="text-align: center;"><b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b></p> <p style="text-align: center;"><i>о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101038:810, расположенного по ул. Автозаводской, земельный участок 6»</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Сведения о количестве участников публичных слушаний                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 участник.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Реквизиты протокола публичных слушаний                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | от 11.08.2026 № 118                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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                   | <p>Предложения иных участников публичных слушаний:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- о необходимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101038:810, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по ул. Автозаводской, земельный участок 6 – «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), с целью проведения реконструкции здания гаража и дальнейшего размещения в нем автомобильной мойки (Бардина Е.А., устное).</li> </ul> <p>Предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, а также замечания иных участников публичных слушаний, в пределах которой проводились публичные слушания, в комиссию не поступали.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний                                                                                                                                            | <p>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 42:24:0101038:810 к производственной зоне предприятий V класса опасности (П 3), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) в качестве условно разрешенного. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101038:810 (номер присвоен 27.01.2011) площадью 10 894 кв. м, имеет разрешенное использование «магазины».</p> <p>Пунктом 3 статьи 40 Правил градостроительного регламента производственной зоны предприятий V класса опасности (П 3) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, которые для вида разрешенного использования «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) составляют 600 кв.м.</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом</p> |

Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что вид разрешенного использования «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) предусматривает следующие виды деятельности: размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Настоящий проект решения рассматривается Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в городе Кемерово (далее - Комиссия) по заявлению Стерехова А.А. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101038:810 - «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) и установлении данному земельному участку вида разрешенного использования «магазины, автомобильные мойки».

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

- здание с кадастровым номером 42:24:0101038:5724 площадью 4090,6 кв.м, назначение «нежилое», наименование «магазин» (номер присвоен 19.11.2020), количество этажей 1;

- здание с кадастровым номером 42:24:0101038:8889 площадью 334,9 кв.м, назначение «нежилое», наименование «гараж», с видом разрешенного использования «объект вспомогательного использования» (номер присвоен 27.10.2025), количество этажей 1, непосредственно в котором размещается автомобильная мойка.

Статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации регламентировано, что разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, другим установленным требованиям градостроительной документации; разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

Согласно п. 3 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Критерии отнесения строений и сооружений

к строениям и сооружениям вспомогательного использования утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2023 № 703. Под вспомогательным понимается объект, который строится на одном земельном участке с основным зданием, строением или сооружением, строительство строения или сооружения предусмотрено проектной документацией, подготовленной применительно к основному объекту, и предназначено для обслуживания основного объекта; либо строится в целях обеспечения эксплуатации основного объекта, имеет обслуживающее назначение по отношению к основному объекту, не является особо опасным, технически сложным и уникальным объектом, его общая площадь составляет не более 1500 кв. метров, не требует установления санитарно-защитных зон и размещается на земельном участке, на котором расположен основной объект, либо на земельных участках, смежных с земельным участком, на котором расположен основной объект, либо на земельном участке, не имеющем общих границ с земельным участком, на котором расположен основной объект, при условии, что строение и сооружение вспомогательного использования технологически связано с основным объектом.

Системное толкование приведенных норм позволяет сделать вывод, что не могут быть отнесены к числу объектов вспомогательного использования объекты капитального строительства, имеющие одинаковую функцию с основным (главным) объектом, для вспомогательного объекта не требуется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования.

Кроме того, в соответствии с СанПИН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», введенным в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74, автомобильная мойка относится к объектам, требующим установление санитарно-защитных зон.

Согласно ч. 10 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального

жилищного строительства.

Исходя из положений ч.ч. 8, 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ст. 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, здание гаража относится к зданиям и сооружениям нормального уровня ответственности.

Таким образом, здание с кадастровым номером 42:24:0101038:8889 не является объектом, для строительства которого не требуется выдача соответствующего разрешения, в связи с чем отсутствуют основания полагать, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

По результатам проведенного муниципального земельного контроля установлено, что в границах рассматриваемого земельного участка расположена мойка самообслуживания «24 часа», доступная для использования неопределенным кругом лиц. Информационный справочник «2ГИС» содержит отзывы клиентов об использовании соответствующих услуг и рейтинг коммерческого объекта.

Градостроительная ситуация рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101038:810 не позволяет разместить еще одно здание автомобильной мойки, поскольку данный земельный участок насыщен инженерными сетями, требующими организации охранной зоны. Реконструкция вспомогательного объекта, не введенного в эксплуатацию, действующим градостроительным законодательством Российской Федерации не предусмотрена.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Возведенное строение в качестве вспомогательного, в отсутствие получения разрешений на его строительство и ввода в эксплуатацию, не обеспечивает благоприятные условия жизнедеятельности человека и создает опасность для неопределенного круга лиц.

Необходимо отметить, что согласно ст. 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. 3.5 раздела 3 Регламента, основаниями для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка является 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.

В связи с изложенным, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101038:810, расположенного в Заводском районе города Кемерово, по ул. Автозаводской, земельный участок 6 – «автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), по заявлению Стерехова А.А.

Заместитель председателя комиссии

О.А. Баранова