

Российская Федерация
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
ГОРОД СОЧИ

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

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

ПРОТОКОЛ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСУ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 6-УР/2017/А

город Сочи

30 ноября 2017 года

ул. Кирова, д. 53А Адлерского района города Сочи

10-00 час.

Председатель президиума:

Заместитель департамента архитектуры, градостроительства и
благоустройства администрации города Сочи

Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума

Главный специалист МБУ г. Сочи «Центр геоинформационных
технологий»

М.Э. Воропина

Присутствовали:

Заместитель начальника отдела архитектуры, благоустройства и
санитарного контроля администрации Адлерского района

И.В. Ионов

Повестка публичных слушаний и регламент:

Н.Н. Клейменова	<p>На текущие публичные слушания вынесен вопрос о предоставлении ООО «АгроТорг» разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402033:1008 площадью 113810 кв. м по улице Ленина, 2 Адлерского района города Сочи – «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2».</p> <p>По информации о градостроительном регламенте земельного участка: территориальная зона «ОЦ-1» - жилая и общественно-деловая зона.</p> <p>Существующий вид разрешенного использования земельного участка – «гостиница».</p> <p>Информационное сообщение о назначении и проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 18 ноября 2017 года № 176 (2960) – № 177 (2961), и в адрес смежных землепользователей и правообладателей объектов капитального</p>
-----------------	---

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 20 ноября 2017 года по 29 ноября 2017 года с 10-00 до 17-00 часов (кроме субботы и воскресенья) в здании администрации Адлерского района у архитектора района.

Предлагается следующий регламент для выступлений:

- докладчик – 5-10 мин.

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

Вопросы по регламенту? Если вопросов нет, продолжаем.

В Комиссию поступили замечания (возражения) ЗАО «Адлерская птицефабрика» относительно предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Зачитываем?

По заявлению ООО «Агроторг» 30.11.2017 в 10-00 будут проводиться публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402033:1008 по улице Ленина, 2 - «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» код 4.2».

В настоящий момент вид разрешенного использования земельного участка – «гостиница».

ЗАО «Адлерская птицефабрика» на праве собственности принадлежат нежилые помещения № 27-51 здания гаража Литер А, общей площадью 753,6 кв.м, номера на поэтажном плане 1, этаж 2, с кадастровым номером 23-23-22/024/2005-064, расположенные на вышеуказанном земельном участке.

Вместе с тем, ЗАО «Адлерская птицефабрика» возражает относительно предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402033:1008 по следующим основаниям.

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» код 4.2» нарушает права ЗАО «Адлерская птицефабрика», так как, являясь собственником объекта недвижимости на данном земельном участке, ЗАО «Адлерская птицефабрика» не давало своего согласия либо разрешения ООО «Агроторг» на подачу заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, что является грубым нарушением принципов земельного законодательства Российской Федерации, Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Сочи и иных нормативно-правовых актов.

2. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» код 4.2» также нарушает права ЗАО «Адлерская птицефабрика», так как

	<p>влечет за собой невозможность дальнейшего использования объекта недвижимости, принадлежащего ЗАО «Адлерская птицефабрика» в соответствии с его целевым назначением.</p> <p>3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2» нарушает права ЗАО «Адлерская птицефабрика», так как это неизбежно приведет к невозможности проезда к объекту недвижимости, собственником которого он является. Кроме того, ООО «Агроторг» и в настоящее время систематически чинит препятствия ЗАО «Адлерская птицефабрика» в доступе последнего к принадлежащему ему недвижимому имуществу: нежилым помещениям № 27-51 здания гаража Литер А, общей площадью 753,6 кв.м, номера на поэтажном плане 1, этаж 2, с кадастровым номером 23-23-22/024/2005-064, расположенным по улице Энергетиков, 11.</p> <p>Указанное обстоятельство препятствует ЗАО «Адлерская птицефабрика» нести бремя содержания принадлежащего ему недвижимого имущества, в частности, соблюдения противопожарных, санитарно-эпидемиологических норм пользования недвижимым имуществом, содержания коммунальных сетей, сетей электроснабжения и пр., в нарушение ст. 210 ГК РФ.</p> <p>До разрешения вопроса о выделении земельного участка под использование помещения № 27-51 здания гаража Литер А, общей площадью 753,6 кв.м, номера на поэтажном плане 1, этаж 2, с кадастровым номером 23-23-22/024/2005-064, принадлежащего ЗАО «Адлерская птицефабрика», категорически возражаем относительно предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.</p> <p>Таким образом, прошу отказать ООО «Агроторг» в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402033:1008 по улице Ленина, 2 - «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) код 4.2».</p> <p>Приложение: копия доверенности представителя; копия свидетельства о государственной регистрации права от 09.09.2013; копия технического паспорта от 26.01.2005 г.</p> <p>Все материалы приобщены к делу.</p> <p>Слово предоставляется заявителю – Каракьяну А.Р.</p>
Каракьян А.Р.	<p>Добрый день, уважаемая комиссия и уважаемые жители Адлерского района.</p> <p>Меня зовут Каракьян Артур Рафаэлевич, я являюсь директором компании «Агроторг». Мы владеем участком земли площадью более 11 гектаров по улице Ленина, 2. В настоящий момент, данный участок имеет вид разрешенного использования - «для размещения гостиниц». Мы просим изменить назначение на «объекты торговли, торгово-развлекательные центры (комплексы)».</p> <p>С чем это связано. Строить гостиницу на этом участке не имеет смысла, экономически нецелесообразно. Данный участок расположен в глиссаде посадочной и взлетной аэропорта, то есть</p>

возможна очень низкая застройка, что для гостиниц неэффективно. Кроме того, высокая шумовая нагрузка взлетающих и садящихся самолетов.

Также в адлерском районе очень большое количество мест в средствах размещения расположенных в гораздо более правильных для гостиницы локациях. Т.е. при такой конкуренции существование гостиницы в этом месте обречено на провал.

При этом в Адлере, на наш взгляд, сложилось сразу несколько факторов для размещения успешного полнофункционального торгово-развлекательного комплекса:

1. В Адлере на сегодняшний момент очень низкое количество квадратных метров качественных торговых площадей, то есть в настоящий момент это менее 200 кв.м на 1 000 жителей. Для примера, в Москве это около 600 кв.м, в Краснодаре это более 800 кв.м, Анапе - 400 кв.м, Новороссийске - 370 кв.м. То есть Адлер уступает здесь почти в 2 раза. Все цифры даны без учета гостей города.

2. Адлерская агломерация развивается очень быстрыми темпами. Естественно, импульс этот предан прошедшей Олимпиадой. Тем не менее, даже с ее окончанием, огромное количество людей продолжает проявлять интерес к этому городу, покупают недвижимость, в том числе и с других регионов нашей страны. При этом удовлетворить свои привычные потребности в качественном посещении торгово-развлекательных пространств им негде. Ближайший похожий ТРЦ находится почти в 40 км, преодоление которых зачастую связано с пробками.

3. В этом месте исторически сложилась торговая агломерация, которая притягивает огромное количество людей с целью посещения развлекательных объектов. Появление еще одного нового современного объекта добавит здоровой конкуренции, что приведет к выигрышу для всех жителей и гостей города. Что получит Адлер.

1. В первую очередь появляются новые перспективные рабочие места, по нашим оценкам не менее 2 000. Это рабочие места как в управляющей компании торгового центра, так и у арендаторов, которые будут находиться на территории торгово-развлекательного центра. При этом это будут качественные места для всех категорий жителей, и для молодежи, и для пенсионеров с оформлением согласно законодательству.

2. Бюджет города дополнительно получит налоги в свою казну. По нашим расчетам это не менее 400 млн. в год. То есть это различные виды налогов: налоги на зарплату, налоги на недвижимость и т.д.

3. Жители и гости получают новый многофункциональный, экологичный, красивый и безопасный ТРЦ, наполненный торговыми марками со всего мира представленными как общероссийскими операторами, так и местными предпринимателями. В этом ТРЦ будут представлены развлечения на любой возраст.

4. Не придется ехать за 40 км через пробки, чтобы приобрести какие-либо товары, либо сводить детей на площадку и т.д.

5. Местная торговля и сфера услуг в силу конкуренции,

	<p>что всегда положительно влияет, получит импульс к развитию. То есть появление такого крупного объекта мобилизует всю торговую среду, которая сейчас существует. Соответственно, повысит качество выбора для жителей и гостей города.</p> <p>6. В районе появятся дополнительно около 1 500 парковочных мест.</p> <p>7. При строительстве будет уделено особое внимание внешнему виду, озеленению и благоустройству территории вокруг ТРЦ.</p> <p>Таким образом, Адлер получит новый, современный торгово-развлекательный центр, который соответствует статусу этого быстроразвивающегося региона, отвечающий потребностям не только жителей района, но и гостей курорта, в том числе самых избалованных посещениями крупных торговых центров, например, г. Москва, мировых торговых центров и т.д. Мы сможем удовлетворить потребности всех. Появление такого крупного инфраструктурного объекта поставит Адлер на одну ступеньку по торгово-развлекательному предложению с лучшими городами России и мира.</p> <p>Если есть вопросы, готов на них ответить.</p>	
Шиллинг И.М.	<p>Я владею объектом по улице Ленина, 2. Это бывшее здание птичника, рядом с Магнитом. Все, конечно, хорошо, и согласен, это нормальное явление. У нас вопрос. Это касается энергоснабжения. Потому что там находятся несколько объектов: и автомойка, и монтаж, и все запитаны от 13 подстанции, которые находятся на проектируемой территории. Как будет решаться вопрос с электроснабжением?</p>	
Каракьян А.Р.	<p>Безусловно, объекты, которые сейчас находятся на этой территории будут подвергнуты выносу. На момент выноса будет обеспечено электроснабжение по временной сети.</p>	
Шиллинг И.М.	<p>Кто будет это делать?</p>	
Каракьян А.Р.	<p>Это будем мы делать.</p>	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	<p>У нас там находится объект. Сейчас возникают большие проблемы с доступом к объекту, а когда будет стоять торговый центр? Как будет решаться вопрос?</p>	
Каракьян А.Р.	<p>Как будет осуществляться доступ к Вашему объекту?</p>	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	<p>Да.</p>	
Каракьян А.Р.	<p>У меня нет достаточной информации, чтобы понимать, как находится Ваш объект. Естественно, мы придем к Вам и будем договариваться о различных возможностях доступа к Вашему объекту. Об этом говорит закон. Если у Вас есть там объект, то к нему должен быть доступ. Каким образом, нужно смотреть конкретно по месту.</p>	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	<p>А как предоставлять разрешение на изменение вида земельного участка, если этот вопрос не решен? И со своей стороны мы возражаем, до того как будет решен вопрос с объектом. Потому что у нас стоит объект там, нам нужно использовать этот объект в</p>	

	соответствии с его с целевым назначением.	
Шиллинг И.М.	В настоящее время Ваш объект расположен на участке или рядом с участком, как к нему осуществляется доступ, мне юридически не понятно. Как оказался объект и к нему нет дороги?	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	Фактически так и получается.	
И.В. Ионов	Так объект на территории?	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	Да. На территории.	
Шиллинг И.М.	А как он там оказался?	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	Потому что был продан земельный участок, объекты недвижимости	были проданы
Шиллинг И.М.	Кем?	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	Собственником.	
Шиллинг И.М.	Собственник кто? Адлерская птицефабрика?	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	Да.	
Шиллинг И.М.	То есть вы продали объект, а теперь задаете вопросы?	
Житель	Сами себе закрыли доступ?	
Саркисов В.С.	<p>Я ознакомился с документами. Юридически, объекты недвижимости, которые расположены на земельном участке, всегда отражаются в кадастровой выписке. В кадастровой выписке на земельный участок, который принадлежит ООО «Агроторг», значатся 3 объекта, собственники которых дали согласие на изменение вида разрешенного использования.</p> <p>Ваше заявление я считаю голословным, потому что Вы предоставили свидетельство, а привязать его к земельному участку, Вы документов не представили.</p> <p>Есть кадастровая выписка, в которой написано расположены такие-то объекты недвижимости. Там расположены подстанции и несколько объектов. Собственник подстанций дал согласие на изменение вида разрешенного использования. Правообладатель объектов недвижимости тоже дал свое нотариальное согласие.</p> <p>То, что Вы каким-то образом пользуетесь каким-то участком, то это Ваши голословные заявления.</p>	
Н.Н. Клейменова	У Вас есть какие-то графические материалы, так как не понятно где Вам препятствуют в доступе?	
И.В. Ионов	И фактически на сегодняшний день в каком объект состоянии? Используется? Зброшен? Можно было подготовить к слушаниям	

	материалы? А то прописано, что у Вас есть объект, а фактически не понятно где расположен?	
Представитель ЗАО «Адлерская птицефабрика»	Есть свидетельство.	
И.В. Ионов	Свидетельство никто не оспаривает. Не понятно расположение объекта.	
Н.Н. Клейменова	Вы указываете в письме кадастровый номер объекта, а это номер государственной регистрации.	
И.В. Ионов	По данным публичной кадастровой карты объектов кроме ТП и еще пары объектов, нет. Указанные объекты стоят на кадастровом учете.	
Н.Н. Клейменова	Необходима графика. Где именно мешает эксплуатации Вашего объекта? С разрешения аудитории Вы можете донести необходимые документы. Мы приобщим графику к материалам слушаний.	
Саркисов В.С.	Я как участник слушаний возражаю. Люди должны выразить свое мнение, нужно спросить участников.	
Жители	Возражаем. Было время подготовиться. Нужно было приходить с материалами.	
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы? Замечания? Предложения?	
Жители	Мы за строительство торгового центра. Гостиниц полно.	
Саркисов В.С.	Правильно народ говорит, гостиниц очень много. Круглогодично предоставить возможность людям работать и получать стабильную заработную плату - никакой работодатель дать не может. Такой комплекс позволит, мне кажется, любому человеку быть участником – продавцом, директором магазина, сотрудником охраны и т.д.	
Житель	Когда планируете строить?	
Каракьян А.Р.	Это будет зависеть от того, как быстро мы сможем спроектировать и получить все необходимые разрешения, пройти все экспертизы и после этого выйти на стройплощадку. На сколько я знаю, летом в г.Сочи будет проводиться серьезное мероприятие – чемпионат мира по футболу, я так понимаю, что в этот период строить будет нельзя. Соответственно мы видимо выйдем на площадку ближе к осени.	
Н.Н. Клейменова	Какой оператор предполагается на площадке? Что это за торговый комплекс?	
Каракьян А.Р.	Собственник еще не принял решение с кем сотрудничать. В настоящий момент меня наняли как профессионала в области строительства и дальнейшей эксплуатации торговых центров. Кто будет оператор, мы пока не решили. Сегодняшнее мероприятие	
Н.Н. Клейменова	Нужно понимать насколько крупный оператор, чтобы учитывать транспортную логистику, какие пассажиропотоки будут здесь. Уличная сеть в таком случае потребует реконструкции.	
Каракьян А.Р.	Естественно, мы будем оценивать ситуацию, в том числе с дорожной сетью и предпринимать все необходимые шаги для того, чтобы наши посетители чувствовали себя комфортно при подъездах, отъездах от торгового центра, и это не создало проблем для жителей	

	и окружающего района.	
Н.Н. Клейменова	Вы получили согласование от аэропорта?	
Каракьян А.Р.	От аэропорта получено согласование на строительство здания 27 метров, что вполне укладывается в нормы строительства 2-х этажного здания.	
Н.Н. Клейменова	В зоне «ОЦ» предельная высота 12 метров.	
Каракьян А.Р.	Мы будем строить согласно всех норм, которые существуют в настоящий момент. Проектирование будет вестись по этому принципу. Кроме того, такие объекты обязательно проходят государственную экспертизу.	
Н.Н. Клейменова	Еще вопросы, предложения?	
Данилова В.В.	Я практически старожил нашего района. Я считаю, что после олимпиады, это будет прекрасное дополнение нашему району, поднимет наш статус. Так как у нас бывают не только гости России, но и зарубежные.	
Каракьян А.Р.	Спасибо. Будем стараться соответствовать Вашим пожеланиям.	
Н.Н. Клейменова	Еще кто хотел бы выступить? Предложения, замечания? Если вопросов больше нет, всем спасибо за участие. Слушания объявляются состоявшимися.	

Председатель президиума



Н.Н. Клейменова

Секретарь президиума



М.Э. Воропина