

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания Комиссии по подготовке проекта**  
**правил землепользования и застройки**

г. Сортавала

«31» октября 2018 г.

На заседании присутствуют:

*Богатырев В.А.* – председатель Комиссии, первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района;

*Баксалова О.В.* – заместитель председателя Комиссии, начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ»;

*Ильин В.В.* – глава Хаапалампинского сельского поселения;

*Назарова Л.А.* – начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального района;

*Парих С.Е.* – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;

*Иванова М.П.* – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ».

*Сагадиева Е.Р.* – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ».

На заседании присутствуют не менее двух третей от установленного числа членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемым вопросам) от тех членов, которые определены приложением № 1 к Постановлению № 71 от 27.04.2015 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (в редакции Постановления № 3 от 26.01.2016 г. и Постановления № 109 от 28.09.2018 г.), заседание считается правомочным.

**Повестка заседания:**

**Вопрос 1.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2 и 10:07:0030812:44.

**Вопрос 2.** Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152.

По **вопросу 1** по заявлению заинтересованного лица предлагается повторно рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (далее – Правила), связанных с разработкой карты градостроительного зонирования и установлением градостроительных регламентов на территорию за границами населенных пунктов (в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44, расположенных по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, южная и центральная части кадастрового квартала 10:07:03 08 12).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Сатиной Е.А., свидетельства о государственной регистрации права от 10.07.2015 г. на земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030812:2, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030812:44).

Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030812:2 имеет вид разрешенного использования «для организации крестьянского хозяйства» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030812:44 имеет вид разрешенного



использования «сельскохозяйственное использование» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки расположены за границами территорий, на которые градостроительные регламенты установлены. Заявитель просит установить градостроительные регламенты на территорию в границах земельных участков с целью ее максимально возможного освоения (согласно установленным видам разрешенного использования земельных участков).

**Иванова М.П.:** администрацией Сортавальского муниципального района на основании Заключения № 28 Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки «О внесении изменения в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения», подготовленного на основании протокола заседания Комиссии от 20.09.2018 г., были сделаны запросы об индивидуальных характеристиках земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». Получен ответ и.о. директора (Г.И. Лебедева) ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» (исх. № 644 от 10.10.2018 г.) о том, что в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 сведениями о наличии осушительных мелиоративных систем сельскохозяйственного назначения ФГБУ «Управление «Карелмелиоводхоз» не располагает. И.о. руководителя (Т.Н. Поляковой) Управления Росреестра по Республике Карелия в адрес администрации Сортавальского муниципального района направлены копии фрагментов графической части материалов инвентаризации земель совхоза «Кааламский» Сортавальского района Карельской АССР (1988 г.), а также материалов инвентаризации орошаемых и осушенных земель, оросительных и осушительных систем совхоза «Кааламский» Сортавальского района Карельской АССР (1987 г.). Согласно данным материалам территория, на которой расположены земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44, относится к пастбищам.

**Баксалова О.В.:** 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» не допускается использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия. 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, пастбища, находящиеся у граждан на праве собственности, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району более чем на 10 процентов. Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 составляет 1,58 каждый. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,38. Таким образом, показатель участков 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 превышает средний показатель на 14 процентов. Следовательно, данные земельные участки относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Предложение **Назаровой Л.А.:** отклонить предложение Сатиной Е.А. по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в районе п. Хаапалампи) в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 в связи с тем, что в соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.



**Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения.**

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования и оснований для рассмотрения, исх. № 2344/03-32 от 05.09.2018 г.

Ответ первого заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения и о расположении земельных участков за границами земель лесного фонда, исх. № 11827 от 12.09.2018 г.

Ответ первого заместителя министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (М.Н. Логиновой), о том, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 расположены на землях сельскохозяйственного назначения. В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. В случае если данные земельные участки являются какими-либо сельскохозяйственными угодьями (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями), разработка градостроительного регламента на территорию, в границах которой расположены такие земельные участки, невозможна. Кроме того, согласно п.1 ст. 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства). Пунктом 4 ст. 78 Земельного кодекса предусмотрено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства. Земельные участки расположены менее чем в тридцати километрах от границ населенного пункта, следовательно, могут использоваться исключительно для целей, связанных с ведением сельского хозяйства. Министерство полагает возможным разработку карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов на территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2, 10:07:0030812:44 с учетом требований действующего законодательства, а также индивидуальных характеристик земельных участков (исх. № 45947/12.4-21 от 14.09.2018 г.).

Ответ начальника Службы в городе Сортавале пограничного управления по Республике Карелия (А.Г. Хвощенко) о том, что земельные участки расположены в пределах пограничной зоны, руководство Службы в г. Сортавале пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки не имеет, вместе с тем, согласно пп. «б» п. 11 главы 1 правил пограничного режима (далее – Правила), утвержденных приказом ФСБ России от 07.08.2017 г. № 454 хозяйственная, промысловая и иная деятельность осуществляется с уведомлением пограничного органа или подразделения пограничного органа. В соответствии с пп. «а» п. 12 главы 1 Правил о проведении хозяйственной деятельности необходимо уведомить пограничный орган или подразделение пограничного органа в письменном виде не позднее чем за трое суток до начала ее осуществления. Рекомендуемый образец уведомления об осуществлении деятельности определен приложением № 3 Правил (исх. № 21/103/4/1-4063 от 12.09.2018 г.).

По вопросу 2 по заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (далее – Правила), связанных с разработкой карты градостроительного зонирования и установлением градостроительных регламентов на территорию за границами населенных



пунктов (в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, г. Сортавала, Хаапалампинское сельское поселение).

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Каблукова В.А., договора № 56-м/07 аренды земельного участка от 28.05.2018 г.

Земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030812:152 имеет вид разрешенного использования «сельскохозяйственное использование (код вида разрешенного использования земельного участка - 1.0)» и расположен на землях сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок расположен за границами территорий, на которые градостроительные регламенты установлены. Заявитель просит установить градостроительные регламенты на территорию в границах земельного участка с целью ее максимально возможного освоения (согласно установленному виду разрешенного использования земельного участка).

**Сагадиева Е.Р.:** администрацией Сортавальского муниципального района были сделаны запросы об индивидуальных характеристиках земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». Получен ответ и.о. директора (Г.И. Лебедева) ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» (исх. № 664 от 22.10.2018 г.) о том, что данное учреждение не располагает сведениями о наличии осушительных мелиоративных систем сельскохозяйственного назначения в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152. Руководителем (А.М. Кондратьева) Управления Росреестра по Республике Карелия в адрес администрации Сортавальского муниципального района направлена копия фрагмента графической части инвентаризации орошаемых и осушенных земель, оросительных и осушительных систем совхоза «Кааламский» Сортавальского района Карельской АССР (1987 г.). Согласно данным материалам территория, на которой расположен земельный участок с кадастровым номером 10:07:0030812:152, относится к пастбищам.

**Баксалова О.В.:** 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» не допускается использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия. 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, пастбища, находящиеся у граждан на праве собственности, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району более чем на 10 процентов. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152 составляет 1,58. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,38. Таким образом, показатель участка 10:07:0030812:152 превышает средний показатель на 14 процентов. Следовательно, данные земельные участки относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Предложение **Назаровой Л.А.:** отклонить предложение Каблукова В.А. по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в районе п. Хаапалампи) в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152 в связи с тем, что в соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

**Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и**



**приняли решение об отклонении предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения.**

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов:

Ответ председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования и оснований для рассмотрения, исх. № 2801/03-32 от 22.10.2018 г.

Ответ первого заместителя министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) об отсутствии на территории Хаапалампинского сельского поселения особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения и о невозможности использования земель лесного фонда в целях, не указанных в ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации, исх. № 13863 от 24.10.2018 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Ю.Б. Алиповой) о том, что вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия, исх. № 2037/11-14/УОКН-и от 26.10.2018 г.

Ответ главы Хаапалампинского сельского поселения (В.В. Ильина) об отсутствии рекомендаций по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152, исх. № 01-300/4 от 24.10.2018 г.

Ответ врио начальника Службы в городе Сортавале пограничного управления по Республике Карелия (С.В. Бухарова) об отсутствии предложений и рекомендаций по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, исх. № 21/103/4/1-4717 от 25.10.2018 г.

#### **Заключение:**

Рассмотрев все заявленные в повестке вопросы, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде, членов Комиссии, приняты следующие решения:

1) вопрос 1 по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в районе п. Хаапалампи) в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0030812:2 и 10:07:0030812:44 рассмотреть отрицательно и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района;

2) вопрос 2 по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (в районе п. Хаапалампи) в части разработки карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0030812:152 рассмотреть отрицательно и направить соответствующие рекомендации Главе администрации Сортавальского муниципального района.

Председатель Комиссии

В.А. Богатырев

Заместитель председателя Комиссии

О. В. Баксалова

Секретарь Комиссии

М.П. Иванова