

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

г. Сортавала

«10» июня 2022 г.

На заседании присутствуют:

*Жесткова О.Н.* - Первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района, председатель Комиссии;

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

*Иванова А.А.* - специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ»;

*Ильин В.В.* - Глава Хаапалампинского сельского поселения;

*Азаренок Ю.Н.* - Председатель Совета Хаапалампинского сельского поселения.

На заседании Комиссии присутствуют десять из установленных двенадцати членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) 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. (в редакции постановления № 14 от 07.02.2018 г.) и постановления № 109 от 28.09.2018 г.).

**Повестка заседания:**

**Вопрос 1.** Повторное рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062205:15 и 10:07:0062205:61.

**Вопрос 2.** Повторное рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75.

**Вопрос 3.** Повторное рассмотрение вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48.

По **вопросу 1** членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Полетаева А.А. (вх. № П-1614 от 29.03.2022 г.); выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:61) от 07.02.2017 г.; выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062205:15) от 07.09.2017 г.; протокола заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 22.04.2022; заключения № 153 Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки; письма ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» исх. № 532 от 11.05.2022 г. о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062205:15 и 10:07:0062205:61 располагаются в пределах участка мелиорации с осушительной мелиоративной системой сельскохозяйственного

назначения и, следовательно, являются осушенными; письма ГБУ РК «Центр ГКО» о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062205:15 и 10:07:0062205:61 составляет 2,01 руб./кв.м. исх. № 1-34/606 от 17.05.2022 г.

**Иванова А.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, 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 и пастбища осушенные, находящиеся у граждан на праве собственности/аренды. Следовательно, данные земельные участки относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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, предложение Полетаева А.А. по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062205:15 и 10:07:0062205:61 рекомендуется отклонить.

**Присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.**

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - Министерство) (О.В. Кучковой) о том, что Министерство не наделено полномочиями по градостроительному зонированию, исх. № 3542/14.1-14/МИЗО-и от 08.04.2022 г.

Ответ начальника Службы в городе Сортавала пограничного управления по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что испрашиваемые в запросе земельные участки не входят в пятикилометровую полосу местности вдоль линии государственной границы и расположены вне пределов пограничной зоны, рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки не имеется, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

Ответ заместителя начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) (далее - Управление) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах земельных участков с кадастровыми

номера 10:07:0062205:15 и 10:07:0062205:61 существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального и местного значения отсутствуют, в соответствии с данными государственного лесного реестра земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062205:15 и 10:07:0062205:61 расположены за границами земель лесного фонда, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

По вопросу 2 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Господарева М.В. (вх. № Г-1663 от 31.03.2022 г.); выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042809:75) от 07.04.2021 г.; протокола заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 22.04.2022; заключения № 153 Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки; письма ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» исх. № 532 от 11.05.2022 г. о том, что сведениями о наличии осушительных мелиоративных систем сельскохозяйственного назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» не располагает; письма ГБУ РК «Центр ГКО» о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 составляет 2,01 руб./кв.м. исх. № 1-34/606 от 17.05.2022 г.

**Иванова А.А.:** Согласно ответу, полученному от члена Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (Министерства природных ресурсов и экологии Республики Карелия) в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют. В соответствии с данными государственного лесного реестра земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042809:75 частично расположен на землях лесного фонда в 39 лесном квартале Ладожского лесничества Сортавальского лесничества.

Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки не представляется возможным самостоятельно определить объем наложения земельного участка на земли лесного фонда. Для объективного и всестороннего рассмотрения вопроса, а также во избежание споров в отношении земель федеральной собственности, заинтересованному лицу необходимо обратиться в орган исполнительной власти Республики Карелия, уполномоченный в области лесных отношений и охраны окружающей среды, с целью согласования границ существующего земельного участка или с целью уточнения конфигурации земельного участка с учетом лесоустроительных планшетов, после чего предоставить полученную информацию в адрес Комиссии.

**Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали высказанное предложение и приняли решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения до получения необходимой для принятия Комиссией решения информации.**

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - Министерство) (О.В. Кучковой) о том, что Министерство не наделено полномочиями по градостроительному зонированию, исх. № 3542/14.1-

14/МИЗО-и от 08.04.2022 г.

Ответ начальника Службы в городе Сортавала пограничного управления по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что испрашиваемые в запросе земельные участки не входят в пятикилометровую полосу местности вдоль линии государственной границы и расположены вне пределов пограничной зоны, рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки не имеется, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

Ответ заместителя начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) (далее - Управление) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют. В соответствии с данными государственного лесного реестра земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042809:75 частично расположен на землях лесного фонда в 39 лесном квартале Ладожского лесничества Сортавальского лесничества, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

По вопросу 3 членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Царевой В.В. (вх. № Ц-1641 от 29.03.2022 г.); выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062207:48) от 22.03.2022 г.; протокола заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки от 22.04.2022; заключения № 153 Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки; письма ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» исх. № 532 от 11.05.2022 г. о том, что сведениями о наличии осушительных мелиоративных систем сельскохозяйственного назначения в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48 ФГБУ «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия» не располагает; письма ГБУ РК «Центр ГКО» о том, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48 составляет 173,95 руб./кв.м. исх. № 1-34/606 от 17.05.2022 г.

**Иванова А.А.:** Согласно ответу, полученному от члена Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (Министерства природных ресурсов и экологии Республики Карелия) в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48 существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют. В соответствии с данными государственного лесного реестра земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062207:48 частично расположен на землях лесного фонда в 126 лесном квартале Ладожского лесничества Сортавальского лесничества.

Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки не представляется возможным самостоятельно определить объем наложения земельного участка на земли лесного фонда. Для объективного и всестороннего рассмотрения

вопроса, а также во избежание споров в отношении земель федеральной собственности, заинтересованному лицу необходимо обратиться в орган исполнительной власти Республики Карелия, уполномоченный в области лесных отношений и охраны окружающей среды, с целью согласования границ существующего земельного участка или с целью уточнения конфигурации земельного участка с учетом лесоустроительных планшетов.

Кроме того, 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 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. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48 составляет 173,95 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,97. Таким образом, показатель участка 10:07:0062207:48 превышает средний показатель по району более чем на 10 процентов.

В соответствии с ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты **не устанавливаются**, в связи с чем удовлетворить предложение Царевой В.В. по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48 не представляется возможным и рекомендуется отклонить.

**Присутствующие члены Комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций главе администрации Сортавальского муниципального района.**

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее - Министерство) (О.В. Кучковой) о том, что Министерство не наделено полномочиями по градостроительному зонированию, исх. № 3542/14.1-14/МИЗО-и от 08.04.2022 г.

Ответ начальника Службы в городе Сортавала пограничного управления по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что испрашиваемые в запросе земельные участки не входят в пятикилометровую полосу местности вдоль линии государственной границы и расположены вне пределов пограничной зоны, рекомендаций по вопросам внесения изменений в правила землепользования и застройки не имеется, исх. № 02-

2228/11 от 04.04.2022 г.

Ответ заместителя начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (Е.А. Цымерман) (далее - Управление) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия и не требует согласования с Управлением, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

Ответ Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (О.Е. Полякова) об отсутствии предмета согласования исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062207:48 существующие и планируемые к созданию ООПТ регионального и местного значения отсутствуют. В соответствии с данными государственного лесного реестра земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062207:48 частично расположен на землях лесного фонда в 126 лесном квартале Ладожского лесничества Сортавальского лесничества, исх. № 02-2228/11 от 04.04.2022 г.

### Заключение:

Рассмотрев заявленные в повестке вопросы и, принимая во внимание рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует:

1) Главе администрации Сортавальского муниципального района рассмотреть отрицательно предложения Полетаева А.А. и Царевой В.В. по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062205:15, 10:07:0062205:61 и 10:07:0062207:48 и принять соответствующее решение об отклонении данных предложений.

2) Приостановить рассмотрение заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения до момента предоставления Господаревым М.В. в адрес Комиссии соответствующей информации в отношении земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042809:75 от органа исполнительной власти Республики Карелия, уполномоченного в области лесных отношений и охраны окружающей среды. После получения необходимой информации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки для принятия окончательного решения необходимо собраться повторно.

Председатель Комиссии



Жесткова О.Н.

Секретарь Комиссии

Иванова А.А.