

ПРОТОКОЛ
заседания Комиссии по подготовке проекта
правил землепользования и застройки

г. Сортавала

«18» июня 2021 г.

На заседании присутствуют:

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

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

Иванова А.А. – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Недвижимость-ИНВЕСТ»;

Ильин В.В. – глава Хаапалампинского сельского поселения;

Азаренок Ю.Н. – Председатель Совета Хаапалампинского сельского поселения.

На заседании присутствуют девять из 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:

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042808:210 и 10:07:0042808:211.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Карпенко Л.Т. (вх. № К-4612 от 26.05.2021 г.), свидетельства о государственной регистрации права №10-АБ 413379 от 16.06.2011 г. (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042808:210), свидетельства о государственной регистрации права № 10-АБ 413380 от 16.06.2011 г. (земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042808:211), схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, утвержденных Распоряжением администрации Сортавальского муниципального района № 1675 от 22.08.2011 г. и № 1677 от 23.08.2011 г., кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) с кадастровым номером 10:07:0042808:210 от 21.09.2021 г. № 1000/240/11-38079 и кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) с кадастровым номером 10:07:0042808:211 от 21.09.2011 г. № 1000/240/11-38146.

По заявлению заинтересованного лица предлагается рассмотреть вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (далее – Правила), связанных с разработкой документов градостроительного зонирования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0042808:210 и 10:07:0042808:211.

Иванова А.А.: При рассмотрении вопроса повестки дня, а также анализа картографических материалов действующих правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения было выявлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:210 установлена территориальная зона «Жлпх» - зона приусадебных участков личного подсобного хозяйства (утв. решением Совета Сортавальского муниципального района от 25.04.2019 г. № 18). В связи с чем имеется необходимость в установлении градостроительных регламентов только в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:211.

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 земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042808:211 является каким-либо сельскохозяйственным угодьем (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями), разработка правил землепользования и застройки на территорию, в границах которой расположены такие земельные участки, невозможна. Для принятия объективного решения по вопросу разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ сведений об индивидуальных характеристиках указанных участков, полученных от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а также от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Республике Карелия». Запрос в указанные органы сделан (исх. № 02-4218/11 от 01.06.2021 г.; исх. № 02-4226/11 от 01.06.2021 г.).

Ответ от Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Карелия (далее - Управление) получен (исх. №03545 от 10.06.2021 г.). Управление сообщает, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:211 согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости составляет 173,95 руб/кв.м.

Заместителем руководителя (В.В. Карвонен) Управления Росреестра по Республике Карелия в адрес администрации Сортавальского муниципального района также направлены копии фрагментов графической части материалов инвентаризации земель совхоза – техникума Сортавальского района Карельской АССР, а также материалов инвентаризации орошаемых и осушенных земель, оросительных и осушительных систем Сортавальского совхоза – техникума, 1987 г. Согласно данным материалам территория, на которой расположен земельный участок с кадастровым номером 10:07:0042808:211 относится к пашням.

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, пашни, 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 10:07:0042808:211 составляет 173,95 руб/кв.м.

Ввиду того, что в 2019 году произведена переоценка земель сельскохозяйственного назначения и с 01.01.2020 г. установлена новая кадастровая стоимость земельных участков, для принятия объективного решения по вопросу использования земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:211 для целей, отличных от установленных, необходимо проанализировать, насколько удельный показатель кадастровой стоимости участка отличен от среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском районе. С этой целью требуется сделать соответствующие запросы в органы, уполномоченные на проведение кадастровой стоимости.

Иванова А.А.: Предлагаю приостановить рассмотрение заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Кааламского сельского в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042811:211 до получения всех необходимых для принятия решения сведений.

Присутствующие члены комиссии единогласно поддержали данное предложение и приняли решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила

землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения до получения всей необходимой для принятия Комиссией решения информации.

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 исх. № 80/12-31 от 13.01.2021 г.

Ответ и.о. Министра природных ресурсов и экологии Республики Карелия (А.Н. Павлова) о том, что в границах рассматриваемой территории существующие и планируемые к созданию особо охраняемые территории регионального и местного значения отсутствуют. В соответствии с данными государственного лесного реестра испрашиваемые в запросе земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0042811:997 и 10:07:0042811:996 располагаются за границами земель лесного фонда исх. №10363/МПРиЭ-и от 10.06.2021 г.

Ответ и.о. начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (далее – Управление) (Е.А. Цымеран) о том, что земельный участок расположен вне зон охраны/ защитных зон объектов культурного наследия, исх. № 1712/11-14/УОКН-и от 15.06.2021 г.

Ответ первого заместителя Министра имущественных и земельных отношений Республики Карелия (далее Министерство) (М.А. Климовой) о том, Министерство считает возможным внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения, исх. № 14797/12.4-2 от 08.06.2021 г.

Заключение:

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос, а также рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде, членов Комиссии, приняты следующие решения.

Вопрос по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения в части разработки документов градостроительного зонирования в границах земельного участка с кадастровым номером 10:07:0042808:211 рассмотрен предварительно. Принято решение о приостановке рассмотрения заявления по внесению изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения. Для принятия объективного решения по вопросу разработки градостроительных регламентов в границах заявленной территории с учетом требования действующего законодательства необходим анализ информации от органов, уполномоченных на проведение кадастровой стоимости и на выдачу заключения по статусу земель сельскохозяйственного назначения (осушенные/ неосушенные). После получения необходимой информации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки для принятия окончательного решения необходимо собраться повторно.

Заместитель председателя Комиссии


О. В. Баксалова

Секретарь Комиссии


А.А. Иванова