

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101049:7197 по адресу: ул. Кирова, 57»

Сведения о количестве участников публичных слушаний	Без участия.
Реквизиты протокола публичных слушаний	от 07.04.2026 № 42
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 42:24:0101049:7197 к территориальной зоне среднеэтажными многоквартирными домами (Ж2), градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования «деловое управление» (код 4.1) в качестве условно разрешенного.</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, объектом кадастрового учета является двухконтурный земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101049:7197 (номер присвоен 13.11.2013) площадью 1290 кв. м, имеет разрешенное использование «среднеэтажная многоквартирная жилая застройка».</p> <p>Пунктом 2.3 статьи 33 Правил градостроительного регламента территориальной зоны среднеэтажными многоквартирными домами (Ж2)</p>

установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и для вида разрешенного использования «деловое управление» (код 4.1) составляет 600 кв.м.

Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, установлено, что вид разрешенного использования «деловое управление» предусматривает следующие виды деятельности: объекты капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

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 сведениям Единого государственного реестра недвижимости, в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства, а именно: здание с кадастровым номером 42:24:01010149:1278 площадью 672 кв. м, назначение «многоэтажный дом», наименование «жилой дом», количество этажей 3 (номер присвоен 27.02.2009).

Указанное здание расположено с нарушениями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части соблюдения минимальных отступов от границ земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок располагается в границах микрорайона № 40 Центрального района города Кемерово, проект межевания которого утвержден

постановлением администрации города Кемерово от 24.11.2013 № 3248.

В соответствии с указанной документацией по планировке территории к образованию подлежит земельный участок площадью 1290 кв.м по адресу: ул. Кирова, 57 (номер на плане 19) , назначение «занят многоквартирным жилым домом», разрешенное использование «среднеэтажная многоквартирная жилая застройка».

Таким образом, испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка не соответствует утвержденной документации по планировке территории.

Одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности является осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории (п. 4 ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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. 3, пп. 4 п. 3.5 раздела 3 Регламента, основаниями для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка являются:

- несоответствие земельного участка предельным (минимальным или максимальным) размерам или предельным параметрам разрешенного строительства, установленным градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок;
- несоответствия испрашиваемого вида разрешенного использования земельного участка документации по планировке территории.

В связи с изложенным, комиссия приходит к выводу об отсутствии оснований для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101049:7197, расположенного в Центральном районе города Кемерово, по адресу: ул. Кирова, 57 – «деловое управление» (код 4.1), по заявлению закрытого акционерного общества «Кемстрой».

Председатель комиссии

В.П. Мельник