ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

26.12.2022 г. г. Ставрополь

В ходе проведения публичных слушаний, состоявшихся в период с 03.12.2022 до момента опубликования настоящего заключения, протокол публичных слушаний № 69 от 20.12.2022, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний, рассмотрена схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирным домом с кадастровым номером 26:12:030215:2703, расположенным по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Мира, 264а.

При проведении публичных слушаний приняло участие – 4 участника публичных слушаний.

В ходе проведения собрания участников публичных слушаний поступили предложения от участников публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, а также от иных участников публичных слушаний.

Участник публичных слушаний, постоянно проживающий на территории, в пределах которой проводятся публичные слушанья, просит комиссию по землепользованию и застройке города Ставрополя (далее - Комиссия) принять решение об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории под многоквартирным домом по ул. Мира, 264а (далее – Схема), считает, что права третьих лиц при формировании данного земельного участка не нарушаются, т.к. границы участка фактически закреплены на местности капитальным забором с 2006 года и возражения об их местоположении ранее не поступали. Также сообщает, что в границах земельного участка вдоль забора размещены парковочные места для жителей многоквартирного дома по ул. Мира, 264а, количество которых в случае изменения местоположения границы земельного участка значительно сократиться. Участник публичных слушаний поясняет, что формирование земельного участка в испрашиваемых границах не ограничивает свободный доступ к каким-либо участкам, все земельные участки фактически обеспечены доступом с ул. Мира, так земельный участок по ул. Мира (кадастровый номер 26:12:030215:4566) был образован путем раздела земельного участка, доступ к которому имелся с ул. Мира, считает, что при разделе собственник исходного земельного участка должен был обеспечить доступ к образуемому земельному участку через принадлежащий ему участок; земельный участок в районе жилого дома № 266/2 по ул. Мира, по мнению участника публичных слушаний, также обеспечен свободным доступом через смежный участок, расположенный по ул. Мира, 264 (кадастровый номер 26:12:030215:2032), к земельному участку по ул. Мира, 266/1 имеется свободным доступом с северной стороны, где фактически отсутствует какое-либо ограждения. Считает, что представленная Схема соответствует требованиям действующего законодательства. Формирование земельного участка необходимо с целью привязки к нему существующего многоквартирного дома по ул. Мира, 264а, получения возможности обслуживать территорию дома, а также ремонта детской площадки, который в настоящее время нет возможности выполнить за счет средств собственников помещений многоквартирного дома, поскольку земельный участок не сформирован и, следовательно, не принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. Также сообщает, что в случае принятия положительного решения о формировании земельного участка в испрашиваемых границах собственники помещений планируют ограничить свободный доступ на территорию данного земельного участка третьих лиц.

Иной участник публичных слушаний сообщает, что строительство многоквартирного жилого дома по ул. Мира, 264а привело к ухудшению состояния дома № 254 по ул. Мира. Возражает о местоположении границ рассматриваемого земельного участка, считает, что граница участка должна находиться на расстоянии 1,5-2 метра от территории жилого дома по ул. Мира, 254.

На это замечание участник публичных слушаний поясняет, что границы рассматриваемого земельного участка сложились в 2006 году и Схема подготовлена на основании геодезической съемки по фактически сложившимся границам, считает нецелесообразным изменять местоположение границ земельного участка и уменьшать площадь участка в пользу земельного участка по ул. Мира, 254.

Иной участник публичных слушаний сообщает, что при строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Мира, 264а не учитывалось мнение собственников смежных земельных участков, Просит обеспечить доступ к земельному участку, расположенному по ул. Мира, 262 (кадастровый номер 26:12:030215:4566), по территории земельного участка, планируемого к формированию под многоквартирным жилым домом по ул. Мира, 264а. Не согласен с формированием данного земельного участка и местоположением его границ.

Член Комиссии Кравченко Д.С. пояснил, что в силу действующего законодательства формирование рассматриваемого земельного участка должно обеспечиваться при условии установления сервитута в целях прохода, проезда ко всем земельным участкам.

Участник публичных слушаний добавляет, что в районе земельных участков №№ 262б, 264, 266/2, 266/1 по ул. Мира проходит тепловая сеть, в отношении которой действующим законодательством устанавливаются охранные зоны, однако правообладатель одного из вышеназванных участков начал проведение работ по организации выезда с территории своего земельного участка, создавая тем самым аварийную ситуацию в работе тепловой сети.

Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что образование земельного участка в испрашиваемых границах приводит к ограничению единственно возможного свободного доступа к группе земельных участков, расположенных на внутриквартальной территории по ул. Мира, что может препятствовать их использованию в соответствии с разрешенным использованием. Кроме того, образование земельного участка приводит к вклиниванию неразграниченных земель, что приведет к нерациональному использованию земель и не допускается в соответствии с частью 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем утверждение Схемы в целях образования земельного участка под многоквартирным домом не представляется возможным.В данном случае целесообразно предусмотреть в Схеме образование части земельного участка в целях установления сервитута для обеспечения доступа к земельным участкам №№ 262б, 264, 266/2, 266/1 по ул. Мира.

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены Комиссией при принятии решения.

Вопросы нарушения правил охраны тепловой сети в данном случае не относится к проекту Схемы, поскольку контролируются собственником такой сети, не зависят от местоположения границ земельных участков и при определенных технических условиях прокладка сети может быть изменена.

Также Комиссия считает, что внесенные участником публичных слушаний предложения об утверждении Схемы недостаточно аргументированы, поскольку не подтверждают необходимость формирования земельного участка в испрашиваемых границах в нарушение требований действующего законодательства. Кроме того, по мнению Комиссии формирование рассматриваемого земельного участка нарушает права третьих лиц, в связи с чем считает нецелесообразным учитывать внесенные участниками публичных слушаний предложения. Также Комиссия считает, что в действиях собственников помещений многоквартирного дома по ул. Мира, 264а усматривается нарушение требований действующего законодательства, а именно установка ограждающих устройств на территории общего пользования, поскольку границы земельного участка в настоящее время не установлены.

По результатам проведения публичных слушаний Комиссия считает нецелесообразным утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирным домом с кадастровым номером 26:12:030215:2703, расположенным по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Мира, 264а.

Первый заместитель главы

администрации города Ставрополя,

председатель комиссии по землепользованию

и застройке города Ставрополя А.Д. Грибенник

Заместитель руководителя

управления архитектуры

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя,

секретарь комиссии по землепользованию

и застройке города Ставрополя О.Н. Сирый