

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 42:24:0301016:427, расположенного по ул. Сурикова, земельный участок 62»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 22.07.2025 № 100
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	<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) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0301016:427 к территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (О1).</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0301016:427 (номер присвоен 25.11.2005) имеет площадь 1323 кв.м., разрешенное использование «магазины».</p> <p>В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие объекты капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - здание с кадастровым номером 42:24:0301016:1744, назначение «нежилое», наименование «здание магазина», площадь 421 кв. м; - здание с кадастровым номером 42:24:0301016:1765, назначение «нежилое», площадь 210 кв. м. <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра</p>

от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что данный вид предусматривает следующий вид деятельности: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Пунктом 1.2 статьи 34 градостроительного регламента территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1) Правил, установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 600 кв.м. А также, установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и максимальный процент застройки в границах земельного участка, что составляет 3 м и 60% соответственно.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, открытым данным публичной кадастровой карты, автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово и топографической съемке М 1:500, по северо-западной и северо-восточной границе земельного участка с кадастровым номером 42:24:0301016:427 проходит зона действия ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах охранной зоны электросетевого хозяйства.

В целях обеспечения сохранности и создания необходимых условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные зоны (коридоры), а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 № 736), в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан

и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

По данным справочника «2ГИС» по адресу: ул. Сурикова, 62, располагается супермаркет «Монетка». По северо-западной и юго-западной границе земельного участка с кадастровым номером 42:24:0301016:427 расположены крыльца (входные элементы), которые являются неотъемлемой конструктивной частью объекта капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0301016:1744.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – 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. 53.7 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.

Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 1 ст. 5.1 ГрК РФ).

В связи с тем, что объект капитального строительства пересекает северо-западную и юго-западную границу земельного участка и частично находится за его границами, в территориальной зоне улично-дорожной сети (ИТЗ), предоставление испрашиваемого разрешения будет нарушать права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, а также вышеприведенные положения ГрК РФ, положения глав III, IV Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в части возникновения прав на землю, предусмотренные п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ требования, предъявляемые к образованию и обороту земельных участков, поскольку исключает возможность надлежащей эксплуатации и обслуживания той части объекта, которая расположена за границами участка.

Кроме того, исходя из смысла статьи 40 ГрК РФ

разрешение на отклонение предоставляется только в границах принадлежащего заявителю земельного участка, в связи с чем занятие смежных территорий исключается.

Таким образом, при предоставлении испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 42:24:0301016:427 положения п. 1.2 статьи 34 градостроительного регламента градостроительного регламента территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (О1) в части соблюдения процента застройки в границах земельного участка, а также статьи 40 ГрК РФ будут нарушены.

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

Согласно пп. 1 и 2 п. 2.10.3 Регламента, основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги является несоответствие испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов, а также 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

Учитывая приведенные обстоятельства, 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 42:24:0301016:427, расположенному в Кировском районе города Кемерово, по ул. Сурикова, земельный участок 62, сокращение минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений от границ земельного участка с 3 м до 0 м, по заявлению Ощепкова Д.Н

Председатель комиссии

В.П. Мельник