

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

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

Сочи 354061, ул. Советская, д. 26, каб. 46, тел./ факс (8622) 64-23-97

ПРОТОКОЛ

**ОБЩЕСТВЕННЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ УСТАНОВЛЕНИЯ ПОСТОЯННОГО
ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПРОХОДА К ВОДНОМУ ОБЪЕКТУ
ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ЧЕРНОЕ МОРЕ) И ЕГО БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЕ ЧЕРЕЗ
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:49:0204028:113,
23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:92
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ
№ 13/С**

г. Сочи, ул. Воровского, д. 58, 1 этаж,
общественная организация
«Союз архитекторов России»

24 апреля 2017

10-00 час

Председатель президиума:

Председателю Сочинской городской
общественной организации «Союз архитекторов
Российской Федерации»

Афуксениди Ф.И.

Секретарь президиума:

Заместитель начальника отдела по подготовке
документации по проведению публичных и
общественных слушаний МБУ города Сочи
«Центр геоинформационных технологий»

Аракелян Э.Э.

Участники публичных слушаний

список прилагается

Информационное сообщение о проведении общественных слушаний опубликовано в
средствах массовой информации:

- газета «Новости Сочи» от 23 марта 2017 года № 41 (2825)

а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

Предлагается следующий регламент для выступлений:

- докладчик – 15-20 мин.

- для высказываний в прениях участниками слушаний – 3-5 мин.

Афуксениди Ф.И.
(доклад)

На текущие общественные слушания вынесен вопрос об установлении постоянного публичного сервитута для обеспечения прохода к водному объекту общего пользования (Черное море) и его береговой полосе через земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0204028:113, 23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:92 Центрального района города Сочи

Площадь зоны установления сервитута:

- 23:49:0204028:12 1140 кв. м.
- 23:49:0204028:92 269 кв. м.
- 23:49:0204028:113 504 кв. м.
- 23:49:0204028:14 1422 кв. м.

Основание для проведения указанных общественных слушаний - постановление Администрации города Сочи от 22.03.2017 № 441. Информационное сообщение о проведении общественных слушаний опубликовано в средствах массовой информации: газета «Новости Сочи» от 23 марта 2017 года № 41 (2825), а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

По поручению Президента РФ 10.01.2017 состоялся обход набережных Центрального и Хостинского районов в целях обеспечения прохода и проезда к водному объекту общего пользования Черное море и создания единого бульвара-променада.

В соответствии с Водным кодексом РФ №74-ФЗ от 03.06.2006, Черное море относится к поверхностным водным объектам, которые являются общедоступными водными объектами. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них.

Частью 6 статьи 6 Водного кодекса РФ установлено, что полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Ширина

береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров. Обеспечение свободного доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам отнесены к вопросам местного значения муниципальных образований.

Статья 23 Земельного кодекса РФ устанавливает право ограниченного пользования чужим земельным участком (публичный сервитут), если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

При обходе набережных Центрального и Хостинского районов с целью проведения комплексного анализа сложившейся ситуации с доступностью береговой полосы по ул. Приморская Центрального района города Сочи выявлено следующее: через земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0204028:113, 23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:92, подход к береговой полосе Черного моря отсутствует. Этому препятствует наличие ограждений.

На земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0204028:113, 23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:921 по улице Приморская Центрального района города Сочи заключены договоры аренды земельных участков с администрацией города Сочи.

В соответствии с действующим законодательством, на основании служебных записок от 17.01.2017 №07-02-22/581, от 06.03.2017 №21.01-11/826 департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи, а также в связи с невозможностью иными способами обеспечить проход граждан к береговой полосе Черного моря через земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0204028:113, 23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:92 было подготовлено постановление «О назначении общественных слушаний по вопросу установления постоянного публичного сервитута для

	<p>обеспечения прохода через земельные участки с кадастровыми номерами 23:49:0204028:113, 23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:92 Центрального района города Сочи» от 22.03.2017 №441, которое было опубликовано в газете Новости Сочи с графическим приложением.</p> <p>На сайте администрации города Сочи постановление от 22.03.2017 №441 размещено в разделе деятельность - нормативно-правовые документы с графическим приложением.</p> <p>Статьями 16.1, 16.3 Закона Краснодарского края от 5 ноября 2002 года №532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» установлена процедура заключения постоянного публичного сервитута. Администрацией города Сочи подготовлен план работы по подготовке и проведению общественных слушаний по вопросу установления бессрочного постоянного публичного сервитута для обеспечения прохода через земельный участок с кадастровыми номерами 23:49:0204028:113, 23:49:0204028:12, 23:49:0204028:14, 23:49:0204028:92 по улице Приморская Центрального района города Сочи.</p> <p>Арендаторы земельных участков уведомлены заказными письмами с уведомлением о проведении слушаний 24.04.2017. Собственник земельного участка – департамент имущественных отношений администрации города Сочи – уведомлен о проведении слушаний. В течение 30 дней со дня опубликования настоящего постановления было обеспечено ознакомление заинтересованных лиц с графическим материалом. Все процедурные вопросы при подготовке общественных слушаний соблюдены.</p> <p>Вопросы, замечания и предложения?</p>
<p>Ванина Г.Н. Представитель ООО «Солидус», ЗАО «ТЕС»</p>	<p>В 2000 году администрация города Сочи одобрила намерение компаний ООО «Солидус», ЗАО «ТЕС» по возведению на земельных участках объектов недвижимости аквапарк «Маяк» и клуба «Малибу». Эти объекты были визитной карточкой нашего города. По вопросу установления сервитута нашими компаниями в адрес Комиссии были направлены возражения. В этих</p>

возражениях мы выражаем наше несогласие по данному вопросу.

Сервитут через земельный участок 23:49:0204028:113 принадлежащий на праве аренды ЗАО «ТЕС» проходит через объекты недвижимости, ст. 23 Земельного кодекса РФ устанавливает вопрос дислокации земельных правоотношений и не регламентирует порядок ограничения право собственности зданий и сооружений находящихся на земельном участке. Данный сервитут не обеспечит граждан проходом к Черному морю, потому что он проходит насквозь через крыло диско бара «Малибу», литера Б, и идет вдоль корпуса литера Б до земельного участка 23:49:0204028:12 и, тем самым, не отвечает условиям для которых данный сервитут устанавливается. Доступ к морю предполагается осуществлять с площади Морского вокзала. Так же доступ граждан невозможен в силу особенностей территориального планирования берегоукрепительных сооружений земельного участка. За баром «Малибу» сразу идет тетрахорды и волноотбойная стена. Поэтому основания для установления сервитута на данном земельном участке отсутствуют.

По поводу установления сервитута на земельном участке 23:49:0204028:12, доступ граждан от прогулочной зоны приморской набережной не будет осуществлен, потому как дальше стоит объект недвижимости, то есть люди с набережной не смогут пройти к прогулочной зоне через территорию общего пользования. Свободный доступ граждан компанией «Солидус» уже обеспечен в согласованных с администрацией города Сочи границах и установление сервитута в иных границах не является обеспечением интересов местного населения, а является реализацией некоего субъективного мнения органа местного самоуправления. 24 мая 2016 года между администрацией и компанией «Солидус» было подписано соглашение в рамках реализации арендаторам обстоятельств по благоустройству земельного участка, которое было выполнено в полном объеме, все материалы приложены к возражениям. На топосъемке выделен проход и он свободен круглосуточно для всех

граждан.

На земельном участке 23:49:0204028:14, который также принадлежит компании «Солидус», сервитут также проходит через объекты недвижимости аквапарка «Маяк», если по соседнему земельному участку мы выполнили все обязательства, сняли ограждения и провели отсыпку, сегодня это огромная территория. На земельном участке 23:49:0204028:14 находится действующий аквапарк «Маяк» и поэтому в этой форме устанавливать сервитут создаются условия для невозможности обеспечения занятия деятельностью в части оказания водноразвлекательных услуг аквапарка «Маяк». Кадастровым инженером Кравцовой был выполнен топографический план с выделением пешеходной зоны общей площадью 308 кв. м. Эта схема обеспечивает доступ граждан с прогулочной набережной до Черного моря, он выделен и огорожен, граждане ежедневно посещают море не нарушая деятельность аквапарка «Маяк», нами неоднократно направлялись в адрес администрации письма о том, чтобы данную схему утвердили, но до настоящего времени администрация не отреагировала на наши обращения.

По земельному участку 23:49:0204028:92 также направлены возражения в адрес Комиссии мы считаем, что схема установления сервитута противоречит положениям ст. 23 Земельного кодекса РФ. Доступ к морю не обеспечен с прогулочной зоны. 24 мая 2016 года компания «Солидус» и администрация города Сочи заключили соглашение, по которому стороны урегулировали гражданско-правовые отношения по договору аренды, по условию данного соглашения (приложено) мы должны были произвести демонтаж бесхозных одноэтажных сооружений: склады, мастерские и т.д., отсыпать часть земельного участка освобожденного от бесхозных сооружений и обеспечить проход к морю. Все эти мероприятия были выполнены, а также составлен акт осмотра земельного участка, подписанного рядом уполномоченных лиц муниципального образования: Грачев, Пермьяков, Левентюк, Зачитайлов, Баранская. Я хочу представить

	<p>Комиссии акт осмотра земельного участка от 19.09.2016 с приложениями, который мы сделали по определению суда. Администрация города Сочи согласовала сдачу в субаренду части земельного участка 1700 кв. м., с согласованным эскизным проектом пляжной территории с проходами для граждан, который работает круглогодично и отвечает всем требованиям земельного законодательства.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, я от лица компаний ООО «Солидус» и ЗАО «ТЭС» выражаю свое несогласие по вопросу установления публичного сервитута, так как все обязательства по обеспечению граждан сводным доступом к морю мы выполнили.</p>
Пащенко А.А.	<p>В администрации города Сочи, когда принимали такое решение, считали ли экономическую составляющую? То есть нарушаются права собственника волноотбойная стена и гидротехнические сооружения строились на счет собственника. Этот променад по набережной исторически сложившееся место, так же ООО «Солидус» и ЗАО «ТЭС» выполняет свои обязательства по оплате арендной платы, пополняя бюджет города. На сегодняшний день огорожен только аквапарк «Маяк». Со стороны «Малибу» бетонная стена и проход упирается в волнорез, там он никому не нужен.</p>
Афуксениди Ф.И.	<p>У нас есть водное законодательство, которые мы не можем нарушать и интересы местного населения всегда будут в приоритете, и для нашего города очень важен доступ жителей и гостей города к Черному морю.</p>
Рождественская А.В.	<p>Я как архитектор, который занималась этим проектом, пыталась найти какой-то компромисс с администрацией и арендатором и в принципе сейчас открылась большая территория и прогулочная зона. Было предложение расширить набережную, чтобы не нарушать деятельность аквапарка, хотела бы сказать, что арендатор хочет найти решение, не затрагивая деятельность аквапарка.</p>
Ли Д.В.	<p>Это процесс идет для общественности, я ходил по набережной и там есть действительно проходы к морю, но дальше начинается узкие проходы и проулки и почему-то администрация на это не обращает внимания.</p>

	Я считаю, что работу необходимо проводить по всей набережной с привлечением инвестором.
Афуксениди Ф.И.	Если вопросов, замечаний предложений больше нет, то слушания объявляются закрытыми. Всем спасибо за участие.

Председатель президиума



Ф.И. Афуксениди

Секретарь президиума



Э.Э. Аракелян