

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

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ.

город Сочи	№ 17 ИПЗЗ-А	14 февраля 2017 года
Здание администрации Адлерского района (ул. Кирова, д. 53)		11-00 час.
Председатель президиума		
Заместитель председателя комиссии, директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		А.А. Зачитайлов
Секретарь президиума		
Заместитель начальника отдела по подготовке документации по проведению публичных и общественных слушаний МБУ города Сочи «Центр геоинформационных технологий»		Э.Э. Аракелян
Члены президиума		
Заместитель директора департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи		Н.Н. Клейменова
Заместитель начальника отдела архитектуры, благоустройства и санитарного контроля администрации Адлерского района города Сочи		И.В. Ионов
Участники публичных слушаний		список прилагается

На текущие публичные слушания вынесен на рассмотрение проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.

Проект подготовлен на основании заявлений правообладателей земельных участков – физических и юридических лиц.

Публичные слушания по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи проводятся:

В соответствии:

- в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ,
- в соответствии с положением о проведении публичных слушаний и о комиссии по проведению публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 25 июля 2006 года № 234,
- в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- в соответствии с Уставом муниципального образования город-курорт Сочи от 29 июля 2010 года № 92.
- во исполнение постановления администрации города Сочи от 3 ноября 2016 года № 2480 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи.
- во исполнение **постановления администрации города Сочи от 26 января 2017 года № 111** «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»

Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи в срок с 31 января по 13 февраля 2017 года было обеспечено ознакомление заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи по адресам: г. Сочи, улица Кирова, 53, кабинет № 11, улица Советская, 40, кабинет № 301.

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Новости Сочи» от 28 января 2017 года № 12 (2796) - № 13 (2797), а также в сети интернет на официальном сайте администрации города Сочи.

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

- доклад - 20 мин.
- для вопросов участников публичных слушаний – 3-5 мин.
- для ответов на вопросы – 3-5 мин.
- для высказывания в прениях – до 10 мин.

Докладчик: Зачитайлов Александр Анатольевич – директор департамента архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи.

На публичные слушания вынесен проект «О внесении изменений в решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

Департаментом по архитектуре и градостроительства Краснодарского края в рамках исполнения предписания Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 15.08.2016 № 23-ВП-Пр/ДК-П9-4520/2016 о принятии исчерпывающих мер по организации надлежащего исполнения поручения Правительства Российской Федерации в адрес администрации города Сочи направлено Предписание о приведении в соответствие Правил землепользования и застройки. Также, в департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи поступило на исполнение контрольное поручение с планерного совещания Главы города Сочи от 25.11.2016 № 1819 «Ужесточить КИТ».

В рамках проведенного мониторинга изменений законодательства установлено, что решение Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» не соответствует требованиям федерального законодательства, в части требований части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Департаментом архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи направлено предложение о необходимости подготовки проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи.

Во исполнение постановления администрации города Сочи от 3 ноября 2016 года № 2480 «О подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи», Комиссией подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, которым предусмотрено приведение предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных в

Правилах (таблица 11) и подпункт 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил землепользования и застройки, к требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В текстовой части необходимо заменить понятие «Предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

<p>Действующая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил</p>	<p>Новая редакция подпункта 6, пункта 1.5. «Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов», главы 1, части 1 Правил</p>
<p>6. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельные габариты зданий и сооружений; предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка; архитектурные характеристики зданий и сооружений.</p> <p>Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей</p>	<p>6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь; минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p>

территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.	Наряду с указанными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	указанными параметрами строительства, капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры строительства, капитального строительства.
	Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные размеры и параметры, их сочетания.	каждой зоне устанавливаются указанные размеры и параметры, их сочетания.

В таблице 11 «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»:

1. исключаются параметры – «Минимальная длина стороны по уличному фронту, м», «Минимальная ширина/глубина, м», а также «Максимальная высота оград, м» (которая относится к Правилам благоустройства);

2. дополняется параметром «Минимальный размер земельного участка, кв.м»;

3. объекты в территориальной зоне подразделяются на:

- «Жилые дома, за исключением индивидуальных жилых домов, жилых строений, расположенных на садовых и дачных земельных участках»

- «Нежилые объекты»

- «Социальные объекты (разделы Таблицы 9)

- «Индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках»,

и для каждой группы устанавливаются индивидуальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В комиссию поступило предложение от Управления капитального строительства установить в зонах Ж1 и Ж2 «Максимальную высоту здания до конька крыши» у «Социальных объектов» – 20 метров, в связи с тем, что стандартный проект школы (3 этажа) имеет высоту 17.5 м. Учитывая особенности рельефа необходимо предусмотреть – 20 метров.

3.4. Уточняющие показатели к таблице 11 тоже изменяются:

Действующая редакция	Причина и характер изменений	Предлагаемые изменения
НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.	<i>Изложен в новой редакции.</i> Часть 1.1 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ	НУ – параметры не подлежат установлению.
	<i>Дополнен.</i> Абзац 8, подпункта 3.2.2 Инструкции, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 "Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации": «При установлении размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры».	<1> - Для формирования земельных участков под существующими объектами недвижимости площадь участка рассчитывается по фактическому использованию земельного участка. (то есть Формирование земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы земельного участка должны входить как часть, которая занята объектом, так и часть, необходимая для его использования).
<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и	Исключен	

озеленения.			
	<p><i>Дополнить.</i></p> <p>В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градкодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.</p> <p>Согласно пункту 1, статьи 41 Градкодекса РФ Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.</p>	<p><2> - Для линейных объектов параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.</p>	
	Не изменяется	<p><3> - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.</p>	
<p><4> (Минимальный отступ от границ земельного участка, м) - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования,</p>	<p>Заменяется 11.8 «Трамплин» на 11.9 «Трамплин»</p>	<p><4> - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице № 9 настоящих Правил под №№ 3.5; 11.9; 21.3; 21.6; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.</p>	

указанных в таблице № 9 настоящих Правил под №№ 3.5; 11.8; 21.3; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.			
	Не изменяется	<p><5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.</p>	

<p>6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.</p>	Исключен		
<p><7> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений.</p>	Изменен (в целях увеличения парковочных мест)	<p><6> (КИТ) - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений, за исключением многоэтажных парковок.</p>	
	Дополнен	<p><7> - для земельных участков, предназначенных для целей жилищного строительства площадью свыше 5000 кв.м, параметры строительства определяются в составе документации по планировке территории, определяемые функциональными процессами, устанавливаемые по соответствующим технологическим нормам и требованиям.</p>	

Излагается в новой редакции таблица 9 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам города Сочи» Правил. Изменения внесены в соответствии с требованиями части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частично проведена актуализация видов разрешенного использования согласно Приложению к Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Исключаются виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства нецелевого назначения, в территориальных зонах: Сельскохозяйственного назначения - для объектов сельскохозяйственной деятельности, и Рекреационных зонах - для зеленых насаждений общего пользования и объектов отдыха.

Например: из зоны С исключаем Кафе, Ресторан, Туристическая деревня, Бар, Монастырь, «Промышленный объект (производство) IV - V класса санитарной опасности по классификации СанПиН»; из зоны Р1 - пляжная зона общего пользования и Р2 - зона зеленых насаждений общего пользования, исключаем пункт 11.2. «Детский игровой центр», пункт 16.3 «Метеорологическая станция» и т.п.);

Приводим в соответствие Классификатору раздел 8. «Воспитание, образование, подготовка кадров». Исключаем пункты 8.1.- 8.9.(гимназии, лицеи...) и дополняем раздел пунктами 8.1. «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» и 8.2. «Среднее и высшее профессиональное образование», и т.д.

Следующий вопрос.

В пункте 8.2. «Перечень территориальных зон», главы 8 Правил землепользования и застройки, вносится изменение в наименование территориальной зоны "С-1" с «зона сельскохозяйственных угодий» на «зона сельскохозяйственного использования». Данное изменение продиктовано требованием статьи 77 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 10 статьи 35 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно Земельному кодексу:

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся *за границами населенного пункта* и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются *сельскохозяйственные угодья*, земли, занятые *зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции*.

Учитывая изложенное, в границах населенного пункта сельскохозяйственная зона, в существующем контексте Правил, должна быть исключена. Однако, в исторически сложившихся условиях, на территории города Сочи сохраняются земли, используемые под сельскохозяйственные нужды, это сады (персик, виноград, хурма, орешник и т.д.), пасеки и др. земли сельскохозяйственного назначения.

Учитывая нынешнюю политическую позицию по сохранению и развитию сельскохозяйственной отрасли, предлагается внести данное изменение и предусмотреть на территории города земли сельскохозяйственной направленности (крестьянско-фермерские хозяйства, личные подсобные хозяйства, казачьи хутора и т.п.), что соответствует пункту 10 статьи 35 Градостроительного кодекса «В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения».

Следующее изменение касается раздела 1.1. главы 1 «Общие положения». Здесь приводится в соответствие с пунктом 2 части 2 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 2.3 Приложения к Приказу Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", термин «Блокированная жилая застройка»

Действующая редакция	Предлагаемая редакция
<p>Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).</p>	<p>Блокированная жилая застройка - это размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилое дома</p>

	блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.
--	---

Бугайчук Р.В.	Коэффициент использования территории по градостроительному кодексу это иная норма, которая может присутствовать?
Зачитайлов А.А.	Да.
Бугайчук Р.В.	То, что принимается, а что было в таблице, ее нет. КИТ в этой таблице, вот посмотрите! Где эта таблица? Люди не видят как меняется. Зона Ж-3 урезается, 1,8 было, стало 1,4.
Зачитайлов А.А.	Нет, было 1,2 так и осталось.
Бугайчук Р.В.	Зона Ж-4 1,8 превращается в 1,4. Зона ЖК – предполагает гостиницы, отели.
Зачитайлов А.А.	Да, высотой до 12 метров.
Бугайчук Р.В.	Вот у меня такой вопрос: ее приравнили к ИЖС по коэффициенту использования территории 0,6. Почему так сделано?
Зачитайлов А.А.	Она изначально была такая.
Бугайчук Р.В.	Есть предложение, увеличить зону, потому что наш город предполагает строительство гостиниц. В этой сфере задействован большой сектор экономики, почему вот так мы режим, в той зоне, где предполагается строительство гостиницы, мы делаем КИТ как у ИЖС 0,6. Предлагаем увеличить КИТ в зоне ЖК минимум до 1,2. Например в зоне ОД коэффициент использования территории – 2. То есть мы поощряем строительство торговых центров, в которых мало задействовано рабочей силы, а в зоне, в которой предполагается гостиничный бизнес у нас 0,6, почему это не продумано?
Зачитайлов А.А.	Для основного гостиничного фонда предусмотрена территориальная зона РК, где параметры строительства и параметры высотности для данной территориальной зоны, они достаточно большие. Зона ЖК – это зона гостиничного фонда, «частного гостиничного фонда». Если мы посмотрим а карту градостроительного строительства, то таких зон ЖК не так много на территории города Сочи, они в основном расположены в частном секторе, в районе прибрежных полос (Лазаревское, Красная поляна). Поэтому, изменение параметров среди существующей индивидуальной жилой застройки

	появлялись высокие здания, пусть это будут гостиницы, я считаю, что это не целесообразно.	
Бугайчук Р.В.	Коэффициент использования территории разве регламентирует высотность здания?	
Зачитайлов А.А.	Теперь вернусь к коэффициенту использования территории. Если мы откроем нормы проектирования гостиниц, то увидим, что в зависимости от их категории, звездности, качественных характеристик, определяются территории пользования для одного проживающего. Данная территория от 35 до 70 кв. м на одного проживающего. Если мы проведем анализ любой средней статистической гостиницы и подсчитаем ту территорию, которая необходима для эксплуатации этого объекта, то в зоне ЖК мы спокойно входим в этот коэффициент. Гостиницы это не только строения, в которой должен быть номерной фонд и все, а также должны быть территории общего пользования, где можно отдохнуть, элементы благоустройства, чем больше мы будем увеличивать коэффициент, тем этой территории будет оставаться меньше, в том числе и парковочные места при гостинице.	
Бугайчук Р.В.	Я согласен, но эта норма не продумана. Если земельный участок 1000 кв. м, то вы можете всего 600 кв. м застроить, правильно?	
Зачитайлов А.А.	Да.	
Бугайчук Р.В.	Процент застройки 50% 500 кв. м.	
Зачитайлов А.А.	Не обязательно, можно и меньше.	
Бугайчук Р.В.	Вы предлагаете, чтобы строили одноэтажные сараи.	
Зачитайлов А.А.	Нет, трехэтажные.	
Бугайчук Р.В.	Трехэтажные это 200 кв. м, остальные 800 кв. м остаются, в связи со стоимостью земельных участков в городе Сочи, я считаю это экономически не целесообразно. Частный сектор просто убивается. Мое предложение, чтобы зону ЖК поменяли на 1,2. Ведь один из способов заработка людей, это на частные гостиницы. Мы про них абсолютно не думаем. Это что касается ЖК. По поводу других зон, все и так хорошо урезано, в зоне Ж-4 - 1,8. Я спрашиваю строителей, они говорят, что экономически стало не целесообразно, соответственно они уходят из города в другие города, например в Краснодар, т.е. эту индустрию мы полностью уничтожаем, это мое личное мнение.	
Зачитайлов А.А.	Если вернуться к гостинице, то на территории 10 соток при 600 кв. м гостиницы, получается около 20-30 номеров по 25 кв. м номеров.	
Бугайчук Р.В.	Хорошо, а где поставить баню, бассейн, чтобы люди комфортно себя чувствовали, а где сделать инфраструктуру?	
Зачитайлов А.А.	Про бассейн я не говорил. Бассейн как элемент	

	благоустройства.	
Бугайчук Р.В.	А общепит? Столовая? Не задумываемся?!	
Коган Е.В.	Звучит вопрос об установлении минимальных размеров земельного участка, я как адвокат с этим часто сталкиваюсь, участок, который изначально 8 соток, в силу жизненных обстоятельств может разделиться на 2 или 3 части, если взять нашу местность, то коэффициент использования территории применим на Кубани, в центральной полосе России, где с землями нет проблем. В Сочи - это проблема. Горы, море. Мы ютимся маленькими пяточками. В данном случае, население растет. Например, был у семьи земельный участок 6 соток, развелись, разделили по 3 сотки, что им теперь делать.	
Зачитайлов А.А.	Не надо было делить земельный участок.	
Коган Е.В.	Не всегда это возможно. Разделили совместно нажитое имущество. С юридической точки зрения, я представляю интересы одного из супругов. Я в суде не смогу требовать, чтобы кому-то отдали этот участок, все имущество делится пополам. Таким образом, человек лишается права владения, платит налоги но ничего сделать не может.	
Зачитайлов А.А.	Вы как юрист знаете, что есть такой вид права как общая долевая собственность, в рамках определения пользования территории можно заключать договор заверенный нотариусом, в котором можно определить территорию пользования. И для этого делить земельный участок нельзя. Его можно зарегистрировать. Я приведу Вам обратный пример, а если земельный участок 3 сотки, его делят на 1,5 сотки, после еще на 2 части.	
Коган Е.В.	Тогда может законодательно определить.	
Зачитайлов А.А.	<p>Для чего это сделано:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. основная норма предназначена для формирования земельного участка, то есть при формировании земельных участков под ИЖС, вновь созданных, ограничиваем минимум можно 4 сотки, меньше нельзя. 2. люди делят земельный участок 4 сотки на 2 по 2, люди развелись и каждый говорит, я хочу на этой части построить. Когда он разделил земельный участок на 2 сотки, после подает документы на градостроительный план, и когда рисуются отступы земельного участка у него места допустимого нет. Потом хочет получить разрешение на строительство, мы говорим – нет. Если в соответствии с градостроительными регламентами, то есть определенные нормы, у Вас нет места допустимого размещения здания. Он говорит – отклонение от предельных параметров. Хорошо. Отклонение от 	

	<p>предельных параметров создает препятствие, то есть когда он уходит в ноль он тем самым создает препятствие для соседей, если сосед хотел построить здание, он говорит ему, а почему ты строишь вплотную границ земельного участка, я здесь хотел построить, а ты мне перед окнами дом выстраиваешь. И здесь уже выявляется не юридический вопрос, а градостроительный, с точки зрения комфортности проживания, санитарных норм, пожарных норм. И вот здесь возникает огромная проблема, потому что отступы от границ земельного участка в 3 метра, которые предусмотрены в Правилах землепользования и застройки на территории малоэтажной застройки – это не прихоть, это как следствие пожарных норм, которые говорят, что противопожарный разрыв между зданиями должен быть не менее 6 метров. Если все будут строить в соответствии с Правилами землепользования и застройки, тогда эта норма у всех соблюдается. А когда начинают делить на маленькие земельные участки, у нас происходит строительство шанхая, что в некоторых районах уже сложилось. К сожалению.</p>	
Коган Е.В.	<p>У нас есть институт права собственности, есть понятие права собственности, право владения. Не кажется ли Вам, что это лишает собственников права владения, к примеру, у меня 1000 кв. м земельный участок, я хочу его весь застроить, хочу сделать его такой планировки, как мне будет удобно, мне не нужна другая территория, огород я сажать не собираюсь, а в данном случае, что на 50% у нас государственно лишает человека права собственности, т. е. к нему во двор пришли и установили. Я считаю, что просто не допустимо. Опять же, идут определения, вроде бы ни чего такого с виду нет как заблокированный жилой дом, здание и так далее, но опять же в тех же изменениях, заблокированная жилая застройка, в одном случае можно делить на квартиры, в другом случае нельзя, люди разошлись, делят дом на две части, это уже получается многоквартирный дом, все люди лишены.</p>	
Зачитайлов А.А.	Нет, это дом в общей долевой собственности.	
Коган Е.В.	Наследники могут быть.	
Зачитайлов А.А.	<p>Вы не можете разделить дом физически, который построен на земельном участке, особенно когда практика раздела земельного участка на середине дома. Вы тем самым создаете проблемы собственникам, потому что потом люди пытаются присвоить адрес, а как следствие, в силу закона, говорится о не разрывности судьбы объекта недвижимости и земельного участка, а когда у нас появляется один объект</p>	

	на двух земельных участках, как следствие это создает препятствие для людей. Людям нужно объяснять, что им нельзя делить земельный участок.	
Коган Е.В.	Когда человек не разделит, он не может в полной мере пользоваться своим правом собственности, его права нарушены, они зависят от соседей локально.	
Зачитайлов А.А.	Чем они нарушены?	
Коган Е.В.	Например, в доме $\frac{1}{2}$ не выделенная часть, в случае прописки, нужно спрашивать согласие соседа. Это не всегда хорошо.	
Зачитайлов А.А.	Не путайте, это не много разные понятия.	
Коган Е.В.	Может образоваться многоквартирный дом, например в случае раздела имущества. Что тогда, у нас законодательно прописано, что не может разделить на квартиры. Здесь не идет вопрос о присвоении адреса.	
Клейменова Н.Н.	Здесь муниципалитет не может идти в разрез с федеральным законодательством, в данном случае с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, который утвержден Министерством экономического развития РФ, нас поправила прокуратура, нас поправил департамент по архитектуре Краснодарского края, в наших правилах были совсем другие формулировки, сейчас все приводится в соответствие с документами федерального уровня..	
Бугайчук Р.В.	У меня есть предложение. Вот эти нормы абсолютно не доработаны. Например касающегося коэффициента использования территории. Есть семьи, которые хотят улучшить свое проживание и у них есть маленькие земельные участки, они не могут купить квартиру, тем самым улучшить свои жилищные условия. Я считаю, что эти нормы коэффициента использования территории, % застройки, отступов, надо принимать в согласии от количества земельного участка, т.е. от площади земельного участка. Я считаю, что не продуманно. Вот как Вы считаете? Если конечно участок 5 га, это одно, а есть 200 – 300 кв. м, т. е. дать людям возможность построить свое жилье.	
Зачитайлов А.А.	К сожалению, такой опыт уже был.	
Бугайчук Р.В.	И что опыт показал?	
Зачитайлов А.А.	Вы посмотрите, что произошло в микрорайоне Мамайка в период неконтролируемой застройки, конец 90-х начало 2000-х г, вплоть до 2004 г. Как они застроены. Если Вам понравится, то мы можем вернуться.	
Бугайчук Р.В.	Вопросов нет, это обязанность управления земельного контроля, следить за тем как строят.	
Седых А.К.	Мой сын хочет построить себе дом на моем участке, я не	

	против, но у меня есть свой дом, который соответствует градостроительным нормам.	
Зачитайлов А.А.	Сколько у Вас земли и площадь дома?	
Седых А.К.	У меня 10 соток земельный участок и 200 кв. м площадь дома.	
Зачитайлов А.А.	Вы еще можете построить 400 кв. м	
Седых А.К.	Если я захочу увеличить свой дом, то сыну уже не смогу.	
Зачитайлов А.А.	Вы сможете разместить два дома по 300 кв.м.	
Коган Е.В.	Если это мое, как можно пользоваться на половину? Человека ограничивают в праве пользоваться своим имуществом.	
Зачитайлов А.А.	Мы не рассматриваем юридические вопросы. Я рассматриваю с точки зрения архитектуры и градостроительной политики. Эта практика существует не только в нашем городе.	
Бугайчук Р.В.	Где еще используется КИТ?	
Зачитайлов А.А.	Из городов России Санкт-Петербург, Казань, Уфа, а также во Франции.	
Бугайчук Р.В.	Какие там коэффициенты?	
Клейменова Н.Н.	Откуда взялись эти коэффициенты КИТ? Опыт показал, что мы не можем соблюдать федеральные и краевые нормативы градостроительного проектирования, с теми КИТ, которые у нас были, т.е. определенные параметры размера детских, спортивных площадок, зон отдыха, зеленых зон на территории многоквартирного жилого дома, санаторно-курортного комплекса, апарт-отеля, отеля. Есть нормы проектирования для архитектора, и вот именно сейчас эти КИТ приводят к тому, чтобы мы могли все соблюдать.	
Зачитайлов А.А.	С точки зрения комфортной среды проживания.	
Коган Е.В.	Можно ли строить на земельном участке под ИЖС многоквартирный дом?	
Зачитайлов А.А.	Нет. Создается нагрузка на инженерную инфраструктуру, на расчетные показатели плотности населения определенных территорий, соответственно мы получаем несколько проблем. Первая: дополнительная нагрузка на сети, нехватка воды, забивается канализация или еще хуже когда это пускают все в ливневку. Когда человек построил дом первым – у него все хорошо, потом когда около него появились многоквартирные дома, у него перестает идти вода. Нарушаются как его права, так и права тех, кто купили квартиры в этих домах. Молодая семья купила квартиру, появились дети, и нет детского сада, чтоб их отдать. Все, которые были рядом, загружены. Город должен развиваться в определенных параметрах.	
Бугайчук Р.В.	В нашем городе себестоимость строительства очень дорогая	

	в связи с геологической спецификой. КИТ не продуман до конца для нашего города. Я понимаю, что надо навести порядок. Но все-таки надо искать золотую середину и думать про экономическую составляющую для города.
Зачитайлов А.А.	Если вопросов больше нет, считаю слушания состоявшимися. Всем спасибо за участие.

Заместитель председателя комиссии



А.А. Зачитайлов