

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«02» 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»;

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;

Вельев Д.Л., Ильин В.В. – 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 «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельного участка (обращение МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ» от 08.06.2026 г. № 3183/Сорт);

2. изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0042805 (обращение Бабарыкиной Е.Ю. от 10.06.2026 г. № 1822/Сорт-О);

3. установления территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 (обращение Господарева М.В. от 26.06.2026 г. № 2036/Сорт-О).

По первому вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельного участка площадью 9052 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Ленина.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ» (вх. № 3183/Сорт от 08.06.2026 г.), схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с установлением территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельного участка площадью 9052 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Ленина.

Согласно сведениям ЕГРН, испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «город Сортавала» с реестровым номером границы 10:07-4.134 и в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- «Прибрежная защитная полоса озера Ляппя-ярви» с реестровым номером границы 10:00-6.264;
- «Водоохранная зона озера Ляппя-ярви» с реестровым номером границы 10:00-6.263;
- «Зона охраны объекта культурного наследия» с реестровым номером границы 10:00-6.494.

Также образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание ратуши (деревянное)», расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Ленина, д. 18 с реестровым номером границы 10:07-8.156.

Согласно карте (схемы) границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия постановления Правительства Республики Карелия от 02.05.2023 г. № 210-П «Об установлении объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Сортавалы, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны» образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельный участок расположен на территории объекта культурного наследия «Здание ратуши (деревянное)» (регистрационный номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – 101410046030005) в отношении которого установлена объединенная зона охраны.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельный участок расположен в двух

территориальных зонах: зоне «РО» - зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) и зоне «ОД» - многофункционально общественно деловой зоне. 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 с целью дальнейшей подготовки заявочной документации для участия в отборе проектов в рамках государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» (постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 г. № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»).

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 «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельного участка, исх. № 8260/14.1-16/МИЗО-и от 16.06.2026 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 9052 кв.м. располагается за границами земель лесного фонда. В границах вышеуказанной территории, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 11016/19-12/МПРиЭ-и от 26.06.2026 г.

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) 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. № 2299/12-05/ОЖиБН-и от 15.06.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что согласно представленной схеме, образуемый в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельный участок, находится в границах территории объектов культурного наследия регионального значения:

- памятник деревянного зодчества «Здание ратуши (деревянное)» (приказ Управления от 17 августа 2023 года № 238/УОКН-П «Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия»)

- памятник деревянного зодчества «Дом смотрителя парка ратуши» (приказ Управления от 27 мая 2021 года № 353 «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждении предмета охраны и утверждении границ его территории»).

В границах территории объектов культурного наследия: запрещается строительство объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных или иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-архитектурной или природной среды объекта культурного наследия; размещение наружной рекламы на объекте культурного наследия, а также в границах его территории. Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального округа, а части установления территориальной зоны «РО», должно приниматься с учетом режима использования территории объектов культурного наследия, установленного соответствующими приказами Управления, исх. № 1784/11-14/УОКН-и от 16.06.2026 г.

По второму вопросу:

Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0042805 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный, ул. Центральная.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Бабарыкиной Е.Ю. (вх. № 1822/Сорт-О от 10.06.2026 г.)

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с изменением территориальной зоны «ЖИ»

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0042805 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный, ул. Центральная.

Согласно сведениям ЕГРН испрашиваемая территория расположена в границах населенного пункта «поселок Заозерный» с реестровым номером границы 10:07-4.135.

Специалистами МУ «Архитектура и градостроительство г.Сортавала» был осуществлен выезд с целью осмотра местности, расположенной рядом с земельными участками с кадастровыми номерами 10:07:0042805:896 и 10:07:0042805:459. В ходе выезда установлено, что на территории, в границах которой заявителем испрашивается изменение территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования, густые насаждения хвойных и лиственных пород деревьев, отнесенные к категории особо ценных, отсутствуют.

На основании ранее принятых в 2024 году документов территориального планирования и градостроительного зонирования Хаапалампинского сельского поселения с учётом прошедших публичных слушаний было принято решение об установлении территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами по причине актуальности расширения границ населенного пункта поселок Заозерный и предоставления земельных участков гражданам.

С учетом вышеизложенного оснований для внесения изменений в действующие документы градостроительного зонирования Комиссией не усмотрено.

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. 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 «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0042805, исх. № 8526/14.1-16/МИЗО-и от 23.06.2026 г.

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) о том, что в соответствии с прилагаемой схемой расположения земельного участка, обозначенный в обращении земельный участок располагается за границами Сортавальского

лесничества, внесенными в ЕГРН. В границах вышеуказанной территории, существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, а также участки недр местного значения, отсутствуют, исх. № 11067/19-12/МПРиЭ-и от 29.06.2026 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. № 2377/12-05/ОЖиБН-и от 19.06.2026 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что согласно представленной схеме обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 1819/11-14/УОКН-и от 19.06.2026 г.

По третьему вопросу:

Повторное рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила в части установления территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 площадью 2000 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Заозерный (обращение Господарева М.В. от 26.06.2026 г. № 2036/Сорт-О).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Господарева М.В. (вх. № 2036/Сорт-О от 26.06.2026), копии письма Министерства природных ресурсов и экологии Республики Карелия Господареву М.В. № 7762/19-15/МПРиЭ-и от 06.05.2026 г., копии письма администрации Сортавальского муниципального округа Господареву М.В. № 2953/Сорт-и от 08.04.2025 г.

По заявлению предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в Правила, связанный с установлением территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 площадью 2000 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Заозерный.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042809:75 имеет категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «под личное подсобное хозяйство».

Согласно карте градостроительного зонирования Правил земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042809:75 расположен на землях лесного фонда.

В ответе Министерства природных ресурсов и экологии Республики Карелия Господареву М.В. указано следующее:

«Частью 7.1 статьи 10 Федерального закона от 29.07.2017 г. № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель» (далее – Федеральный закон № 280-ФЗ) предусмотрено, что с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о местоположении границ лесничеств в соответствии с частями 15, 15.1 и 16 статьи 34 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) границы лесничеств считаются установленными в границах, сведения о которых внесены в ЕГРН.

В силу положений части 4 статьи 6.1 Лесного кодекса Российской Федерации границы земель лесного фонда определяются границами лесничеств.

Таким образом, юридически значимыми границами земель лесного фонда являются границы лесничеств, внесенные в ЕГРН.

Границы Сортавальского лесничества установлены приказом Федерального агентства лесного хозяйства от 26.12.2017 № 766 «Об установлении границ Сортавальского лесничества в Республике Карелия» и внесены в ЕГРН с реестровым номером 10:00-15.2.

Согласно данным, содержащимся в ЕГРН о границе Сортавальского лесничества, земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042809:75 (далее – ЗУ) полностью находится за пределами границ земель лесного фонда.

При этом в соответствии с данными государственного лесного реестра (далее – ГЛР) (материалы лесоустройства), ЗУ полностью располагается на землях лесного фонда в границах лесного квартала 39 Ладожского лесничества по лесоустройству Ладожского участкового лесничества Сортавальского лесничества.

По данным ЕГРН, ЗУ относится к категории земель – «земли сельскохозяйственного назначения». Права правообладателя или предыдущих правообладателей на ЗУ возникли до 01.01.2016. В ЕГРН отсутствуют сведения о результатах проведения федерального государственного земельного контроля (надзора), подтверждающих факты неиспользования таких земельных участков по целевому назначению или их использования с нарушением законодательства Российской Федерации. ЗУ расположен за пределами границ особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия религиозного назначения.

Министерством, как уполномоченным исполнительным органом в области лесных отношений на территории Республики Карелия, в рамках реализации Федерального закона № 280-ФЗ, проводится работа по приведению сведения ГЛР в соответствие со сведениями ЕГРН, путем рассмотрения земельных участков иной категории, имеющих пересечения с землями лесного фонда, на соответствие положениям частей 3-5 статьи 14 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земельных участков из одной категории в другую» (далее – Федеральный закон № 172-

ФЗ).

Министерство считает, что ЗУ соответствуют требованиям, установленным частями 3-5 статьи 14 Федерального закона № 172-ФЗ. В отношении ЗУ применение норм действия Федерального закона 280-ФЗ возможно.» (орфография и пунктуация сохранены).

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 и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что при сопоставлении данных ЕГРН материалами лесоустройства выявлено частичное пересечение границ земельного участка с землями лесного фонда в лесном квартале 39 Ладожского участкового лесничества Сортавальского лесничества (по материалам лесоустройства). При этом отмечено, что граница Сортавальского лесничества, внесенная в ЕГРН, в месте пересечения с земельным участком не соответствует материалам лесоустройства, исх. № 4026/14-19/МПРиЭ-и от 18.03.2025 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что внесение указанных изменений в Правила не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 1349/12-11/ОЖиБН-и от 14.03.2025 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что внесение изменений в градостроительные регламенты должно осуществляться с учетом требований охраны объектов культурного наследия, исх. № 760/11-14/УОКН-и от 14.03.2025 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:

1. **положительные** решения о внесении изменений в Правила в части:

– установления территориальной зоны «РО» - зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах образуемого в кадастровом квартале 10:07:0010112 земельного участка площадью 9052 кв.м. по адресу:

Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, г. Сортавала, ул. Ленина;

– установления территориальной зоны «СХ» - зоны сельскохозяйственного использования на территорию в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 площадью 2000 кв.м. по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Заозерный;

2. **отрицательное** решение о внесении изменений в Правила в части изменения территориальной зоны «ЖИ» - зоны застройки индивидуальными жилыми домами на зону «РО» - зону озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) на территорию в границах кадастрового квартала 10:07:0042805 по адресу: Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, п. Заозерный, ул. Центральная.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман

