

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ

354061, г. Сочи, ул. Советская, д. 26, каб. 46, тел./ факс (862) 264-84-54

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
40-УР-2019/Л

город Сочи Актовый зал администрации Лазаревского района; г. Сочи, ул. Глинки, д. 4	16 декабря 2019 года 10-00
Председатель президиума:	
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи	Н.Н. Клейменова
Секретарь президиума: Начальник отдела ПДППиОС МБУ г. Сочи «ЦГТ»	А.В. Малютин
Участники публичных слушаний	список прилагается

Н.Н. Клейменова	<p>Уважаемые участники слушаний! Здравствуйте!</p> <p>Сегодня, 16 декабря 2019 года, на текущие публичные слушания вынесен вопрос предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Юг Дом Строй» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0123016:1 площадью 2400 кв.м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский р-н, п. Лоо, ул. Декабристов, 69, - с «стеклопункт № 8» на «многоквартирный жилой дом».</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.</p> <p>В соответствии с Генеральным планом городского округа город-курорт Сочи земельный участок находится в зоне коммунально-инженерного назначения. В соответствии с проектом генерального плана 2017 года, который в настоящее время находится на согласовании и утверждении, земельный</p>
-----------------	---

	<p>участок находится в зоне производственного назначения. Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 4 декабря 2019 года № 165 (3371) - № 166 (3372), и в адрес смежных землепользователей и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с вышеуказанными земельными участками, направлены информационные сообщения о проведении публичных слушаний.</p> <p>Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 5 декабря 2019 года до 15 декабря 2019 года с 10-00 до 17-00 (кроме субботы и воскресенья) в комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи по адресу: г. Сочи, ул. Советская, д. 40, каб. 313; в администрации Лазаревского внутригородского района города Сочи по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Глинки, д. 4, а также в сети Интернет. В журналах учета общественного мнения записи и замечания отсутствуют.</p> <p>Управление муниципального земельного контроля администрации города Сочи представило акт осмотра рассматриваемого земельного участка, в соответствии с которым на земельном участке находятся объекты капитального строительства.</p> <p>Предлагается следующий регламент для выступлений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - докладчик – 5-10 мин. - для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин.
Участники публичных слушаний	Да.
Генеральный директор ООО «Юг Дом Строй» Келигова Светлана Муратовна	<p>Здравствуйте!</p> <p>У нас в разрешенных видах использования имеются такие виды использования земельного участка как гостиница либо апартаменты. Но нам хотелось бы построить в рамках тех же параметров, не выходя за них, не превышая КИТа и площади застройки, небольшой многоквартирный дом.</p>
Н.Н. Клейменова	Когда у вас возникло право на данный земельный участок?
Келигова С.М.	28 августа 2019 года
Н.Н. Клейменова	У кого вы его взяли в аренду?
Келигова С.М.	Участок мы взяли у Марданяна Арсена Самвеловича по договору уступки.
Н.Н. Клейменова	А у него был договор аренды с администрацией?

Келигова С.М.	Да, у него был заключен договор с администрацией.
Н.Н. Клейменова	Вид разрешенного использования - стеклопункт. Почему вы решили изменить вид разрешенного использования земельного участка?
Келигова С.М.	На этом земельном участке мы хотим реализовать инвестиционный проект. Мы этот участок брали для того, чтобы построить на нем гостиницу, либо небольшой многоквартирный дом.
Н.Н. Клейменова	Вы брали этот земельный участок с видом разрешенного использования – стеклопункт.
Келигова С.М.	Да, мы брали этот участок с целью изменить вид в итоге. Мы можем без слушаний изменить вид разрешенного использования на «гостиница».
Н.Н. Клейменова	Каким образом вы это сделаете?
Келигова С.М.	У нас в разрешенных видах использования есть вид «гостиница».
Н.Н. Клейменова	У вас земельный участок в аренде и администрация города Сочи предоставляла данный земельный участок с производственным назначением, а не с жилым и не с временным проживанием. Вы самостоятельно не можете изменить вид разрешенного использования данного земельного участка.
Келигова С.М.	Хорошо, мы просим администрацию изменить вид на... и не превышая параметров, построить на нем многоквартирный дом.
Н.Н. Клейменова	Земельный участок находится в границах территории исторического поселения регионального значения и во второй зоне горно-санитарной охраны курорта. В настоящее время инженерные сети к участку подведены?
Келигова С.М.	Да, подведено электричество и вода.
Н.Н. Клейменова	А каким образом будет осуществляться водоотведение?
Келигова С.М.	Если у нас не получится сделать центральную канализацию, то сделаем ЛОС. Такая практика у нас есть. Домик планируется небольшой, нагрузки на сети большой не будет.
Н.Н. Клейменова	Причем здесь размеры дома? У вас есть согласие департамента имущественных отношений на изменение вида?
Келигова С.М.	Сначала мы хотим поменять назначение земельного участка.
Н.Н. Клейменова	Как это вы без согласия собственника собираетесь поменять назначение?
Келигова С.М.	В смысле? А сейчас мы не с собственником на слушаниях пытаемся поменять назначение?
Н.Н. Клейменова	Нет. Вы проходите процедуру в соответствии с градостроительным кодексом РФ.
Келигова С.М.	Для того, чтобы выйти на слушания, мы прошли все необходимые процедуры?
Н.Н. Клейменова	Какие? У вас собственник земли – администрация города Сочи. По доверенности – это департамент имущественных отношений администрации города Сочи.

Н.Н. Клейменова	У нас есть позиция департамента имущественных отношений в деле?
Келигова С.М.	Мы действуем в рамках законодательства. Нам департамент объяснил процедуру – сдать через МФЦ документы для изменения вида разрешенного использования земельного участка.
Н.Н. Клейменова	<p>Ранее департаментом архитектуры вам уже был дан отказ в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земли. Я его зачитаю.</p> <p>Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи рассмотрено Ваше заявление о предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0123016:1 с «стеклопункт № 8» на «многоквартирный жилой дом».</p> <p>По результатам рассмотрения сообщаяю.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0123016:1 площадью 2400 кв.м. с видом разрешенного использования – «стеклопункт № 8», расположенный по ул. Декабристов, д. 69, п. Лоо Лазаревского района города Сочи находится в собственности муниципального образования город-курорт Сочи, предоставлен в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Юг Дом Строй», что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2019 № 99/2019/287779928.</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «Ж-2» - зона малоэтажной жилой застройки высотой до 15 метров. Вид разрешенного использования «многоквартирный жилой дом» является условно разрешенным видом использования земельного участка в данной территориальной зоне.</p> <p>Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0123016:1 расположены объекты капитального строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нежилое здание – навес, площадью 264 кв.м., кадастровый номер 23:49:0123016:1360, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2019 № 99/2019/287789543; - нежилое здание – склад стеклотары № 8, лит. А, общей площадью 38,9 кв.м., кадастровый номер 23:49:0123016:1397, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2019 № 99/2019/287865329; - нежилое здание – навес, лит. В, общей площадью 123,4 кв.м., кадастровый номер 23:49:0123016:1400, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04.10.2019 № 99/2019/287781810.

	<p>В соответствии с ч. 1 ст. 263 Гражданского кодекса РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).</p>
	<p>В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>Данный принцип также регламентирован п. 5 ст. 1 Земельного кодекса РФ, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.</p> <p>Вместе с тем сообщая, что согласно правовой позиции, отраженной в письме Министерства экономического развития РФ от 15.02.2010 № Д23-490, осуществление на земельных участках жилищного строительства является более ликвидным, чем иные виды строительства. Земельным кодексом предусмотрена аукционная процедура предоставления земельных участков, которая позволяет продать находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки по наиболее высокой цене и тем самым обеспечить наполнение соответствующего бюджета.</p> <p>Также в данном письме указано, что в случае, если лицо, которому был предоставлен земельный участок для строительства, приобретало этот земельный участок с целью дальнейшего его использования для жилищного строительства, то такая сделка является притворной и в соответствии со статьей 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка признается ничтожной.</p>
	<p>Порядок предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» регламентирован постановлением администрации города Сочи от 30.12.2015 № 3760 «Об утверждении административного регламента предоставления</p>

	<p>муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».</p> <p>В соответствии с пп. 9 п. 31 постановления администрации города Сочи от 30.12.2015 № 3760 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее - Административный регламент), одним из оснований для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства является следующее:</p> <p>- предоставление разрешения влечет за собой нарушения земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, правил и норм в области градостроительства и земельных отношений.</p> <p>Учитывая изложенное, руководствуясь требованиями пункта 31 Административного регламента сообщая, что законные основания для предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0123016:1 отсутствуют.</p>
Келигова С.М.	Мы уже обсуждали с департаментом архитектуры этот вопрос. Мы не приобретали с торгов этот участок, мы его получили посредством переуступки права.
Н.Н. Клейменова	А каким образом получил участок предыдущий пользователь?
Келигова С.М.	В письме ссылка идет на то, что мы приобретали этот участок, вроде как, с аукциона с целью использовать его с другим назначением. И тогда на аукционе надо было его продавать с другим видом.
Н.Н. Клейменова	Может быть, на аукционе этот участок приобрел предыдущий землепользователь?
Келигова С.М.	Не мы же приобрели этот участок.
Н.Н. Клейменова	Когда вы брали земельный участок по переуступке, то вам участок перешел на тех же условиях.
Келигова С.М.	Мы хотим построить на этом участке что-то более ликвидное. В чем проблема? Почему мы не можем построить там что-то более ликвидное?
Н.Н. Клейменова	Потому что там по генплану функциональная зона определенная и ...
Келигова С.М.	В разрешенных видах использования в этой территориальной зоне есть, например, гостиница, и апартаменты или еще что-нибудь. Зачем тогда они существуют в разрешенных видах, если мы не можем их использовать?
Н.Н. Клейменова	У вас в договоре уступки права на земельный участок цели и задачи совсем иные.

Келигова С.М.	Вы хотите сказать, что я данный земельный участок могу использовать только в целях размещения там стеклопункта?
Н.Н. Клейменова	Подождите. То есть вы, когда заключали договор об уступке права, обе стороны понимали, что будут иные цели. Так?
Келигова С.М.	Мы заключали договор с намерением изменить вид разрешенного использования в дальнейшем.
Н.Н. Клейменова	Без уведомления администрации города?
Келигова С.М.	Мы же обращаемся сейчас в департамент. Разве это не уведомление? Мы просим департамент изменить вид.
Н.Н. Клейменова	Нет, это не уведомление. Вы должны были, прежде всего, уведомить собственника земельного участка – департамент имущественных отношений.
Келигова С.М.	В каком виде мы должны были это сделать? Вот мы обращаемся в департамент и говорим: «Мы хотим изменить. Разрешите нам изменить вид». Что еще нужно?
Н.Н. Клейменова	Нужно было написать письмо, в котором все будет прописано.
Заместитель начальника отдела архитектуры администрации Лазаревского района города Сочи А.В. Львов	В вашем договоре аренды все прописано, что в случае изменения вида использования земли вы должны уведомить...
Келигова С.М.	Я позицию администрации не понимаю. Вы хотите, чтобы собственник не инвестировал? Чтобы там стояло вот это? Должна быть другая реакция от администрации, если человек хочет законно, на законных основаниях использовать с нормальной целью участок, почему такое сопротивление тогда? Почему мы должны использовать его не так, как...
А.В. Львов	Сейчас мы изучим договор. В нем написано, что надо уведомлять администрацию.
Н.Н. Клейменова	Мардарян с торгов этот участок купил? Или каким образом?
Келигова С.М.	Мардарян заключил договор с администрацией. Мы имеем право внести изменения в договор. Мы обращаемся к собственнику земли – к администрации.
Н.Н. Клейменова	Вы видите, что исполнитель данной муниципальной услуги – департамент архитектуры, но не департамент имущественных отношений?
Келигова С.М.	Да. Хорошо, тогда скажите мне, где я могу увидеть регламент, где написано, куда я должна обратиться и что я должна обратиться в департамент имущественных отношений?
Н.Н. Клейменова	Это прописано у вас в договоре. Все изменения к договору заключаются в письменном виде.
Келигова С.М.	Покажите мне, где написано, что я должна обращаться в департамент имущественных отношений.
Н.Н. Клейменова	Также у вас по генеральному плану зона коммунально-инженерного назначения и имеются ограничения по строительству жилых объектов.

Келигова С.М.	Там не может быть такой зоны по генеральному плану, потому что вокруг там стоят гостиницы. Там не промышленный район. Этот участок находится в 300 метрах от моря. И эта площадка очень хорошо подходит для того, чтобы там стояла гостиница или многоквартирный жилой дом.
Н.Н. Клейменова	У вас в договоре аренды указано, что любые изменения к договору, в том числе по изменению вида разрешенного использования земельного участка, заключаются в письменном виде.
Келигова С.М.	Для того, чтобы дойти до договорных отношений нужно пройти слушания.
Н.Н. Клейменова	Департамент имущественных отношений также может обратиться в комиссию по правилам землепользования для предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.
Келигова С.М.	Департамент имущественных отношений не может идти на слушания. Дайте мне такой ответ, где указано, что департамент имущественных отношений должен обратиться за изменением вида с выходом на слушания, и я с этой бумагой пойду в департамент имущественных отношений.
Н.Н. Клейменова	Мы не можем дать такой ответ. Слушания проводятся для того, чтобы довести до общественности тот факт, что планируется изменить вид разрешенного использования земельного участка. По результатам слушаний никаких ответов не пишется, а готовится протокол публичных слушаний. Следующим этапом будет комиссия по правилам землепользования и застройки, по результатам которой будет принято решение о направлении соответствующих рекомендаций Главе города Сочи.
Келигова С.М.	Департамент имущественных отношений должен присутствовать на слушаниях?
Н.Н. Клейменова	Иногда они присутствуют. Обычно они выражают свою позицию в письменном виде. Мы им сделали письменный запрос и окончательное решение по вашему вопросу будет принято на комиссии.
Келигова С.М.	Когда будет комиссия?
Н.Н. Клейменова	Мы еще не закончили слушания и дата заседания комиссии пока нам не известна.
Келигова С.М.	Меня уведомят о дате проведения заседания комиссии?
Н.Н. Клейменова	Конечно.
Н.Н. Клейменова	Имеются ли еще вопросы или пояснения у присутствующих?
Участники слушаний	Вопросов нет.

Н.Н. Клейменова	Если вопросов, замечаний и предложений нет, то сегодняшние публичные слушания объявляются состоявшимися и закрытыми.
-----------------	---

Председатель президиума

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

А.В. Малютин