

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

« 28» мая 2025 г.

На заседании присутствуют:

Председатель Комиссии - *Гришин Г.А.* - первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального округа;

Назарова Л.А. - начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального округа;

Заместитель Председателя Комиссии - *Баксалова О.В.* - руководитель МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Секретарь Комиссии - *Иванова А.А.* - специалист МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Петров А.В. - председатель комиссии по благоустройству, жилищно -коммунальному хозяйству, землепользованию и экологии Совета Сортавальского муниципального округа;

Ильин В.В., Вельев Д.Л. - представители отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству.

На заседании Комиссии присутствует не менее двух третей от установленного числа членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) от тех членов, которые определены приложением № 1 к постановлению № 119 от 18.12.2024 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (далее — Комиссия). Заседание комиссии правомочно.

Повестка заседания:

Рассматриваются вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:266, расположенного в территориальной зоне «СД» - «Зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район поселка Хаапалампи;

- «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267, расположенного в территориальной зоне «СД» - «Зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район поселка Хаапалампи;

- «ведение огородничества» (13.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка ориентировочной площадью 1000 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка № 1 Совхоза Сортавальский;

- «ведение огородничества» (13.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка ориентировочной площадью 1000 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка № 1 Совхоза Сортавальский;

- «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:1000, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика

Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лавиярви:

- «ведение огородничества» (код 13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный;

- «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010312 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, переулок Южный.

По первому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:266, расположенного в территориальной зоне «СД» - «Зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район поселка Хаапалампи.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Концевой С.С. (вх. № 851/Сорт-о от 02.04.2025 г.); распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 7167-М/20 Р от 21.08.2024 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка»; выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.04.2025 г.; письмо Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия исх. № 1407/12.4-21 от 27.01.2025 г.; постановление № 31 от 15.04.2025 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков»; протокол публичных слушаний от 05.05.2025 г. и заключение о результатах публичных слушаний от 05.05.2025 г., в соответствии с которыми Проект решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:266» отклонен.

В рамках заседания Комиссии установлено следующее.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (код 1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:266 поступило от заявителя без обоснования изменения вида разрешенного использования вышеуказанного земельного участка.

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/507 от 15.04.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267 составил 1,08 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном округе составляет 1,97 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанного земельного участка не превышает средний показатель по округу.

В ответе от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 936 от 21.04.2025 г.) сказано, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:00622206:266 располагается в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения и является мелиорированными (осушенным).

Кроме того, Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 30.04.2025 г. № 115 утверждены новые градостроительные регламенты для территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, в соответствии с которыми такой вид разрешенного использования как «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) исключен из перечня видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной территориальной зоны.

В связи с изложенным, оснований для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (код 1.16) для указанного земельного участка Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования для земельных участков, в том числе образуемых (исх. № 4963/14.1-16/МИЗО-и от 14.04.2025 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1129/11-14/УОКн-и от 15.04.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062206:266 в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:07-15.2 расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, их охранные зоны, а также ограничения в части недропользования общераспространенными полезными ископаемыми на участках недр местного значения по состоянию на 09.04.2025 г. отсутствуют, исх. № 5781/05-12/МПРиЭ-и от 16.04.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-1976 от 05.05.2025 г.

По второму вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267, расположенного в территориальной зоне «СД» - «Зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район поселка Хаапалампи.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Вишнева М.Д. (вх. № 850/Сорт-о от 02.04.2025 г.); распоряжение Министерства имущественных и земельных

отношений Республики Карелия № 7166-М/20 Р от 21.08.2024 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка»; выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.04.2025 г.; письмо Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия исх. № 1435/12.4-21 от 27.01.2025 г. постановление № 31 от 15.04.2025 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков»; протокола публичных слушаний от 05.05.2025 г.; заключение о результатах публичных слушаний от 05.05.2025 г., в соответствии с которыми Проект решения «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267» отклонен.

В рамках заседания Комиссии установлено следующее.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (код 1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267 поступило от заявителя без обоснования изменения вида разрешенного использования вышеуказанного земельного участка.

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/507 от 15.04.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267 составил 1,08 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном округе составляет 1,97 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанного земельного участка не превышает средний показатель по округу.

В ответе от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 936 от 21.04.2025 г.) сказано, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062206:267 располагается в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения и является мелиорированными (осушенным).

Кроме того, Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 30.04.2025 г. № 115 утверждены новые градостроительные регламенты для территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, в соответствии с которыми такой вид разрешенного использования как «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) исключен из перечня видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной территориальной зоны.

В связи с изложенным, оснований для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (код 1.16) для указанного земельного участка Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования для земельных участков, в том числе образуемых (исх. № 4963/14.1-16/МИЗО-и от 14.04.2025 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1129/11-14/УОКн-и от 15.04.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062206:267 в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:07-15.2 расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, их охранные зоны, а также ограничения в части недропользования общераспространенными полезными ископаемыми на участках недр местного значения по состоянию на 09.04.2025 г. отсутствуют, исх. № 5781/05-12/МПРиЭ-и от 16.04.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-1976 от 05.05.2025 г.

По третьему вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (13.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка (согласно приложения 1) ориентировочной площадью 1000 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка № 1 Совхоза Сортавальский.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Товсултанова Д.Р. (вх. № 846/Сорт-о от 02.04.2025 г.); распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 13261-м/20Р от 28.12.2024 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка»; постановления № 30 от 15.04.2025 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков»; протокола публичных слушаний от 05.05.2025 г.; заключения о результатах публичных слушаний от 05.05.2025 г.

В ходе проведения публичных слушаний от председателя Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Гришина Г.А. поступили замечания о том, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (13.1) не обоснованно заявителем, а также о приоритетности предоставления земельных участков на данной территории под основные виды разрешенного использования, предусмотренные для территориальной зоны «ЖИ» - «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами».

Отсутствие технико-экономического обоснования противоречит требованиям п. 3 ст. 2.7.1 ч.2 административного регламента № 30 от 24.03.2020 г. «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

Кроме того, протоколом заседания Комиссии от 30.04.2025 г. принято решение в зонах индивидуальной жилой застройки, установленных Правилами, приоритетными видами разрешенного использования для земельных участков считать такие виды разрешенного использования 2.1 «для индивидуального жилищного строительства» для городских населенных пунктов и 2.1 «для индивидуального жилищного строительства» и 2.2 «для ведения личного подсобного хозяйства приусадебных земельных участков» - для сельских населенных пунктов.

В связи с изложенным, оснований для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (код 1.13) для указанного земельного участка Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования для земельных участков, в том числе образуемых (исх. № 4963/14.1-16/МИЗО-и от 14.04.2025 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1119/11-14/УОКН-и от 11.04.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что земельный участок расположен, обозначенный на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, их охранные зоны отсутствуют, исх. № 5685/05-12/МПРиЭ-и от 14.04.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-1976 от 05.05.2025 г.

По четвертому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (13.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка (согласно приложения 2) ориентировочной площадью 1000 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка № 1 Совхоза Сортавальский.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Товсултанова Д.Р. (вх. № 845/Сорт-о от 02.04.2025 г.); распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия № 13262-м/20Р от 28.12.2024 г. «О предварительном согласовании предоставления земельного участка»; постановления № 30 от 15.04.2025 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков»; протокола публичных слушаний от 05.05.2025 г.; заключения о результатах публичных слушаний от 05.05.2025 г.

В ходе проведения публичных слушаний от председателя Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Гришина Г.А. поступили замечания о том, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (13.1) не обоснованно заявителем, а также о приоритетности предоставления земельных участков на данной территории под основные виды разрешенного использования, предусмотренные для территориальной зоны «ЖИ» - «Зоны

застройки индивидуальными жилыми домами».

Отсутствие технико-экономического обоснования противоречит требованиям п. 3 ст. 2.7.1 ч.2 административного регламента № 30 от 24.03.2020 г «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

Кроме того, протоколом заседания Комиссии от 30.04.2025 г. принято решение в зонах индивидуальной жилой застройки, установленных Правилами, приоритетными видами разрешенного использования для земельных участков считать такие виды разрешенного использования 2.1 «для индивидуального жилищного строительства» для городских населенных пунктов и 2.1 «для индивидуального жилищного строительства» и 2.2 «для ведения личного подсобного хозяйства приусадебных земельных участков» - для сельских населенных пунктов.

В связи с изложенным, оснований для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (код 1.13) для указанного земельного участка Комиссией не усмотрено.

В связи с изложенным, оснований для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (код 1.13) для указанного земельного участка Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования для земельных участков, в том числе образуемых (исх. № 4963/14.1-16/МИЗО-и от 14.04.2025 г.).

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1119/11-14/УОКн-и от 11.04.2025 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (П.М. Николаевского) о том, что земельный участок расположен, обозначенный на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, их охранные зоны отсутствуют, исх. № 5685/05-12/МПРиЭ-и от 14.04.2025 г.

Ответ руководства службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что рекомендаций по вопросам внесения изменения в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеется, исх. № 21/103/4/1-1976 от 05.05.2025 г.

По пятому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования - «ведение огородничества» (код 13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка (приложение 3), расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный

округ, п. Заозерный.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Бражник Т.М. (вх. № 885/Сорт-о от 07.04.2025 г.); схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории; постановления № 32 от 23.04.2025 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков»; протокола публичных слушаний от 12.05.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний от 12.05.2025 г.

Согласно правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение огородничества», данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

От заявителя также поступило обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение огородничества» (код 13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка связанное с тем, что образуемый земельный участок примыкает к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0042810:428, который принадлежит заявителю. Примыкающая к земельному участку с кадастровым номером 10:07:0042810:428 территория используется заявителем под огород.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Д.В. Кипрушева) о том, что обозначенный на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, их охранные зоны отсутствуют, исх. № 7258/14-19/МПРиЭ-и от 12.05.2025 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1241/11-14/УОКн-и от 22.04.2025 г.

Ответ заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что Министерство не имеет полномочий для подготовки заключения, в котором содержатся рекомендации по внесению изменений в правила землепользования и застройки, исх. № 6267/14.1-16-и от 14.05.2025 г.

По шестому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:1000, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лавиярви.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Ковалева В.В.

(вх. № 881/Сорт-о от 07.04.2025 г.); выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.04.2024 г.; справка директора совхоза п. Хаапалампи от 22.08.1992 г.; постановление № 32 от 23.04.2025 г. «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные вид использования земельных участков»; протокол публичных слушаний от 12.05.2025 г. и заключение о результатах проведения публичных слушаний от 12.05.2025 г.

Согласно правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение садоводства», данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

От заявителя также поступило обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202 связанное с тем, что в границах ранее указанного земельного участка расположено здание индивидуального жилого дома (более 30 лет), вид разрешенного использования «ведение садоводства» испрашивается в целях регистрации жилого дома.

Баксалова О.В.: в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия не допускается. В состав Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, использование которых в других целях не допускается (утвержден распоряжением Правительства Республики Карелия от 16.07.2009 г. № 271 р-П) входят в том числе:

- пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (городскому округу) более чем на 10 процентов;

- пашни, залежи, сенокосы и пастбища осушенные, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды.

Для принятия объективного решения по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования для испрашиваемого земельного участка с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанного участка, полученных от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», а также от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз», с целью установления удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка и отнесения к осушенным (неосушенным) землям, использование которых в иных целях не допускается. Соответствующие запросы в указанные организации были сделаны (исх. №№3449/Сорт-и 3450/Сорт-и от 18.04.2024 г.).

Иванова А.А.: В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/528 от 23.04.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:1000 составил 1,96 руб./кв.м., Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном

районе составляет 1,97 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанного земельного участка не превышает средний показатель по округу.

В ответе от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 1140 от 20.05.2025 г.) сказано, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:00622202:1000 располагается в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «Совхоза «Большевик» Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. участок с кадастровым номером 10:07:00622202:1000 располагается на территории осушенных земель с закрытым дренажем. Таким образом, рассматриваемый земельный участок относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, а это значит, что изменение вида разрешенного использования испрашиваемых земельных участков не допускается.

Однако, принимая во внимание справку, выданную директором совхоза (А.М. Дзюбенко) от 22.08.1992 г. о том, что выделенный земельный участок Ковалеву В.В. п. Лавиярви площадью 2,5 га (пастбище каменистое, заболоченное, заросшее кустарником) выведен из состава земель совхоза «Большевик» и никогда не использовался для выращивания сельскохозяйственных культур, предлагаю руководствоваться данной справкой при принятии решения и предоставить разрешение на условно разрешенный вид «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:00622202:1000.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа положительных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Д.В. Кипрушева) о том, что обозначенный на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории расположен за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, их охранные зоны отсутствуют, исх. № 7258/14-19/МПРиЭ-и от 12.05.2025 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1241/11-14/УОКн-и от 22.04.2025 г.

Ответ заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что Министерство не имеет полномочий для подготовки заключения, в котором содержатся рекомендации по внесению изменений в правила землепользования и застройки, исх. № 6267/14.1-16-и от 14.05.2025 г.

По седьмому вопросу:

Рассматривается вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010312 земельного участка (приложение 4), расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, переулок Южный.

Членам Комиссии представлен пакет документов: заявление Пенкиной Е.В.. (вх. № 925/Сорт-о от 10.04.2025 г.); схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории; постановление № 32 от 23.04.2025 г. «О проведении

публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные вид использования земельных участков»; протокол публичных слушаний от 12.05.2025 г. и заключение о результатах проведения публичных слушаний от 12.05.2025 г.

Согласно правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа образуемый в соответствии с приложенной схемой земельный участок расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «хранение автотранспорта» (код 2.7.1), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Таким образом, в целях оформления образуемого земельного участка с заявленным видом разрешенного под существующим гаражом необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

В рамках заседания Комиссии установлено следующее

В заявлении Пенкиной Е.В. отсутствует технико-экономическое обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «хранение автотранспорта», что противоречит требованиям п. 3 ст. 2.7.1 ч.2 административного регламента № 30 от 24.03.2020 г. «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

Кроме того, специалистом (Ивановой А.А.) и руководителем (Баксаловой О.В.) МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала» осуществлен выезд с целью осмотра образуемого земельного участка под существующим гаражом. В ходе выезда было выявлено, что в границах образуемого в соответствии с приложенной схемой земельного участка расположена некапитальная постройка, ориентировочных размеров 3*5 м (фото прилагаются). В границах прилегающей к постройке территории сделана отсыпка для хранения транспортного средства. образуемый земельный участок расположен за границами домовладения дома № 13 в переулке Южный (через дорогу). Рассматриваемое некапитальное строение можно расценивать как самовольную постройку, в связи с чем, оснований для выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссией не усмотрено.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли единогласное решение о направлении главе Сортавальского муниципального округа отрицательных рекомендаций по рассматриваемому вопросу.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке вопросы и, принимая во внимание рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального округа принять решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид:

- «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062202:1000, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лавиярви;

- «ведение огородничества» (код 13.2) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный;

А также принять решения об отказе в предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:266, расположенного в территориальной зоне «СД» - «Зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район поселка Хаапалампи;

- «ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» (1.16) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:267, расположенного в территориальной зоне «СД» - «Зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан», по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район поселка Хаапалампи;

- «ведение огородничества» (13.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка ориентировочной площадью 1000 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка № 1 Совхоза Сортавальский;

- «ведение огородничества» (13.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0042810 земельного участка ориентировочной площадью 1000 кв.м., расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, поселок участка № 1 Совхоза Сортавальский;

- «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) для образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010312 земельного участка, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами, по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, переулок Южный.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова

Секретарь

Утверждена
распоряжением Министерства земельных
и земельных отношений Республики Карелия

от 28.08.2024

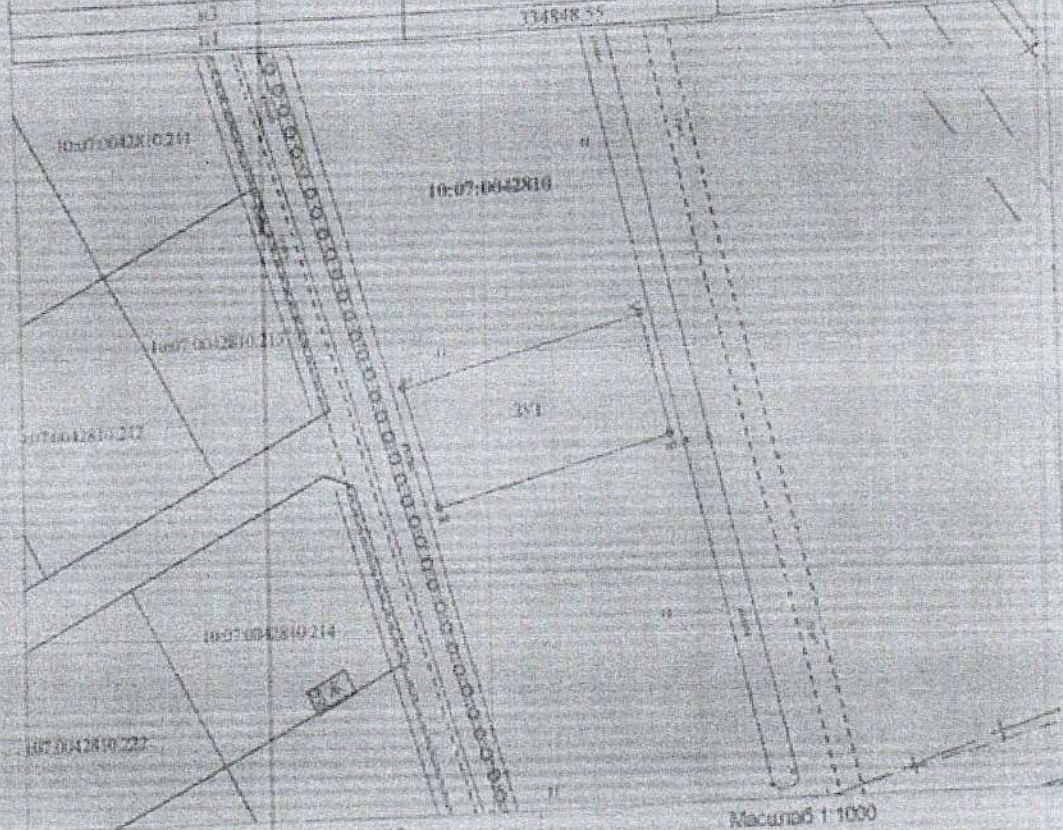
№ 13867

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка :ЗУ1
Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
n1	334870.25	1326683.86
n2	334881.39	1326727.38
n3	334859.41	1326732.42
n4	334848.55	1326690.00



Система координат МСК-10

Масштаб 1:1000

Легенда: — граница земельного участка — граница кадастрового квартала — граница кадастровой территории — граница кадастрового округа — граница кадастрового района — граница кадастрового субъекта — граница кадастрового субъекта — граница кадастрового субъекта — граница кадастрового субъекта	ЖЗ: — граница земельного участка — граница кадастрового квартала — граница кадастровой территории — граница кадастрового округа — граница кадастрового района — граница кадастрового субъекта — граница кадастрового субъекта — граница кадастрового субъекта — граница кадастрового субъекта
---	--

Утверждена
распоряжением Министерства природных
и земельных отношений Республики Карелия

от 20.08.2024

№ 15062 3/2024

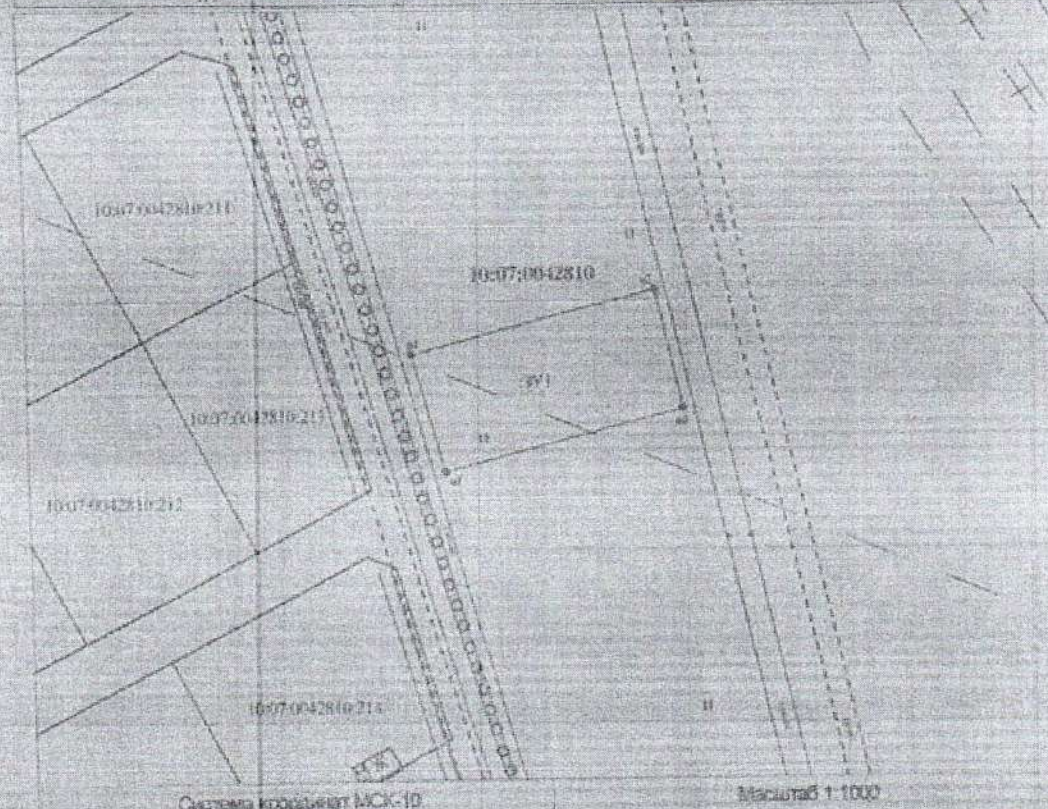
Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
п1	334891.42	1326677.87
п2	334902.83	1326727.46
п3	334881.39	1326727.38
п4	334879.25	1326683.86



Масштаб 1:1000

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

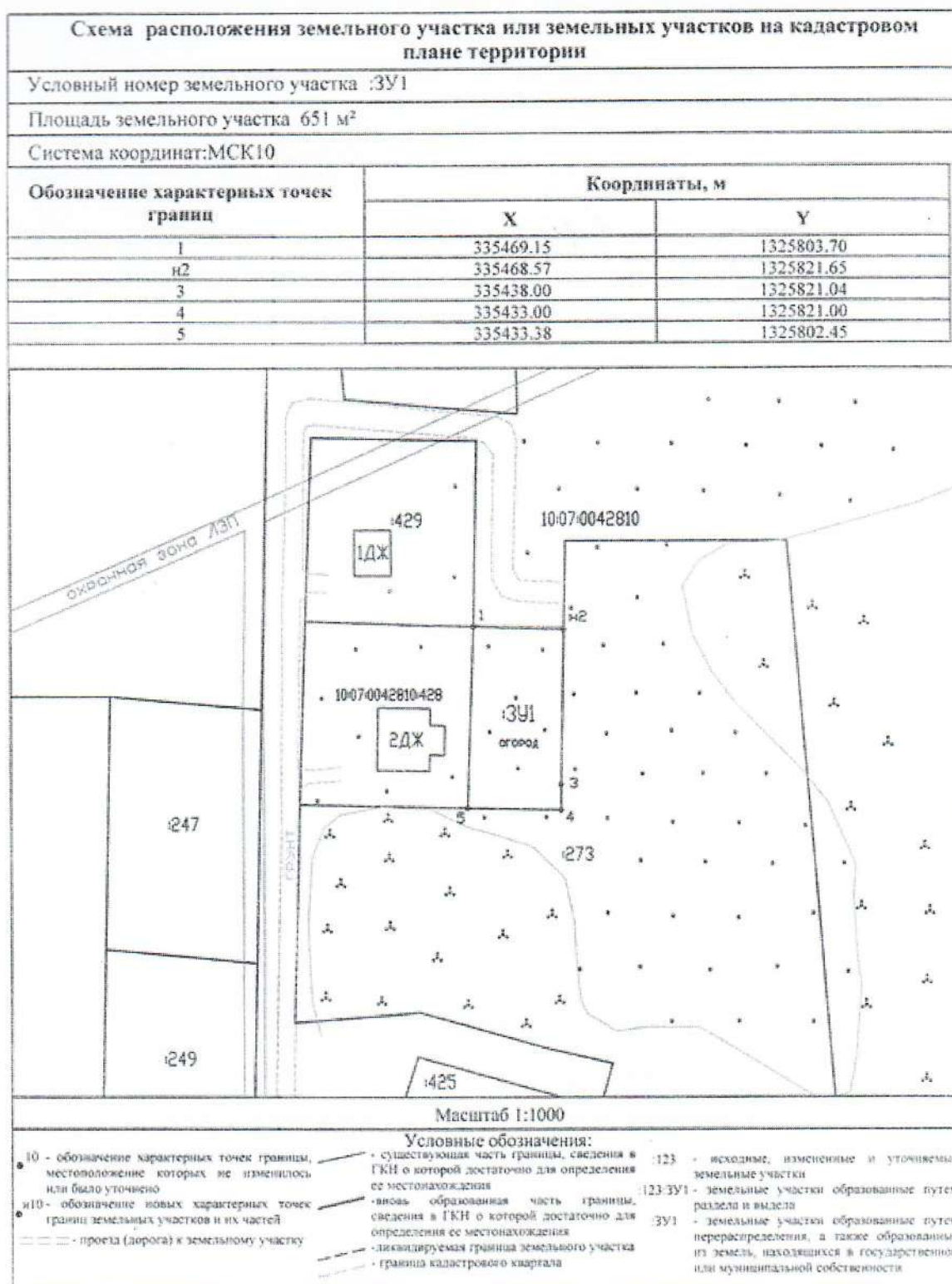
Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.

Система координат МСК-10

Условный номер земельного участка: 33У1

Площадь земельного участка 1000 кв.м.



Утверждена:
распоряжением Министерства имущественных
и земельных отношений Республики Карелия

от _____ № _____

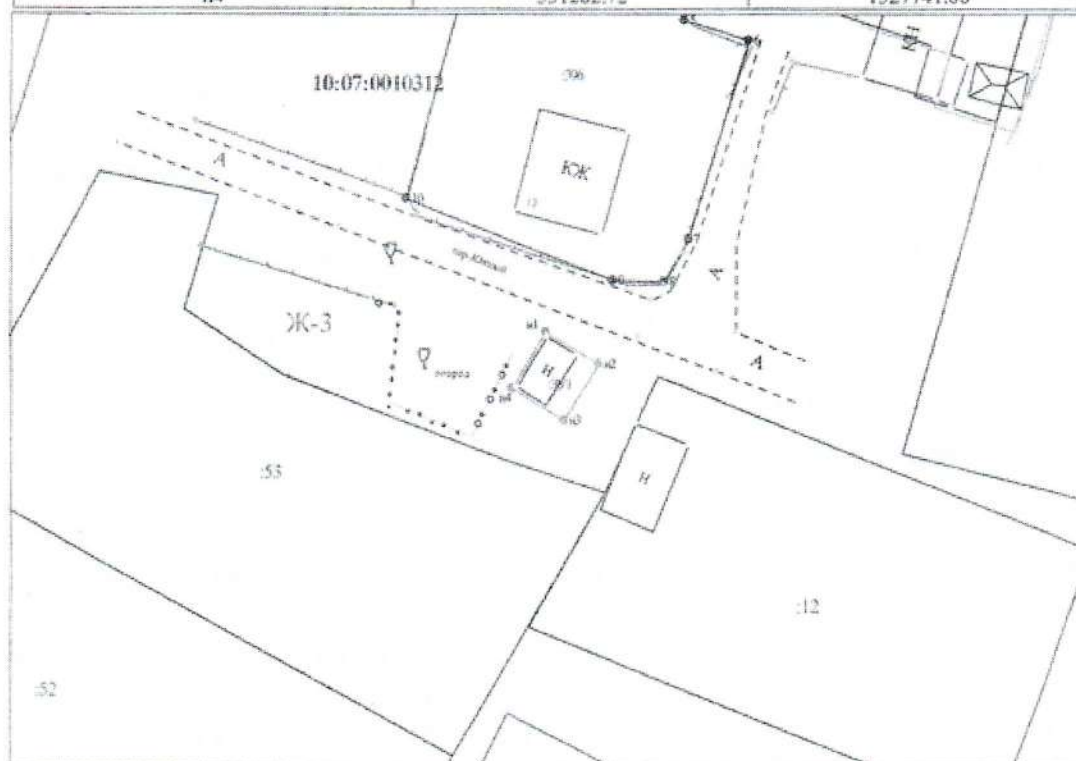
Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка :ЗУ1

Площадь земельного участка 30 кв.м.

Система координат МСК-10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
n1	331287.52	1327743.95
n2	331284.76	1327748.63
n3	331279.93	1327745.58
n4	331282.72	1327741.06



Система координат МСК-10

Масштаб 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:		10:20:0033209-123 - обозначение исходных и учтенных земельных участков	10:25:0033209-123-ЗУ1 - обозначение образуемых ЗУ путем раздела или выдела	10:20:0033209-З/1 - обозначение образуемых ЗУ путем перераспределения, а также образуемых из земель государственной или муниципальной собственности
—	границы исходного земельного участка и учтенных земельных участков			
—	границы образуемого земельного участка			
—	границы кадастрового квартала			
10:20:0033209	номер кадастрового квартала			
• 1	обозначение характерных точек границ земельных участков			
—	границы муниципальных образований (или) границы населенных пунктов			
—	границы и обозначение территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории			
—	границы земельных участков, требующих исправления реестровых ошибок в их местоположении			