

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений
по проекту постановления об утверждении документации по планировке
территории, подготовленное на основании протокола общественных
обсуждений от 26 сентября 2022 года № 7

26 сентября 2022 года

г. Йошкар-Ола

Наименование проектов, рассмотренных на общественных обсуждениях:

1. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной Ленинским проспектом, улицами Волкова, Вашской и проспектом Гагарина в городе Йошкар-Оле.

2. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной Ленинским проспектом, улицами Успенской и Первомайской, проспектом Гагарина в городе Йошкар-Оле.

3. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Свердлова, Машиностроителей, Зарубина и Анциферова в городе Йошкар-Оле.

4. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Красноармейской, Анциферова, Свердлова, Ползунова в городе Йошкар-Оле

5. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Подольских курсантов, Машиностроителей, Красноармейской, Анциферова в городе Йошкар-Оле.

6. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Звездной, Мира, Ленинградской в городе Йошкар-Оле и границей городского округа «Город Йошкар-Ола».

7. Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле.

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации идентификацию, имели право вносить предложения и замечания, касающиеся проектов решений, в период с 31 августа по 19 сентября 2022 года:

- посредством официального сайта администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» в разделе «Общественные обсуждения» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений;

- посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» – 0.

Количество участников общественных обсуждений, направивших предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 1.

Количество участников, посетивших экспозицию проекта – 0.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений:

1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

1.1. По вопросу утверждения основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле.

1). Предложение участника общественных обсуждений от 09.09.2022, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«На основании постановления главы городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23 мая 2022 года № 6-п «О проведении общественных обсуждений по вопросам утверждения документации по планировке территорий», с 31 августа 2022 года по 28 сентября 2022 года проводятся общественные обсуждения по следующему проекту: «Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле».

Проектируемая территория накладывается на принадлежащие мне на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 28 августа 2018 года объекты недвижимости:

земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь 6669 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер 12:05:0704001:7;

здание: гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь: 404,10 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер 12:05:0704001:66;

здание: склад, назначение: нежилое здание, общая площадь: 190,00 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер: 12:05:0704001:65;

здание: склад, назначение: нежилое здание, общая площадь: 180,30 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл,

г. Йошкар-Ола, ул. Сernурский тракт, д. 14, кадастровый номер: 12:05:0704001:62.

Недвижимое имущество используется мной в предпринимательской деятельности, поэтому в результате утверждения вышеуказанных проектов будут нарушены мои права и законные интересы.

В сентябре 2018 года в результате землеустроительных (кадастровых) работ, проведенных ООО «Геотехнология», был установлен факт наложения части здания гаража с кадастровым номером 12:05:0704001:66 на границу смежного земельного участка с кадастровым номером 12:05:0704001:57.

Кроме того, граница земельного участка вдоль ул. Сernурский тракт фактически проходит по фасадам зданий с кадастровыми номерами 12:05:0704001:65 и 12:05:0704001:62, поэтому я был заинтересован в приобретении земельного участка (выделен красным цветом на схеме расположения земель на кадастровом плане территории), прилегающего к земельному участку с кадастровым номером 12:05:0704001:7, предоставленному мне на основании соглашения об использовании земель от 04 февраля 2019 года в редакции дополнительного соглашения от 20 декабря 2021 года, для использования в качестве парковки автомобилей.

Предстоящее перераспределение земельных участков, а также подготовка на основании постановления мэра г. Йошкар-Олы от 04.07.2019 № 667 документации по планировке территории, ограниченной улицей Молодежной в селе Семеновка и Сernурским трактом в городе Йошкар-Оле, в составе: проект межевания территории, предусматривают определение вида разрешенного использования вновь образованного, земельного участка, соответствующего одному из видов разрешенного использования, установленных для территориальной зоны ОЖ, к которой ранее относился принадлежащий мне земельный участок с кадастровым номером 12:05:0704001:7.

Территориальная зона ОЖ не предполагает в качестве основного вида и условно-разрешенного вида использования земельного участка – «Склады», соответствующего его фактическому использованию мной.

При таких обстоятельствах, я был заинтересован в изменении части территориальной зоны ОЖ на территориальную зону 0-4 в границах принадлежащего мне земельного участка с кадастровым номером 12:05:0704001:7 и изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0704001:7 с существующего «Для размещения производственной базы» на предусмотренный для зоны О-4 условно-разрешенный вид использования «Склады», что позволило бы мне эффективно использовать земельный участок в соответствии с видом его фактического использования – хранение строительных материалов, в том числе, на открытом воздухе.

В связи с этим, 22 октября 2019 года я обратился с заявлением на имя главы администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» о внесении изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года №

30-V (далее – ПЗЗ), которое было рассмотрено на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» и удовлетворено (ответ от 27.12.2019 № 028-9/1024).

Данный вопрос был вынесен на общественные обсуждения и в последующем решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 24 ноября 2021 года № 273-УИ с учетом заключения общественных обсуждений от 01 октября 2021 года по проекту решения Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» «О внесении изменений в ПЗЗ», в Правила были внесены соответствующие изменения, в том числе, в карту градостроительного зонирования. Согласно п. 7 указанного решения в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:05:0704001:7 и прилегающей к нему территории зона общественно-жилого назначения (ОЖ) изменена на зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловую зону) – (0–4).

Перед обращением с заявлением на имя мэра города Йошкар-Олы и в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Склады» в Управление архитектуры и градостроительства на рассмотрение мной была представлена вся требуемая документация, в том числе, схема планировочной организации земельного участка, которая длительное время не согласовывалась начальником Управления Дождиковым А.С., при этом каждый раз при ее рассмотрении высказывались дополнительные замечания, что привело к затягиванию процедуры согласования документации.

По результатам рассмотрения проектной документации, представленной вместе с первым обращением в Управление, мне было снова предложено ее откорректировать с учетом новых замечаний, которые ранее не высказывались сотрудниками Управления, что и было мной сделано, в том числе, изменены наименования объектов с кадастровыми номерами 12:05:0704001:65 и 12:05:0704001:62, соответственно, с «Конторы» на «Склад», с «Пристройка к административному зданию» на «Склад».

04 апреля 2022 года по результатам повторного рассмотрения моих документов проектная документация была согласована начальником Управления Дождиковым А.С. как соответствующая всем предъявляемым требованиям.

05 апреля 2022 года я подал на имя мэра г. Йошкар-Олы и в комиссию по подготовке проекта ПЗЗ заявление с приложениями о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0704001:7 «Склады» (6.9), соответствующего его фактическому использованию и который в числе прочих предусмотрен для территориальной зоны 0-4, однако данный вопрос на общественные обсуждения, которые проводились с 05 мая 2022 года по 20 мая 2022 года и с 08 июня 2022 года по 29 июня 2022 года, не был вынесен.

Данное обстоятельство явилось поводом для обращения в Арбитражный суд Республики Марий Эл с заявлением о признании

незаконным бездействия администрации городского округа «Город Йошкар-Ола», выразившееся в непринятии решения, предусмотренного пунктом 9 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. До настоящего времени дело судом не рассмотрено, решение не вынесено, о чем известно администрации и Управлению. Однако, несмотря на это, общественные обсуждения по утверждению основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле назначены, что ставит меня в неравное положение с разработчиком проектов – ООО «СЗ «Казанский Посад». При удовлетворении судом заявленного требования я намерен повторно обратиться с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принадлежащего мне земельного участка в установленном законом порядке.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов (пункт 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно статье 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к различным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1 ГрК РФ правила землепользования и застройки представляют собой документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно части 1 статьи 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В пункте 3 части 2 статьи 30 ГрК РФ определено, что градостроительные регламенты являются частью Правил землепользования и застройки, утверждаемых представительным органом местного самоуправления (ст. 32 ГрК РФ), за исключением случаев, предусмотренных ст. 63 данного Кодекса.

Из пункта 6 названной статьи следует, что в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» принадлежащий мне земельный участок отнесен к территориальной зоне О-4 (зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)), применительно к которой склады отнесены к условно разрешенному виду использования земельного участка, что предопределяет обязанность лица, который использует участок в соответствии с таким видом, а также находящиеся на нем здания в соответствии с наименованиями, предусмотренными градостроительным регламентом, по получению в установленном порядке разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка «Для размещения производственной базы» для территориальной зоны О-4 не предусмотрен.

В силу статьи 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли

сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса (пункт 1). Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Статьей 42 ЗК РФ установлено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием, а также соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием предусмотрена КоАП РФ. В сложившейся ситуации я оказался лишенным возможности избежать такой ответственности.

Целью установления испрашиваемого вида условно разрешенного использования является в данном случае устранение противоречий между документацией на земельный участок и фактическим положением дел, поскольку имеет место владение и пользование объектами капитального строительства и земельного участка под склады. В результате будет соблюден принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, закрепленный в пункте 5 статьи 1 ЗК РФ.

В данной ситуации необходимо учитывать ранее вынесенное мэром г. Йошкар-Олы постановление от 04.07.2019 № 667 «О подготовке документации по планировке территории», которое является действительным, принятое Собранием депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» решение об изменении зоны общественно-жилого назначения (ОЖ) на зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловую зону – (О–4) в отношении вышеуказанного земельного участка и прилегающей к нему территории, соответствие проектной документации всем предъявляемым требованиям, мои значительные временные и финансовые затраты, понесенные в связи с улучшением принадлежащего мне имущества после его приобретения, обращения по изменению территориальной зоны,

подготовкой необходимых документов. Фактически я оказался в безвыходной ситуации, когда не представляется возможным устранить имеющее наложение части здания на соседний земельный участок, в установленном законом порядке изменить вид использования земельного участка. Все мои действия, которые мной совершались в течение более 3 лет, оказались безрезультатными.

На основании изложенного ПРОШУ:

Изменить документацию - основную часть проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле, исключив из территории данного земельного участка земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь 6669 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер 12:05:0704001:7, на котором расположены объекты капитального строительства - здание: гараж, назначение: нежилое здание, общая площадь: 40410 кв. м, адрес (местонахождение); Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер 12:05:0704001:66; здание: склад, назначение: нежилое здание, общая площадь: 190,00 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер: 12:05:0704001:65; здание: склад, назначение: нежилое здание, общая площадь: 180,30 кв. м., адрес (местонахождение): Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Сернурский тракт, д. 14, кадастровый номер: 12:05:0704001:62.».

1.2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений: не поступали.

2. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности и нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений.

По результатам проведенных общественных обсуждений организатором общественных обсуждений рассмотрены замечания и предложения, поступившие в адрес организатора общественных обсуждений и даны следующие рекомендации:

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 4.2.1.2 Местных нормативов в случае застройки части существующего жилого квартала разрабатывается проект планировки на территорию всего жилого квартала в соответствии с параметрами, установленными Местными нормативами.

Таким образом, проект планировки территории разрабатывается в отношении всей территории, ограниченной улицами автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле.

При этом стоит отметить, что в силу **части 8 статьи 36** ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Учитывая изложенное, исключение земельного участка с кадастровым номером 12:05:0704001:7, расположенного по адресу: Сернурский тракт, д. 14, из представленной документации по проекту планировки территории, ограниченной автомобильной дорогой Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле, не представляется возможным.

По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по указанному проекту.

2. Утвердить документацию по планировке территории по следующим проектам:

1. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной Ленинским проспектом, улицами Волкова, Вашской и проспектом Гагарина в городе Йошкар-Оле.

2. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной Ленинским проспектом, улицами Успенской и Первомайской, проспектом Гагарина в городе Йошкар-Оле.

3. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Свердлова, Машиностроителей, Зарубина и Анциферова в городе Йошкар-Оле.

4. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Красноармейской, Анциферова, Свердлова, Ползунова в городе Йошкар-Оле

5. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Подольских курсантов, Машиностроителей, Красноармейской, Анциферова в городе Йошкар-Оле.

6. Об утверждении основной части проекта межевания территории, ограниченной улицами Звездной, Мира, Ленинградской в городе Йошкар-Оле и границей городского округа «Город Йошкар-Ола».

7. Об утверждении основной части проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной автомобильной дорогой

Йошкар-Ола – Уржум, рекой Семеновка, Сернурским трактом и проектируемой улицей Кирова в городе Йошкар-Оле.

Представитель организатора
общественных обсуждений,
начальник управления архитектуры и
градостроительства администрации
городского округа «Город Йошкар-Ола»

А.С. Дождиков