

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«08» августа 2025 г.

На заседании присутствуют:

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

Секретарь Комиссии – *Кульман А.В.* – специалист МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

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

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

Ильин В.В. – представитель отдела по управлению территорией и муниципальному хозяйству.

На заседании Комиссии присутствуют 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:

1. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:870, расположенного в территориальной зоне «СХ» – зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозёрный;

2. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:872, расположенного в территориальной зоне «СХ» – зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозёрный.

По первому вопросу:

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Олисовой А.В. (вх. № 1794/Сорт-о от 08.07.2025 г.), постановления и.о. главы Сортавальского муниципального округа от 23.07.2025 г. № 52 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042805:870 и 10:07:0042805:872», протокола

публичных слушаний от 04.08.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 04.08.2025 г., а также:

- письмо заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В Загозкина) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042805:872, 10:07:0042805:870 (исх. от 22.07.2025 г. № 9851/14.1-16/МИЗО-и);

- письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование вышеуказанного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. от 22.07.2025 г. № 3990/12-11/ОЖиБН-и);

- письмо и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с управлением (исх. от 18.07.2025 г. № 2261/11-14/УОКН-и);

- письмо директора ГБУ РК «Центра ГКО» (Я.Ю. Ивановой) о том, что объект недвижимости отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (кадастровый номер - 10:07:0042805:870, удельный показатель кадастровой стоимости – 355,95 руб./кв.м.), группе 13.3.2.4, код расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек» (в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336), (исх. от 23.07.2025 г. № 1-34/919);

- письмо директора ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (А.Э. Решетова) о том, что согласно материалам учета мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042805:870 располагается в границах участка мелиорации и является мелиорированным (осушенным), (исх. от 07.08.2025 г. № 1845).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042805:870 расположен в территориальной зоне «СХ» – зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозёрный. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение садоводства» (код 13.2), данный

вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Гришин Г.А.: 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. №6707/Сорт-и от 17.07.2025 г.).

Кульман А.В.: в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/919 от 23.07.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042805:870 отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», группе 13.3.2.4, код расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных

нужд гаражей и иных хозяйственных построек»». Удельный показатель кадастровой стоимости составил 355.95 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 355,95 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанных земельных участков не превышает средний показатель по округу.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «Сортавальского совхоза-техникума Сортавальского горсовета Карельской АССР» от ноября 1988 г. участок с кадастровым номером 10:07:0042805:870 располагается на территории пастбищ. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходного земельного участка отображены как границы 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.

В связи с чем, предложение Олисовой А.В. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «13.2 Ведение садоводства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:870 не может быть рассмотрено положительно и рекомендуется отклонить.

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

По второму вопросу:

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Полищук О.В. (вх. № 1795/Сорт-о от 08.07.2025 г.), постановления и.о. главы Сортавальского муниципального округа от 23.07.2025 г. № 52 «О проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042805:870 и 10:07:0042805:872», протокола публичных слушаний от 04.08.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 04.08.2025 г., а также:

- письмо заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В Загозкина) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042805:872, 10:07:0042805:870 (исх. от 22.07.2025 г. № 9851/14.1-16/МИЗО-и);

- письмо Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование вышеуказанного земельного участка не

окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. от 18.07.2025 г. № 3961/12-11/ОЖиБН-и);

- письмо и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с управлением (исх. от 18.07.2025 г. № 2260/11-14/УОКН-и);

- письмо директора ГБУ РК «Центра ГКО» (Я.Ю. Ивановой) о том, что объект недвижимости отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка» (кадастровый номер - 10:07:0042805:872, удельный показатель кадастровой стоимости – 355,95 руб./кв.м.), группе 13.3.2.4, код расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек» (в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336), (исх. от 23.07.2025 г. № 1-34/920);

- письмо директора ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (А.Э. Решетова) о том, что согласно материалам учета мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042805:872 располагается в границах участка мелиорации и является мелиорированным (осушенным), (исх. от 07.08.2025 г. № 1844).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042805:872 расположен в территориальной зоне «СХ» – зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозёрный. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение садоводства» (код 13.2), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

Гришин Г.А.: 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. №6709/Сорт-и от 17.07.2025 г.).

Кульман А.В.: в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/920 от 23.07.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 10:07:0042805:872 отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», группе 13.3.2.4, код расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов, размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек». Удельный показатель кадастровой стоимости составил 355.95 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 355,95 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанных земельных участков не превышает средний показатель по округу.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «Сортавальского совхоза-техникума Сортавальского горсовета Карельской АССР» от ноября 1988 г. участок с кадастровым номером 10:07:0042805:872 располагается на территории пастбищ. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходного земельного участка

отображены как границы 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.

В связи с чем, предложение Олисовой А.В. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «13.2 Ведение садоводства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:872 не может быть рассмотрено положительно и рекомендуется отклонить.

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

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке вопросы, а также 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 отрицательные решения о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:870, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный

- «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:872, расположенного в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман