

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания Комиссии по подготовке проекта**  
**правил землепользования и застройки**

г. Сортавала

«25» марта 2021 г.

На заседании присутствуют:

*Баксалова О.В.* – начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ», Заместитель председателя Комиссии.

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

*Парих С.Е.* – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;

*Иванова А.А.* – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ»;

На заседании Комиссии присутствуют восемь из установленных двенадцати членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) от тех членов, которые определены приложением № 1 к Постановлению № 71 от 27.04.2015 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (в редакции постановления № 3 от 26.01.2016 г. (в редакции постановления № 14 от 07.02.2018 г.) и постановления № 109 от 28.09.2018 г.).

**Повестка заседания:**

**Вопрос 1.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:107 и 10:07:0000000:2.

**Вопрос 2.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:26.

По **вопросу 1** членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Гринь В.Л., свидетельства о регистрации права собственности 10 АО 963416 от 13.10.2003г, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 05.06.2018 г. (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0000000:2), выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 24.03.2020 г. (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:108), справки из МКУ «Архив Сортавальского муниципального района» о выдаче заверенных архивных копий постановления Мэрии города Сортавала № 616 от 29.06.1995 г. «О предоставлении земельного участка гр. Гринь В.Л. под личное подсобное хозяйство с правом строительства дома и хозяйственных построек» и акта выбора и обследования земельного участка гражданину Гринь В.Л. под личное подсобное хозяйство от 23.05.1995 г.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (далее – Правила), связанных с разработкой документов градостроительного зонирования на территорию за границами населенных пунктов (в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042801:107 и 10:07:0000000:2, расположенных

в районе п. Рускеала).

Земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:107 и 10:07:0000000:2 имеют виды разрешенного использования «под личное подсобное хозяйство» и «для ведения крестьянского хозяйства» соответственно и расположены на землях сельскохозяйственного назначения. В настоящее время правила землепользования и застройки на данные территории не разработаны, что препятствует их освоению в соответствии с целями, заявленными их правообладателем: птицеводство; выращивание лекарственных культур; обеспечение сельскохозяйственного производства; ведение огородничества; ведение садоводства; заготовка лесных ресурсов; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

**Иванова А.А.:** В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступило письмо и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия А.Н. Павлова (исх. № 4511/МПРиЭ-и от 17.03.2021 г.), являющегося членом Комиссии, о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:107 расположен в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы р. Тохма-йоки. Учитывая, что данный земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, необходимо строгое соблюдение ограничений, указанных в ст.65 Водного кодекса Российской Федерации. Так, в силу положений ч.15 и ч.17 ст. 65 ВК РФ в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос запрещается в том числе хранение и применение пестицидов и агрохимикатов, распашка земель, а также выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В соответствии с данными государственного лесного реестра земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:107 расположен за границами земель лесного фонда, а земельный участок с кадастровым номером 10:07:0000000:2 (а именно, входящие в состав данного единого землепользования обособленные земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:16, 10:07:0042801:18 и 10:07:0042801:19) частично располагается на землях лесного фонда в границах лесного квартала 104 Рускеальского лесничества (по материалам лесоустройства) участкового лесничества Сортавальского лесничества.

Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки не представляется возможным самостоятельно определить объем наложения земельного участка на земли лесного фонда. Для объективного и всестороннего рассмотрения вопроса, а также во избежание споров в отношении земель федеральной собственности, заинтересованному лицу необходимо обратиться в орган исполнительной власти Республики Карелия, уполномоченный в области лесных отношений и охраны окружающей среды, с целью согласования границ существующего земельного участка или с целью уточнения конфигурации земельного участка с учетом лесоустроительных планшетов, после чего предоставить полученную информацию в адрес Комиссии.

**Баксалова О.В.:** В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. В случае, если земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:107 и 10:07:0000000:2 являются каким-либо сельскохозяйственным угодьем (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями). Для принятия объективного решения по вопросу разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках указанных участков, полученных от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра

и картографии по Республике Карелия, а также от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». Запрос в указанные органы сделан (исх. № 02-1615/11 от 12.03.2021 г.; исх. № 02-1616/11 от 12.03.2021 г.).

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения до получения всей необходимой для принятия Комиссией решения информации.

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

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ и.о. заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В.Загвозкина) о том, что данный вопрос не входит в компетенцию Министерства, исх. № 6630/12.4-М от 18.03.2021 г.

Ответ администрации Кааламского сельского поселения (А.М.Мищенко) о согласовании внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, исх. №141 от 24.03.2021 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах рассматриваемой территории существующие и планируемые к созданию особо охраняемые территории регионального и местного значения отсутствуют. Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:107 расположен в границах водоохранной и прибрежной защитной полосы р. Тохма-йоки. В соответствии с данным государственного лесного реестра земельный участок с кадастровым номером 10:07:0000000:2 (а именно входящие в состав данного единого землепользования обособленные земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042801:16, 10:07:0042801:18, 10:07:0042801:19) частично располагается на землях лесного фонда в границах лесного квартала 104 Рускеальского лесничества.

По вопросу 2 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Соснина А.В., выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.07.2019 г.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения (далее – Правила), связанных с разработкой документов градостроительного зонирования на территорию за границами населенных пунктов (в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:26, расположенного в районе п. Рускеала.

Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:26 имеет вид разрешенного использования «под личное подсобное хозяйство» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения. В настоящее время правила землепользования и застройки на данную территорию не разработаны, что препятствует ее освоению в соответствии с целями, заявленными его правообладателем: выращивание тонизирующих, лекарственных культур; пчеловодство; хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; обеспечение сельскохозяйственного производства; ведение огородничества; ведение садоводства; заготовка лесных ресурсов; птицеводство.

**Баксалова О.В.:** В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса

Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. В случае, если земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042801:26 является каким-либо сельскохозяйственным угодьем (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями). Для принятия объективного решения по вопросу разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках указанного участка, полученных от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». Запрос в указанные органы сделан (исх. № 02-1615/11 от 12.03.2021 г.; исх. № 02-1616/11 от 12.03.2021 г.).

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения до получения всей необходимой для принятия Комиссией решения информации.

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

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ и.о. заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В.Загвозкина) о том, что данный вопрос не входит в компетенцию Министерства, исх. № 6630/12.4-М от 18.03.2021 г.

Ответ администрации Кааламского сельского поселения (А.М.Мищенко) о согласовании внесения изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, исх. №141 от 24.03.2021 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах рассматриваемой территории существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют. В соответствии с данными государственного лесного реестра, рассматриваемый земельный участок располагается за границами земель лесного фонда, исх. № 4511/МППриЭ-и от 17.03.2021 г.

### **Заключение:**

Рассмотрев все заявленные в повестке вопросы и, принимая во внимание рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов Комиссии, приняты следующие решения:

1) Вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:107 рассмотрен предварительно. Принято решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения. Для принятия объективного решения по вопросу разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках участка, полученных от Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». После получения необходимой информации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки для принятия окончательного решения необходимо собраться повторно.

2) Вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования и в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0000000:2 рассмотрен предварительно. Принято решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения до момента предоставления Гринь В.Л. в адрес Комиссии соответствующей информации в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0000000:2 от органа исполнительной власти Республики Карелия, уполномоченного в области лесных отношений и охраны окружающей среды. Кроме того, для разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках участка, полученных от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». После получения необходимой информации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки для принятия окончательного решения необходимо собраться повторно.

3) Вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042801:26 рассмотрен предварительно. Принято решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения. Для принятия объективного решения по вопросу разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках участка, полученных от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». После получения необходимой информации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки для принятия окончательного решения необходимо собраться повторно.

Заместитель председателя Комиссии

О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

Иванова А.А.