

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

« 09 » сентября 2026 г.

На заседании присутствуют:

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;

Левин С.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 10:07:0042811:1639, расположенного в территориальной зоне «СХ1» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лахденкюля.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления от Горбунова А.А. действующая в интересах Горбунова Михаила Сергеевича на основании доверенности 10 АА 1251841 от 05.11.2025 г. (вх. № 2622/Сорт-О от 06.08.2026 г.); копии договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042811:1639 от 20.03.2026 г.; протокола публичных слушаний от 04.09.2026 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 04.09.2026 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 10:07:0042811:1639 расположен в территориальной зоне «СХ1» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лахденкюля. 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 Горбуновой А.А. указана необходимость использования испрашиваемого земельного участка для ведения садоводства.

Таким образом, в целях дальнейшего использования земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1639 необходимо проведение процедуры по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования.

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 Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Северо-Западному федеральному округу» (А.Э. Решетов) о том, что мелиорированные земли, закрепленные на праве постоянного бессрочного пользования за Учреждением, в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1639 отсутствуют (исх. № 1977 от 12.08.2026г.);

- директора Государственного бюджетного учреждения Республики Карелия «Центр государственной кадастровой оценки» (Я.Ю. Иванова) о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1639 составляет 355,95 руб./кв.м. Вышеуказанный объект недвижимости отнесен к 13 сегменту «Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка», группе 13.3.2.4*, код расчета вида использования 13:021 «Ведение садоводства. Осуществление отдыха и (или) деятельности, связанной с выращиванием гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение садовых домов, жилых домов,

размещение для собственных нужд гаражей и иных хозяйственных построек» (в соответствии с Приложением №1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 №П/0336) (исх. от 09.09.2026 г. № 1-34/483).

В соответствии с приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия от 29.03.2024 г. № 36/МИЗО-П среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков по Сортавальскому муниципальному району составляет 331,03 руб./кв.м. Таким образом удельный показатель кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка не превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по Сортавальскому муниципальному району более чем на 10 процентов. Следовательно, рассматриваемый земельный участок не является особо ценным сельскохозяйственным угодием из состава земель сельскохозяйственного назначения.

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 вопросу выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка (исх. от 12.08.2026 г. № 11039/14.1-16/МИЗО-и).

Ответ и.о. заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (В.А. Петухова) 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 (исх. от 31.08.2026 г. № 14666/19-12/МПРиЭ-и).

Ответ 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 (исх. от 11.08.2026 г. № 3134/12-05/ОЖиБН-и).

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке вопросы, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального округа принять положительное решение о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (код 13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1639, расположенного в территориальной зоне «СХ1» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Лахденкюля.

Заместитель Председателя
Комиссии



О.В. Баксалова

Секретарь Комиссии

А.А. Ишинкина