

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 3

по рассмотрению проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальной площади земельного участка

Дата, время проведения публичных слушаний: 21.02.2019 года в 16.00

Место проведения публичных слушаний: г. Череповец, пр. Строителей, 4А, ауд. 418.

Председательствующий: Комлева Надежда Николаевна – начальник контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии города (на основании приказа начальника управления архитектуры и градостроительства от 21.02.2019 № 4/03-01-11).

Присутствовали: участники публичных слушаний согласно списка (прилагается).

Повестка публичных слушаний:

Рассмотрение проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» земельных участков 35:21:0401011:62:ЗУ1 и 35:21:0401011:62:ЗУ2, образуемых из земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401011:62, расположенных по адресу: г. Череповец, ул. Ленина д. 35.

Слушали:

Комлева Н.Н:

- Уважаемые участники публичных слушаний!

На публичных слушаниях сегодня будет рассматриваться проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» земельных участков 35:21:0401011:62:ЗУ1 и 35:21:0401011:62:ЗУ2, образуемых из земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401011:62, расположенных по адресу: г. Череповец, ул. Ленина д. 35.

До проведения публичных слушаний проводилась регистрация участников. На публичных слушаниях присутствует 15 человек (без учета представителей организатора публичных слушаний). Предлагаю публичные слушания начать. Есть другие предложения? Нет. Объявляю публичные слушания открытыми.

Организация и проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о публичных слушаниях и общественных обсуждениях в городе Череповце, утвержденным решением Череповецкой городской Думы от 02.07.2018 № 124.

Для ведения публичных слушаний необходимо назначить президиум.

Персонально:

- Комлева Надежда Николаевна – начальник контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии;
- Зебарев Евгений Владимирович - заместитель начальника департамента жилищно – коммунального хозяйства города, начальник отдела по эксплуатации территории.

Необходимо назначить секретариат. Предлагаю персонально:

- Ключихина Татьяна Владимировна, заместитель начальника контрольно-правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии.

Предлагается установить следующий регламент:

Доклад – до 10 минут,
Выступления в прениях – до 3 минут,
Публичные слушания провести в течение 40 минут.

Уважаемые участники публичных слушаний!

В рамках исполнения решения Череповецкого городского суда от 19.09.2013 г. по вопросу незаконного изъятия части земельного участка с кадастровым номером с 35:21:0401011:62, расположенного по адресу: г. Череповец, ул. Ленина, д. 35, для расширения проезжей части ул. Ленина, мэрией города принято постановление об изъятии указанной части земельного участка (постановление № 1128 от 21.03.2018 с изменениями от 07.05.2018 № 1965).

В целях осуществления раздела земельного участка Комитет по управлению имуществом города обратился в Управление архитектуры и градостроительства о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков ЗУ1 и ЗУ2, образуемых из земельного участка расположенного по адресу: ул. Ленина д. 35.

Постановлением главы города от 04.02.2019 № 2 были назначены публичные слушания.

Организатором проведения публичных слушаний назначено управление архитектуры и градостроительства мэрии города.

Информирование о проведении публичных слушаний было проведено в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса РФ, Положением о публичных слушаниях и общественных обсуждениях в городе Череповце, утвержденным решением Череповецкой городской Думы от 02.07.2018 № 124.

Постановление о проведении публичных слушаний было размещено на официальном интернет сайте главы города 04.02.2019 и опубликовано в газете «Речь» 07.02.2019.

Информационные письма были направлены 01.02.2019:

- правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком с кадастровым номером 35:21:0401011:62;
- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком с кадастровым номером 35:21:0401011:62;
- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0401011:62.

В здании управления архитектуры и градостроительства по адресу ул. Набережная, д. 37А, каб. 1 была представлена экспозиция по вопросу проведения публичных слушаний.

Были размещены объявления о проведении публичных слушаний на информационном стенде на здании управления архитектуры и градостроительства ул. Набережная, д. 37А, в «Едином окне» управления архитектуры и градостроительства, в МБУ «МФЦ в г. Череповце».

Информация по вопросу публичных слушаний 05.02.2019 была размещена на вкладке «Градостроительство» в разделе «Публичные слушания».

Дополнительно 20.02.2019 оповещение осуществлено в группе «Команда Череповца», участниками которой являются более 4,5 тысяч жителей города Череповца.

Заинтересованные лица могли обратиться в рабочие дни в управление архитектуры и градостроительства, ул. Набережная, д. 37А, каб. № 1, либо по

электронной почте uag@cherepovescity.ru в случае необходимости получения разъяснений по вопросу публичных слушаний, либо представить свои замечания и предложения.

До проведения публичных слушаний предложений и замечаний по вопросу проведения публичных слушаний в управление архитектуры и градостроительства не поступало.

С докладом о проекте решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков ЗУ-1, ЗУ-2 выступит Попова Елена Николаевна – начальник отдела земельных ресурсов комитета по управлению имуществом города.

Попова Е.Н.:

- Уважаемые участники публичных слушаний!

В рамках исполнения решения Череповецкого городского суда от 19.09.2013 по вопросу незаконного изъятия части земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 35:21:0401011:62, расположенного по адресу: г.Череповец, ул.Ленина, д.35, для расширения проезжей части ул.Ленина, мэрией города принято постановление об изъятии указанной части земельного участка (постановление №1128 от 21.03.3018, от 07.05.2018 №1965 «Об изъятии земельного участка для муниципальных нужд города Череповца») к которому прилагается схемы раздела земельного участка.

Принятие данного постановления является единственным в настоящее время способом исполнить решение суда.

На сегодняшний день кадастровыми инженерами – специалистами МБУ «ЦМИРиТ» проводится процедура раздела земельного участка согласно утвержденной вышеуказанным постановлением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

В виду того, что образуемый земельный участок 35:21:0401011:62:ЗУ1 (часть которая впоследствии будет изыматься) составляет площадь 472 кв.м, не соответствует минимальным размерам земельного участка, утвержденным градостроительными регламентами были проведены мероприятия по предоставлению разрешения об отклонении предельных параметров разрешенного строительства: в части уменьшения минимальной площади земельного участка 35:21:0401011:62:ЗУ1 до 472 кв.м. при разделе земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401011:62, расположенного по адресу: Вологодская область, г.Череповец, ул.Ленина, д.35. Постановлением мэрии от 21.09.2018 №4136 было принято решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения площади земельного участка.

Однако осуществление раздела данного земельного участка не представляется возможным в виду того, что образуемые земельные участки 35:21:0401011:62:ЗУ1 и 35:21:0401011:62:ЗУ2 расположены в территориальной зоне О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», в которой вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» является условно-разрешенным.

В связи с этим комитет обратился в Управление архитектуры и градостроительства о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» образуемым земельным участкам 35:21:0401011:62:ЗУ1 и 35:21:0401011:62:ЗУ2, расположенным по адресу: г.Череповец, ул.Ленина д.35.

Спасибо за внимание!

Комлева Н.Н.:

- Благодарю Вас за выступление. Прошу задавать вопросы.

ВОПРОС № 1

Белоусов А.С.:

- Вы говорите о решении суда 19.09.2013 года, следовательно, должны цитировать решение полностью, а в указанном решении речь шла о земельном участке площадью 140 кв.м. Предлагаю вести речь об изъятии земельного участка площадью 140 кв.м.

Попова Е.Н.:

- Публичные слушания, которые мы проводим сегодня, как раз и направлены на исполнение вышеназванного решения суда. Схема подготовлена с учетом красных линий, проект которых утвержден постановлением мэрии города от 09.11.2014 № 5. Изъять участок по другой схеме не представляется возможным. площадь земельного участка, планируемого к изъятию, составляет 472 кв.м.

ВОПРОС № 2

Белоусов А.С.:

- В 2008 году красные линии шли иначе, чем те, которые были утверждены проектом в 2014 году. Принимать решение о разделе и изъятии необходимо с учетом мнения собственников земельного участка.

Попова Е.Н.:

- Основания изъятия земельного участка для муниципальных потребностей обозначены в ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации. Решение об изъятии части земельного участка принято постановлением мэрии города № 1128 от 21.03.2018 с изменениями от 07.05.2018 № 1965, к указанному постановлению прилагается схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории. При принятии решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд в данном случае не требуется согласие собственников.

Вид использования земельного участка 35:21:0401011:62 установлен «Эксплуатация жилого дома». При разделе земельного участка 35:21:0401011:62 право собственности не изменится, т.е. правообладатели земельного участка 35:21:0401011:62 будут правообладателями двух земельных участков. Проведение процедур по изъятию части земельного участка возможны только после осуществления раздела земельного участка.

ВОПРОС № 3

Белоусов А.С.:

- Минимальный размер земельного участка для зоны О-1 составляет 0,06 га. Один из образуемых земельных участков меньше минимального размера земельных участков, поэтому сформировать его вы не можете.

Комлева Н.Н.:

- 30.08.2018 состоялись публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальной площади земельного участка 35:21:0401011:62:ЗУ1 до 472 кв.м при разделе земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401011:62, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Череповец, ул. Ленина, д.35.

Указанное разрешение предоставлено постановлением мэрии города от 21.09.2018 № 4136.

ВОПРОС № 5

Белоусов А.С.:

- Собственники земельного участка не давали согласие на условно разрешенный вид использования и обращение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка должно поступить от собственников земельного участка.

Комлева Н.Н.:

В соответствии со статьей 39 ГрК РФ заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию направляет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. В данном случае установление условно разрешенного вида необходимо для постановки земельных участков, образуемых в результате раздела земельного участка 35:21:0401011:62, на кадастровый учет и последующего изъятия в соответствии с процедурой, определенной Земельным кодексом РФ и осуществляемой комитетом по управлению имуществом города, который заинтересован в исполнении решения суда.

ВОПРОС № 4

Белоусов А.С.:

- Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка должны проходить только с участием собственников рассматриваемого земельного участка и смежных земельных участков.

Комлева Н.Н.:

- В соответствии со статьей 5.1 ГрК РФ участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 ГрК РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

Управлением архитектуры и градостроительства мэрии города были проинформированы правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком с кадастровым номером 35:21:0401011:62 и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на этих земельных участках и правообладателей объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым

номером 35:21:0401011:62. Управление не вправе отказать в возможности жителям города Череповца присутствовать на публичных слушаниях.

Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка будет принято с учетом мнения собственников земельного участка.

ВОПРОС № 5

Трофимов В.В.:

- Поясните, пожалуйста, о компенсации по изъятию земельного участка.

Попова Е.Н.:

- Определение размера возмещения определены ст.56.8 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой выкупная цена изымаемого земельного участка определяется по результатам проведенной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом возмещению подлежит не только стоимость участка, но и убытки, а также упущенная выгода.

Соглашение об изъятии недвижимости заключается с каждым правообладателем земельного участка. Проект соглашения об изъятии недвижимости направляется для подписания всем лицам, у которых изымается земельный участок.

Если правообладатели земельного участка не согласны с условиями соглашения, они могут отказаться от его подписания или представить альтернативные предложения. К предложениям об изменении размера возмещения должны быть приложены обосновывающие это изменение документы.

В случае, если правообладатели изымаемой недвижимости не подписывают проект соглашения об изъятии более 90 дней со дня его получения, уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о принудительном изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости. Рассмотрев представленные сторонами доводы, суд решит, проводить принудительное изъятие участка или нет.

ВОПРОС № 6

Трофимов В.В.:

- Какова будет сумма компенсации?

Попова Е.Н.:

- Мы не можем сейчас определить размер компенсации до момента раздела земельного участка. Предметом оценки может быть только земельный участок, имеющий определенные уникальные характеристики: кадастровый номер, площадь и т.д. В настоящее время земельного участка нет и оценку провести невозможно.

Трофимов В.В.:

- В 2011 году была выплачена компенсация?

Попова Е.Н.

- Нет, в 2011 году компенсация не выплачивалась.

ВОПРОС № 7

Колеров С.В.:

- В 2011 году процедура изъятия была проведена законно? Объясните людям, почему сейчас в 2019 году проводятся эти процедуры?

Попова Е.Н.:

- В 2011 году размещение объекта местного значения – автомобильная дорога была размещена на части земельного участка, расположенного по адресу Ленина, 35, с нарушениями, что установлено решением суда. В настоящее время решается

вопрос, как законно изъять часть земельного участка, с выплатой компенсации собственникам.

ВОПРОС № 8

Белоусов А.С.:

- Мы требуем восстановить земельный участок в прежних границах.

Попова Е.Н.:

- Это невозможно. На земельном участке расположен объект местного значения – дорога, орган местного самоуправления делает всё возможное для того, чтобы выплатить компенсацию за часть земельного участка, а для этого его нужно разделить.

ВОПРОС № 9

Белоусов А.С.:

- Вы хотите сначала отобрать земельный участок, а потом разговаривать о стоимости. Вы же не забираете хлеб в магазине без оплаты, а деньги обещаете отдать позже, почему с земельным участком вы поступаете по-другому?

Попова Е.Н.:

- Я повторяю, что при разделе земельного участка 35:21:0401011:62 право собственности не изменится, т.е. правообладатели земельного участка 35:21:0401011:62 будут правообладателями двух земельных участков. А вот если вы против решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и такое разрешение не будет предоставлено, земельный участок разделить будет невозможно и разговаривать о компенсации мы не сможем.

Комлева Н.Н.:

- Есть ещё вопросы? Если вопросов и выступлений больше нет, предлагаю обсуждение проекта прекратить. Заслушав все предложения и ознакомившись с проектом решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» земельных участков 35:21:0401011:62:ЗУ1 и 35:21:0401011:62:ЗУ2, образуемых из земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401011:62, расположенных по адресу: г. Череповец, ул. Ленина д. 35 прошу присутствующих участников публичных слушаний вынести решение путем открытого голосования.

«ЗА» - 10; «ПРОТИВ» – 1; «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – 4.

Участники публичных слушаний большинством голосов поддержали решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков. Следует отметить, что «против» проголосовал представитель собственника, другой собственник объекта воздержался.

Результаты публичных слушаний будут учтены при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

После проведения публичных слушаний, управлением архитектуры и градостроительства мэрии города будет подготовлено заключение о результатах проведения публичных слушаний.

Данное заключение будет размещено на официальном интернет-сайте мэрии города Череповца и опубликовано в газете «Речь». Протокол публичных слушаний будет размещен на официальном сайте мэрии города.

Протокол публичных слушаний и Заключение направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Череповца для рассмотрения и подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Рекомендации Комиссии, Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний направляются мэру города для принятия решения.

Решение мэра (постановление мэрии города) города будет опубликовано в газете «Речь» и размещено на официальном интернет-сайте мэрии города.

Председательствующий
на публичных слушаниях



Н.Н. Комлева

Секретарь



Т.В. Клочихина

25.02.2019