

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401055:1638 по адресу: ул. Нахимова, 200»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участников.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 05.05.2026 № 54
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, далее - Правила) определена принадлежность земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401055:1638 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «магазины» (код 4.4) в качестве условно разрешенного.</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401055:1638 (номер присвоен 26.11.2005) площадью 1042 кв. м, имеет разрешенное использование «под жилую застройку индивидуальную».</p> <p>Пунктом 3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ) установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 600 кв.м.</p> <p>Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным</p>

приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что виды разрешенного использования «магазины» предусматривает следующие виды деятельности: объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 42:24:0401055:5128 площадью 32,9 кв.м, назначение «жилой дом», наименование «индивидуальный жилой дом», (номер присвоен 03.07.2011), координаты границ которого не установлены в соответствии с действующим законодательством.

В силу п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации, одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Учтенный в государственном кадастре недвижимости вид разрешенного использования должен соответствовать фактическому использованию земельного участка и расположенных на нем объектов, а также видам разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для данной территориальной зоны.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401055:1638 приведет к противоречию вида разрешенного использования земельного участка и расположенного на нем объекта капитального строительства, а также нарушению принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

К заявлению заявителем приложен эскизный проект, согласно которого жилой дом, находящийся на рассматриваемом участке подлежит демонтажу. А также приложен план размещения проектируемого магазина с нанесенными условными обозначениями.

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.

Согласно открытым данным публичной кадастровой карты, автоматизированной системы обеспечения градостроительной деятельности города Кемерово, рассматриваемый земельный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером 42:24:0401055:1639 по адресу: ул. Нахимова, 198. Непосредственно по юго-западной границе смежного участка расположено нежилое здание и хозяйственные постройки.

Согласно представленного плана размещения проектируемого магазина, расстояние между предполагаемым к возведению объектом капитального строительства и нежилым зданием, расположенным на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0401055:1639 составляет 5,3 метра.

Однако, подлежащим применению при рассмотрении данного проекта СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (п. 4.3, таблица 1), утвержденным приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288 установлены минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями 6 м. Несоблюдение минимального противопожарного разрыва между зданиями 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, основанием 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 42:24:0401055:1638, расположенного в Рудничном районе города Кемерово, по адресу: ул. Нахимова, 200 – «магазины» (код 4.4), по заявлению Васяновича Н.Н.

Заместитель председателя комиссии

О.А. Баранова