

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«13» декабря 2024 г.

На заседании присутствуют:

Гришин Г.А. - Первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района, председатель Комиссии;

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 девять из установленных двенадцати членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемым вопросам) 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:

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанные с корректировкой документов градостроительного зонирования (правил землепользования и застройки) в части установления «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от физического лица (вх. № 1020/сорт-о от 29.10.2024 г.), выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.11.2024 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, связанный с установлением «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:77. В настоящее время правилами землепользования и застройки Кааламского сельского поселения на данной территории отображена зона земель лесного фонда, что препятствует полноценному освоению земельного участка. В действительности земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030805:7 имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для организации и ведения личного подсобного хозяйства».

Иванова А.А.: В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. 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 рассматриваемому вопросу с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанного участка, а именно:

- величину удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка;
- отнесение земельного участка к осушенным (неосушенным) землям.

Соответствующие запросы были сделаны в ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», а также от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 8181/Сорт-и от 31.10.2024 г.).

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 1218 от 15.11.2024 г.) о том, что ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» не располагает сведениями о расположении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7 и от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 10:07:0030805:7 отнесен к 1 сегменту «сельскохозяйственное использование», группе 1.1, код расчета вида использования 02:22 «ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота». Удельный показатель кадастровой стоимости составил 1, 84 руб руб./кв.м., что не превышает средний удельный показатель Сортавальского муниципального округа, равный 2,10 руб. Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030805:7 не относится к особо ценным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

К заседанию Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанное с корректировкой документов градостроительного зонирования в части установления «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7 не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции государственного комитета, исх. № 5164/12-11/ОЖиБН от 05.11.2024 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия о том, что согласно сведениям ЕГРН о координатах угловых поворотных точек, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030805:7 в соответствии с границей с реестровым номером 10:00-15.2 расположен за границами земель лесного фонда. В границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории, регионального и местного значения, а также их охранные зоны отсутствуют, исх. 18745/05-12/МПРиЭ-и от 15.11.2024 г.

Ответ главы Кааламского сельского поселения о том, что администрация Кааламского сельского поселения согласовывает внесение изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения, связанное с корректировкой документов градостроительного зонирования в части установления зоны сельскохозяйственного назначения «СХ1» на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7, т.к. данный земельный участок в действительности имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для организации и ведения личного подсобного хозяйства».

Ответ командира войсковой части 2449-V (И.В. Купчина) о том, что указанный земельный участок не входит в пределы пятикилометровой полосы местности вдоль линии государственной границы и расположен вне пограничной зоны. Руководство Службы в г. Сортавале Пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки указанного участка не имеет, исх. № 21/103/4/1-4980 от 20.11.2024 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос 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 района рассмотреть положительно предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского поселения в части установления «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030805:7.

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин