

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

« 06 » февраля 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 – *Ишинкина А.А.* – 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 10:07:0042805:900, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Семенова А.В. (вх. № 3393/Сорт-о от 04.12.2025 г.); копии выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042805:900; распоряжение Министерства имущественных и земельных отношений от 21.10.2025 г. №10025-м/20р; протокола публичных слушаний от 29.12.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 29.12.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042805:900 расположен в территориальной зоне

«СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, р-н п. Заозерный. 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 Семенова А.В. указана необходимость использования испрашиваемого земельного участка для ведения садоводства.

29.12.2025г. в рамках проведения публичных слушаний по данному вопросу от руководителя «Архитектуры и градостроительства г. Сортавала» Баксальной Ольги Владимировны поступило замечание о необходимости учета расположения испрашиваемого земельного участка на землях сельскохозяйственного назначения.

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 п-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 разрешения на условно разрешенный вид использования для испрашиваемого земельного участка с учетом требований действующего законодательства и с целью проведения анализа сведения об индивидуальных характеристиках участка в части отнесения его к осушенным (неосушенным) землям, а также с целью определения удельного показателя кадастровой стоимости были сделаны соответствующие запросы: в ФГБУ «Управление Севзапмелиоводхоз» (исх. №11932/Сорт-и от 16.12.2025 г.) и ГБУ РК «Центр ГКО» (исх. №11932/Сорт-и от 16.12.2025 г.).

На данные запросы получены следующие ответы:

1. от директора Государственного бюджетного учреждения Республики Карелия «Центр государственной кадастровой оценки» (Я.Ю. Ивановой) о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка составляет 1,96 руб./кв.м. (от 19.12.2025 г. исх. № 1-34/1562);

2. от директора Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Северо-Западному федеральному округу» (А.Э. Решетова) о том, что мелиорированные земли, закрепленные на праве постоянного бессрочного пользования за Учреждением, в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:900 отсутствуют. А также информация о том, что по данным инвентаризации 1987 года в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:900 располагается участок мелиорации «Опытное поле» совхоза-техникума «Сортавальский», введенный в эксплуатацию в 1966г., обслуживающий площадь 113 га. (исх. № 305 от 06.02.2026г.).

Ишинкина А.А.: согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «Сортавальского совхоза-техникума Сортавальского горсовета Карельской АССР» от ноября 1988 г. участок с кадастровым номером 10:07:0042805:900 располагается на территории пашен. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходного земельного участка отображены как границы осушенных земель с закрытым дренажом. 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 земельных участков 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:

- 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 (от 22.12.2025 г. исх. № 17826/14.1-16/МИЗО-и);

- Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Поляков) о том, что использование данного земельного участка не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (от 18.12.2025 г. исх. № 6518/12-11/ОЖиБН-и);

- И.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухов) о том, что в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе испрашиваемого земельного участка данный земельный участок расположен за границами земель лесного фонда, особо охраняемые природные территории регионального значения в его границах отсутствуют (от 17.12.2025 г. исх. № 21232/05-12/МПРиЭ-и);

- 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 (от 12.12.2025 г. исх. № 4015/11-14/УОКН-и);

- Врио начальника службы в г. Сортавала Пограничного Управления по Республике Карелия (А.Б. Пучков) о том, что земельный участок не входит в пятикилометровую полосу местности вдоль государственной границы и расположен вне пограничной зоны (от 26.01.2026г. исх. № 21/103/4/31-411).

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, с учетом информации о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042805:900 располагается участок мелиорации «Опытное поле» совхоза-техникума «Сортавальский», введенный в эксплуатацию в 1966г., обслуживающий площадь 113 га, 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 с кадастровым номером 10:07:0042805:900, расположенного в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, р-н п. Заозерный.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.А. Ишинкина