

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«22» сентября 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 района;

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

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

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

Вельев Д.Л. – 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:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан «СД» на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081101:17 и 10:10:0081101:18.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Подлужного И.И. (вх. № 1957/Сорт-о от 23.07.2025 г.), выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 15.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-156794360, № КУВИ-001/2025-154932560.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа, связанные с изменением территориальной зоны «СД» - зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан на территориальную зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами

в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081101:17 и 10:10:0081101:18.

Согласно сведениям, полученным из Единого государственного реестра недвижимости, земельные участки с кадастровыми номерами 10:10:0081101:17 и 10:10:0081101:18 имеют категорию «земли населенных пунктов» и условно разрешенный вид использования «под индивидуальное садоводство».

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельные участки с кадастровыми номерами 10:10:0081101:17 и 10:10:0081101:18 расположены в территориальной зоне «СД» - зоне садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан.

Баксалова О.В.: Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ (ред. От 31.07.2025 г.) «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ) «садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для **собственных** нужд сельскохозяйственных культур, сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей», т.е. ведение коммерческой деятельности на территории земельных участков, расположенных на территории садоводческих некоммерческих товариществ и огороднических некоммерческих товариществ не допускается.

СОТ «Энергетик-1» зарегистрирован согласно Постановлению Республики Карелия города Сортавала от 29.07.1994 г. № 969. Постановлением Республики Карелия города Сортавала от 20.12.1994 г. № 1447 СОТ «Энергетик-1» предоставлен земельный участок общей площадью 5,917 га для развития садоводства и огородничества, из которых 5,467 га членам товарищества в собственность. Согласно ч. 24 ст. 54 ФЗ от 29.07.2017 г. № 217-ФЗ изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до 29.07.2017 г. садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, не допускается.

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

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

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (Н.В. Бедоева) о том, что данные участки расположены за границами земель лесного фонда, особо охраняемые природные территории регионального значения в их границах отсутствуют, исх. № 15427/14-19/МПРиЭ-и

от 19.09.2025 г.

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, не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 4876/12-11/ОЖиБН-и от 02.09.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования должно приниматься с учетом требований к градостроительным регламентам, установленным Постановлением Правительства Республики Карелия от 02.05.2023 г. № 210-П, исх. № 2745/11-14/УОКН-и от 04.09.2025 г.

Ответ заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвозкина) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила, в части изменения территориальной зоны в границах земельных участков, исх. № 11960/14.1-16/МИЗО-и от 04.09.2025 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос, 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 решение об отказе во внесении изменений в правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа в части изменения зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан «СД» на зону «ЖИ» - зону застройки индивидуальными жилыми домами в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:10:0081101:17 и 10:10:0081101:18.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман