

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;

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

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;

Левин С.В. - представитель 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:

Рассмотрение вопросов по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно приложению 1;

- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370.

Вопрос 1.

Повторное рассмотрение вопроса по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с установлением зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно приложению 1.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Борцовой А.В. (дейст. в интересах несовершеннолетнего сына Борцова В.Д.) (вх. № 854/Сорт-о от 03.04.2025 г.), копии решения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка от 16.02.2025 г. № ПСЗУ-20240924-203020211154-4, копии решения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка от 16.02.2025 г.

ком. ГМ

№ ПСЗУ-20240924-20302043709-4, схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (2 шт.), схемы территории, предлагаемой к установлению зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения, протокола заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 25.04.2025 г., заключения № 8 Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 25.04.2025 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанный с установлением зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно приложению 1.

Иванова А.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 рассматриваемому вопросу с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанного земельного массива, а именно:

- отнесение земельного массива к осушенным (неосушенным) землям.

Соответствующий запрос был в ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 5511/Сорт-и от 17.06.2025 г.).

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 1843 от 07.08.2025 г.) о том, что территория, изображенная на приложенном к запросу ситуационном плане, располагается в границах участка мелиорации и является мелиорированной (осушенной).

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «племзавод Сортавальский Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. рассматриваемая территория располагается на территории пастбищ в границах осушенных земель открытой сетью.

Таким образом, рассматриваемый земельный массив в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК **относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения**, а это значит, что использование

рассматриваемого земельного массива в других целях не допускается. В связи с чем предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа рекомендовано отклонить.

Присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа.

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) о том, что использование данного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 2052/12-11/ОЖиБН от 14.04.2025 г.

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - Министерство) «О.В. Кучковой» о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки, исх. № 6536/14.1-16/МИЗО-и от 19.05.2025 г.

Ответ Командира войсковой части Службы в г. Сортавала пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что указанные земельные участки не входят в пятикилометровую полосу местности вдоль линии государственной границы и расположены вне пограничной зоны, руководство Службы в г. Сортавала пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки населенных пунктов не имеет, исх. № 21/103/4/1-2309 от 28.05.2025 г.

Вопрос 2.

Повторное рассмотрение вопроса по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с установлением зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Борцовой А.В. (вх. № 726/Сорт-о от 24.03.2025 г.), выписки на земельные участки из ЕГРН, протокола заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 17.03.2025 г., заключения № 6 Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки 17.03.2025 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, Сортавальского муниципального округа, связанные с установлением зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370.

Иванова А.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 рассматриваемому вопросу с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках рассматриваемых земельных участках, 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. №№ 2773/Сорт-и, 2774/Сорт-и от 02.04.2025 г.).

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от филиала по Республике Карелия ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (исх. № 946 от 21.04.2025 г.) о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370 располагаются в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «племзавод Сортавальский Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. рассматриваемые земельные участки располагаются на территории пастбищ в границах осушенных земель открытой сетью.

Ответ от ГБУ РК «Центра государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/461 от 07.04.2025 г.) о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1093 составляет 2,00 руб., удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370 составляет 1,57 руб., что не превышает средний удельный показатель Сортавальского муниципального округа, равный 2,10 руб.

Таким образом, земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370 в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, а это значит, что использование рассматриваемых земельных участков в других целях не допускается. В связи с чем предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа рекомендовано отклонить.

Присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о направлении отрицательных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа.

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) о том, что внесение изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, в рамках использования данных земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 1349/12-11/ОЖиБН от 14.03.2025 г.

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - Министерство) О.В. Кучковой о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу внесения изменений в правила землепользования и застройки, исх. № 3424/14.1-16/МИЗО-и от 17.03.2025 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Павлова А.Н.) о том, что в границах рассматриваемых земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют. Испрашиваемые в запросе земельные участки располагаются за границами земель лесного фонда, исх. № 4026/14-19/МПРиЭ-и от 18.03.2025 г.

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 рассмотреть отрицательно предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

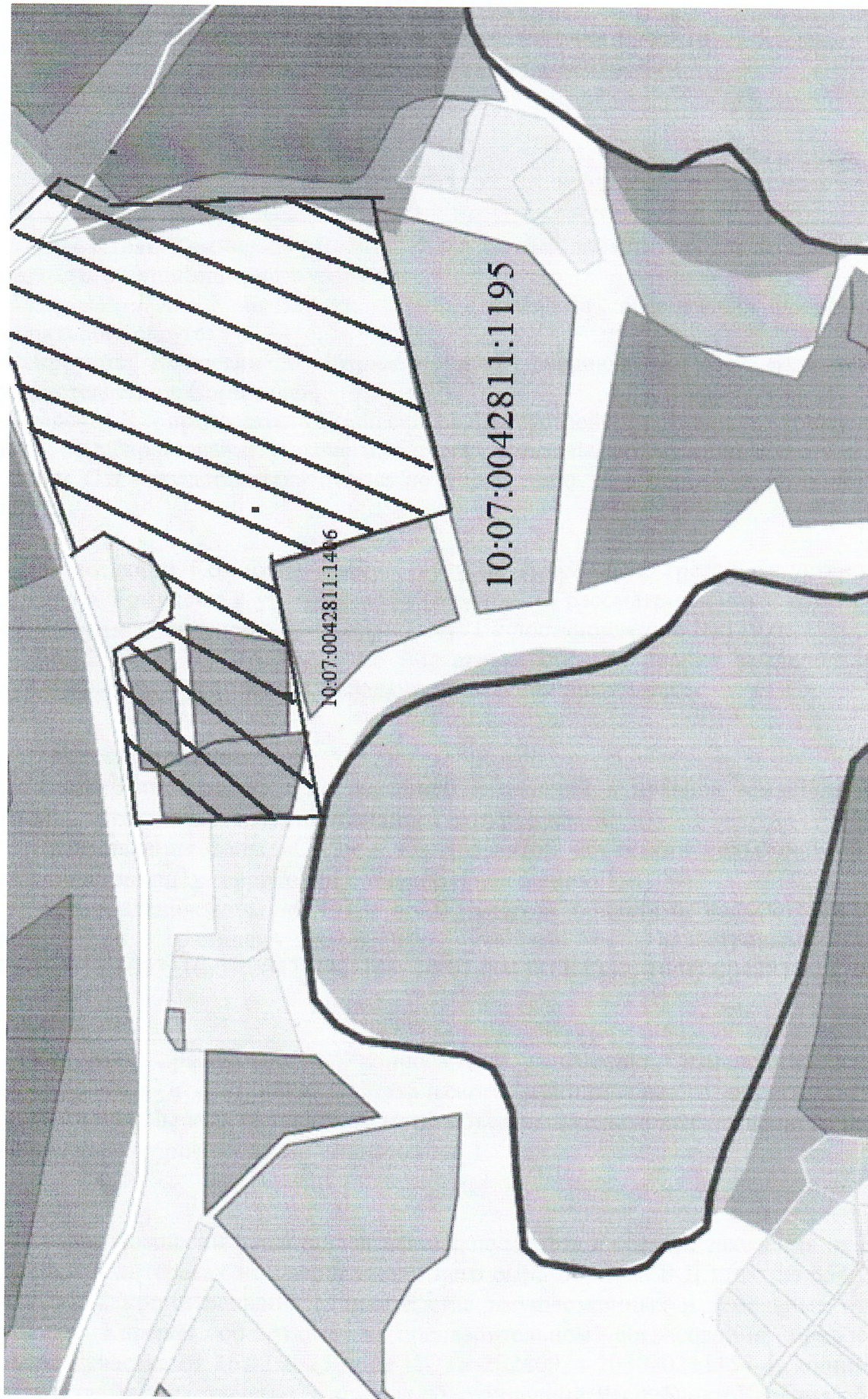
- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно приложению 1;
- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Иванова



Заключение № 21

Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СОРТАВАЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА»

На основании протокола заседания Комиссии
от 08.08.2025 г.

Рассмотрев предложения заинтересованных лиц, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального округа принять решение об отказе по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части:

- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах территории согласно приложению 1;

- установления зоны «СХ1» - зоны, занятой объектами сельскохозяйственного назначения в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1093, 10:07:0042811:1169, 10:07:0042811:1312, 10:07:0042811:1370.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

с.м.

Приложение 1

