

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«09» июля 2026 г.

На заседании присутствуют:

Председатель Комиссии – *Гришин Г.А.* – Первый заместитель Главы администрации Сортавальского муниципального округа;

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

Секретарь Комиссии – *Кудрявцева Т.Н.* – специалист МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Назарова Д.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:

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062205:112, расположенного в территориальной зоне «СХ» - земли сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, остров Хавус, район СНТ «СПК Ладожский».

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Маева В.Г. (вх. № 1649/Сорт-о от 27.05.2026 г.); копии выписки из ЕГРН от 28.05.2026 г. на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:112; протокола публичных слушаний от 25.06.2026 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 25.06.2026 г. (публичные слушания признаны состоявшимися).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:112 расположен в территориальной зоне «СХ» - земли сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, остров Хавус, район

Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, остров Хавус, район СНТ «СПК Ладожский».

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. В заявлении Маева В.Г. указана необходимость использования испрашиваемого земельного участка для ведения садоводства.

Согласно правилам землепользования и застройки, утв. Решением Совета Сортавальского муниципального округа от 20.02.2025 г. №77 в ред. Решения XXI сессии I созыва Совета Сортавальского муниципального округа от 18.12.2025г. № 173, такой вид разрешенного использования как «ведение садоводства» возможен исключительно (в том числе путем изменения вида его разрешенного использования), если такой участок в соответствии с действующим законодательством не относится к особо ценным сельскохозяйственным угодьям.

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.

В адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступили ответы от:

- директора Государственного бюджетного учреждения Республики Карелия «Центр государственной кадастровой оценки» (Я.Ю. Иванова) о том, что удельный показатель кадастровой стоимости 355,95 руб./кв.м. (исх. от 23.06.2026 г. № 1-34/288). Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования в Сортавальском муниципальном округе для кадастрового квартала 10:07:0062202 составляет 355.39 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанного земельного участка превышает средний показатель по округу;

- заместителя директора Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Северо-Западному федеральному округу» (К.П. Жупаков) о том, что земельный участок с кадастровым номером 10:0760062205:112 располагается в границах мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения и является мелиорированным (осушенным) (исх. № 1677 от 09.07.2026г.).

Таким образом рассматриваемый земельный участок является осушенным и относится к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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 заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (С.В. Загвоздкин) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросу выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка (исх. от 03.06.2026 г. № 7664/14.1-16/МИЗО-и).

Ответ заместителя Начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртова) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением (исх. от 01.06.2026 г. № 1636/11-14/УОКН-и).

Ответ И. о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование данного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. от 01.06.2026 г. № 2090/12-05/ОЖиБН-и).

Ответ И.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухов) о том, что в границах вышеуказанного участка, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют. (исх. от 23.06.2026 г. № 10754/19-12/МПРи-и).

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 отрицательное решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка в кадастровом квартале 10:07:0062205:112, расположенного в территориальной зоне «СХ»- земли сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, остров Хавус, район СНТ «СПК Ладожский».

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

Т.Н. Кудрявцева

