

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«05» июня 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»;

Назарова Д.А. – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального округа;

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;

Ильин В.В., Яшенков В.А. – представители 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:

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа (далее - Правила) в части:

1. установления территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельного участка (обращение Козыревой К.Д. от 14.05.2026 г. № 1483/Сорт-О);

2. изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ТР» - зону транспортной инфраструктуры на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020102:117 (обращение Пантелеева А.Н.) от 14.05.2026 г. № 1491/Сорт-О).

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельного

участка площадью 3459 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Хотинлахти, д. 30А.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Козыревой К.Д. (вх. № 1483/Сорт-О от 14.05.2026 г.), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с установлением территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельного участка площадью 3459 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Хотинлахти, д. 30А.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «поселок Хотинлахти» с реестровым номером границы 10:07-4.130.

В границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельного участка расположен объект капитального строительства «многоквартирный жилой дом» с кадастровым номером 10:07:0000000:2781. Согласно техническому паспорту на дом № 30А в п. Хотинлахти (инвентарный номер 26) в вышеуказанном многоквартирном доме 1977 года постройки расположены 4 квартиры с видом отопления – «печное».

На схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории отображены 4 (четыре) нежилых строения. Согласно п.4 ч.1 ст.36 Жилищного Кодекса Российской Федерации места для хранения топлива (иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты) относятся к общему имуществу многоквартирного жилого дома и принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил образуемый в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельный участок расположен в двух территориальных зонах: зоне «ЖМ» - зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) и зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. В соответствии с ч.2 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных участков могут пересекать границы территориальных зон. Кроме того, расположение образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельного участка в двух территориальных зонах препятствует оформлению земельного участка под существующим многоквартирным домом.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении положительных 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. Загвозкина) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части установления территориальной зоны «ЖМ» - зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0040802 земельного участка, исх. № 7173/14.1-16/МИЗО-и от 26.05.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН и прилагаемой схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, обозначенный в обращении земельный участок площадью 3459 кв.м. располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 9542/19-12/МПРиЭ-и от 02.06.2026 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. № 1979/12-05/ОЖиБН-и от 26.05.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1563/11-14/УОКН-и от 26.05.2026 г.

По второму вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ТР» - зону транспортной инфраструктуры на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020102:117 площадью 700 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, пгт. Вяртсиля, район пересечения ул. Мира и ул. Больничная.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Пантелеева А.Н. председателя ГСПК «Одуваньчик» (вх. № 1491/Сорт-О от 14.05.2026 г.), выписки из ЕГРЮЛ от 04.05.2026 г. № ЮЭ9965-26-82376044, договора аренды земельного участка от 17.06.2011 г. № 1952, заявления от председателя кооператива «Одуваньчик» Дубоневич В.В. начальнику

абонентского отдела МП ПЭС Лемайкину В.И. от 22.10.1993 г., письма Государственной налоговой инспекции по г. Сортавала Республики Карелия председателю гаражного кооператива «Одуванчик» Дубоневич В.В. от 25.06.1997 г. № 03-08/1520, распоряжения администрации Сортавальского муниципального района от 17.06.2011 г. № 1219 «О предоставлении в аренду земельного участка под гаражный специализированный потребительский кооператив «Одуваньчик», платежного извещения на уплату налогов с имущества, земельного налога, и налога с имущества, переходящего в порядке наследования и дарения с физических лиц на 1997 год гр. Дубоневич Виктор Васильевич от 07.07.1997 г., платежного извещения на уплату налогов с имущества, земельного налога, и налога с имущества, переходящего в порядке наследования и дарения с физических лиц на 1997 год гр. ГК «Одуванчик» от 09.07.1997 г., налогового уведомления на уплату земельного налога с физических лиц за 2001 г. гражданину ГК «Одуванчик».

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ТР» - зону транспортной инфраструктуры на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020102:117 площадью 700 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, пгт. Вяртсиля, район пересечения ул. Мира и ул. Больничная.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «поселок городского типа Вяртсиля» с реестровым номером границы 10:07-4.21 и зоне с особыми условиями использования территории «Охранная зона гидрометеорологической станции в пгт. Вяртсиля» с реестровым номером границы 10:07-6.19.

В границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020102:117 расположены 11 (одиннадцать) объектов капитального строительства – гаражные боксы, находящиеся в пользовании членов ГСПК «Одуваньчик».

Согласно карте градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0020102:117 расположен в территориальной зоне «ЖИ» - зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Внесение изменений в Правила необходимы с целью дальнейшего изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020102:177 на «хранение автотранспорта», постановки существующих объектов капитального строительства (гаражных боксов) на кадастровый учет в Едином государственном реестре недвижимости с последующим оформлением прав собственности на объекты недвижимости членами ГСПК «Одуваньчик».

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении положительных 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. Загвозкина) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам внесения изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «ТР» - зону транспортной инфраструктуры на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0020102:117, исх. № 7172/14.1-16/МИЗО-и от 26.05.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с данными ЕГРН, обозначенный в обращении земельный участок с кадастровым номером 10:07:0020102:117 располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанного земельного участка существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 9546/19-12/МПРиЭ-и от 02.06.2026 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. № 1980/12-05/ОЖиБН-и от 26.05.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1535/11-14/УОКН-и от 22.05.2026 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке заседания 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 положительные решения о внесении изменений в Правила.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман