

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«21» августа 2025 г.

На заседании присутствуют:

Председатель Комиссии – *Гришин Г.А.* – первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального округа;

Секретарь Комиссии – *Кульман А.В.* – специалист МУ «Архитектура и градостроительство г. Сортавала»;

Назарова Л.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;

Вельев Д.Л. – 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:

1. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1513, расположенного в территориальной зоне «Сх1» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть кадастрового квартала 10:07:0042811;

2. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1514, расположенного в территориальной зоне «Сх1» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть кадастрового квартала 10:07:0042811;

3. Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования: «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1515, расположенного в территориальной зоне «Сх1» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть

кадастрового квартала 10:07:0042811.

По рассматриваемым вопросам:

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявлений от Хавхалюк Р.В. (вх. № 1716/Сорт-о от 01.07.2025 г., вх. № 1715/Сорт-о от 01.07.2025 г., вх. № 1717/Сорт-о от 01.07.2025 г.), постановления главы Сортавальского муниципального округа от 17.07.2025 г. № 47 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514 и 10:07:0042811:1515», протокола публичных слушаний от 28.07.2025 г. и заключения о результатах проведения публичных слушаний 28.07.2025 г. (публичные слушания признаны состоявшимися, дано положительное заключение общественности по рассматриваемому вопросу), а так же:

- ответ Первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (О.В. Кучковой) о том, что у Министерства отсутствуют полномочия для подготовки заключений по вопросам выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для земельных участков (исх. от 16.07.2025 г. № 9550/14.1-16/МИЗО-и);

- ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) о том, что использование вышеуказанных земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального значения, относящиеся к компетенции Государственного комитета (исх. от 11.07.2025 г. № 3816/12-11/ОЖиБН-и);

- ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с управлением (исх. от 11.07.2025 г. № 2194/11-14/УОКН-и);

- ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514, 10:07:0042811:1515 в соответствии с материалами лесоустройства и сведениями о границе с реестровым номером 10:00-15.2, расположены за границами земель лесного фонда (исх. от 22.07.2025 г. № 11767/14-19/МПРиЭ-и);

- ответ заместителя директора ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» (М.Б. Дягилева) о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514, 10:07:0042811:1515 располагаются в границах участка мелиорации и являются мелиорированными (осушенными), (исх. от 21.08.2025 г. № 1942);

- ответ директора ГБУ РК «Центр ГКО» (Я.Ю. Ивановой) о том, что объект недвижимости отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование, код расчета вида использования 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота» (кадастровый номер – 10:07:0042811:1513,

удельный показатель кадастровой стоимости – 1,79 руб./кв.м., кадастровый номер – 10:07:0042811:1514, удельный показатель кадастровой стоимости – 1,79 руб./кв.м., кадастровый номер – 10:07:0042811:1515, удельный показатель кадастровой стоимости – 1,79 руб./кв.м.), (в соответствии с Приложением № 1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке утвержденным приказом Росреестра от 04.08.2021 г. № П/0336), (исх. от 15.08.2025 г. № 1-34/975).

Согласно карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Сортавальского муниципального округа земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514, 10:07:0042811:1515 расположены в территориальной зоне «Сх1» – зоне занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть кадастрового квартала 10:07:0042811. 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.

Гришин Г.А.: 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.

Для принятия объективного решения по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенные виды использования для испрашиваемых земельных участков с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанных

участков, полученных от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», а также от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз», с целью установления удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков и отнесения к осушенным (неосушенным) землям, использование которых в иных целях не допускается. Соответствующие запросы в указанные организации были сделаны (исх. №7415/Сорт-и от 12.08.2025 г., исх. №7417/Сорт-и от 12.08.2025 г.).

Кульман А.В.: в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. № 1-34/975 от 15.08.2025 г.), содержащий следующую информацию о том, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514, 10:07:0042811:1515 отнесены к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование, код расчета вида использования 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производство (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота» (кадастровый номер – 10:07:0042811:1513, удельный показатель кадастровой стоимости – 1,79 руб./кв.м., кадастровый номер – 10:07:0042811:1514, удельный показатель кадастровой стоимости – 1,79 руб./кв.м., кадастровый номер – 10:07:0042811:1515, удельный показатель кадастровой стоимости – 1,79 руб./кв.м.). Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,96 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанных земельных участков не превышает средний показатель по округу.

Согласно карте инвентаризации мелиорированных земель Племзавода «Сортавальский» Сортавальского горсовета Карельской АССР от ноября 1988 г. участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514, 10:07:0042811:1515 располагаются на территории пастбищ. Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходных земельных участков отображены как границы осушенных земель с открытой сетью канав. Таким образом рассматриваемые земельные участки относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения, а это значит, что изменение вида разрешенного использования испрашиваемых земельных участков не допускается.

В связи с чем, предложения Хавхалюка Р.В. о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования «13.2 Ведение садоводства» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042811:1513, 10:07:0042811:1514, 10:07:0042811:1515 не могут быть рассмотрены положительно и рекомендуется отклонить.

Учитывая изложенные обстоятельства, присутствующие члены Комиссии приняли решение о направлении отрицательных рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального округа по рассматриваемым вопросам.

Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке 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 отрицательные решения о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования:

- «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1513, расположенного в территориальной зоне «Сх1» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть кадастрового квартала 10:07:0042811;

- «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1514, расположенного в территориальной зоне «Сх1» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть кадастрового квартала 10:07:0042811

- «ведение садоводства» (13.2) для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:1515, расположенного в территориальной зоне «Сх1» – зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, восточная часть кадастрового квартала 10:07:0042811.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

А.В. Кульман