

Российская Федерация  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
ГОРОД СОЧИ

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

354061, г. Сочи, ул. Советская, 40, каб. 301, тел./факс (862) 264-85-87

от 24.04.2019 № 8-УР-2019/Ц

ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по вопросу предоставления Овечкину Сергею Владиславовичу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204027:21 по улице Нагорной, рядом с домом 2-б Центрального района города Сочи с «индивидуальное жилищное строительство» на «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью), гостиница».

12 апреля 2019 года в 15-00 часов по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Воровского, д. 58, 1 этаж, в Доме архитектора на основании заявления Овечкина Сергея Владиславовича комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи (далее – Комиссия) проведены публичные слушания по вопросу предоставления С.В. Овечкину разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204027:21 площадью 424 кв.м по улице Нагорной, рядом с домом 2-б Центрального района города Сочи с «индивидуальное жилищное строительство» на «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью), гостиница», расположенного в территориальной зоне «ЖЗ» - среднеэтажная жилая застройка высотой до 22 метров.

Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 30 марта 2019 года № 47 (3253) - № 48 (3254) 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.

Демонстрационные и обосновывающие материалы были доступны для предварительного ознакомления и подготовки замечаний и предложений заинтересованных лиц с 2 апреля 2019 года до 12 апреля 2019 года с 10-00 до 17-00 часов (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, а также в сети Интернет.

В период проведения публичных слушаний по вопросу предоставления С.В. Овечкину разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204027:21 площадью 424 кв.м по улице Нагорной, рядом с домом 2-б Центрального района города Сочи с «индивидуальное жилищное строительство» на «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью), гостиница», в Комиссию поступили следующие письменные возражения собственников МКД № 4-а по улице Нагорной Центрального района города Сочи и других физических лиц:



- с 01.10.2019 запрещается размещать гостиницы в жилых помещениях;

- в зоне жилой застройки эксплуатация гостиницы запрещается;

- изменение вида разрешенного использования создаст новые возможности к расширению бизнеса, возобновит строительство гостиницы, увеличив ее площадь и высотность;

- в случае изменения вида разрешенного использования заявитель вынужден будет привести земельный участок и здание в соответствии с требованиями, предъявляемые к гостиницам (требования к земельным участкам для размещения гостиниц должны соответствовать ГОСТ Р 51185, СП 42 13330, Генеральным планам и проектам планировки функциональных территорий городов и населенных пунктов);

- в существующем объекте имеются технически непреодолимые (конструктивные) особенности, которые невозможно устранить;

- ИЖС нельзя разделить на части, так как это противоречит п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ;

- гостиница не является объектом индивидуального жилищного строительства и не может размещаться ни в жилом доме, ни в жилом микрорайоне;

- в отношении земельного участка имеются неточные сведения;

- участок предоставлялся под ИЖС, но всегда эксплуатировался в коммерческих целях с использованием под гостиницу.

Между тем, Комиссией 24.04.2019 рассмотрено заявление С.В. Овечкина, исследованы материалы, представленные заявителем.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204027:21 площадью 424,0 кв.м с видом разрешенного использования – «индивидуальное жилищное строительство», принадлежит на праве собственности С.В. Овечкину.

На вышеуказанном земельном участке расположен объект капитального строительства – здание (жилой дом) площадью 784,2 кв.м, принадлежащее на праве собственности заявителю.

В соответствии с п. 2 ст. 17 Жилищного кодекса РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В соответствии с п. 4 ст. 17 Жилищного кодекса РФ пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно п. 4 ст. 85 Земельного кодекса РФ земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования; их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204027:21 расположен в территориальной зоне «Ж-3», в которой вид разрешенного использования «гостиница» предусмотрен как условно разрешенный.

Учитывая то обстоятельство, что в соответствии с п. 5 ст. 1 Земельного кодекса РФ одним из принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, Комиссией с учетом рассмотренных материалов, представленных заявителем, доводы, указанные в обращениях, поддержаны не были.

Публичные слушания по вопросу предоставления С.В. Овечкину разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204027:21 по улице Нагорной, рядом с домом 2-б Центрального района города Сочи состоялись в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Руководствуясь статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 4.2. главы 4 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29 декабря 2009 года № 202, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи считает возможным принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204027:21 площадью 424 кв. м по улице Нагорной, рядом с домом 2-б Центрального района города Сочи – «индивидуальное жилищное строительство (отдельно стоящий жилой дом на одну семью), гостиница».

Заместитель председателя комиссии

А.В. Кирсанов

Секретарь комиссии

А.В. Разина