

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

г. Екатеринбург

30 августа 2017 года

Вопрос, вынесенный на публичные слушания: предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «общественное питание» земельного участка с кадастровым номером 66:41:0403036:13, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 23, находящегося в территориальной зоне Ж-2.1 (зона индивидуальных жилых домов городского типа) (далее – предмет рассмотрения).

Место проведения собрания участников публичных слушаний: холл 4 этажа здания Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, д. 111.

Инициатор публичных слушаний: Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденная приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 17.02.2017 № 144-П, на основании заявления Суляна А.М.

Дата и время проведения собрания участников публичных слушаний (далее – собрание): 28 августа 2017 года.

Время открытия собрания: 16:00

Время окончания собрания: 16:15

Председатель собрания – начальник отдела подготовки и проведения аукционов Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Д.А. Быкова.

Секретарь собрания и председатель счетной комиссии – специалист 1 категории отдела подготовки и проведения аукционов Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области Л.А. Нестерова.

Количество зарегистрированных участников собрания: 5 человек.

Количество выданных карточек для голосования: 5 шт.

Продолжительность проведения собрания – не более 1,5 часов;

Время для доклада – 20 минут;

Время для выступления – не более 5 минут.

I. Предложения и замечания участников публичных слушаний по предмету рассмотрения, подлежащие фиксации в журнале учета посетителей и записи предложений и замечаний, не поступили.

Председателем собрания участников публичных слушаний Д.А. Быковой отмечено, что земельный участок с кадастровым номером 66:41:0403036:13, расположен по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 23 и находится в границах территориальной зоны Ж-2.1 (зона индивидуальных жилых домов городского типа).

Вид использования «общественное питание» для данной территориальной зоны согласно Правилам землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденным приказом Министерства

строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.06.2017 № 704-П, является условно разрешенным. В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования на другой рассматривается на публичных слушаниях.

Также отмечено мнение Администрации города Екатеринбурга, полученное в рамках межведомственного взаимодействия, по поводу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0403036:13, находящегося в территориальной зоне Ж-2.1 (зона индивидуальных жилых домов городского типа), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 23.

Администрация города Екатеринбурга возражает против предоставления запрашиваемого вида условно разрешенного использования земельного участка, так как заявленный вид разрешенного использования не соответствует предложениям Корректировки проекта детальной планировки района «Юго-Западный» в Ленинском районе города Екатеринбурга, утвержденной Постановлением Главы города Екатеринбурга от 24.12.1998 № 1011-е.

По имеющимся сведениям, на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0403036:13 расположен самовольно возведенный объект капитального строительства. Регистрация самовольно возведенных объектов осуществляется в порядке, установленном в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

II. Во время проведения собрания участников публичных слушаний в письменном виде замечаний и предложений по предмету рассмотрения не поступило.

В ходе проведения собрания были заслушаны:

Байдуганов Кирилл Владимирович – представитель собственника земельного участка, высказал мнение, что жилой дом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 23, введен в гражданский оборот в 2013 году посредством постановки его на кадастровый учёт и регистрации прав на него, как на объект недвижимого имущества в соответствии со следующими нормами, действовавшими в период с 2012 года по март 2015 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 25.3. Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действовавшей в период с 2012 года по январь 2015 года, основаниями для государственной регистрации права собственности гражданина на создаваемый или созданный (реконструированный) объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Согласно пункту 4 вышеуказанной статьи, документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются:

- кадастровый паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства,
- разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию.

До 1 марта 2015 года кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства являлся единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание.

Таким образом, учитывая, что дом после реконструкции был введен в эксплуатацию в 2013 году (до 1 марта 2015 года), то на регистрацию был представлен кадастровый паспорт и договор купли-продажи на земельный участок, как правоустанавливающий документ на участок.

Следовательно, жилой дом введен в гражданский оборот законно, о чём Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области внесло 17.07.2013 года соответствующие записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (сейчас единый государственный реестр недвижимости).

Права на жилой дом до настоящего момента никем не оспорены, Администрация города Екатеринбурга, как полномочное лицо, с требованием о сносе здания до настоящего момента в суд не обращалась.

Жилой дом размещен в соответствии с нормами по минимальным отступам от границы земельного участка: от красной линии отступ – 3 метра, от боковых границ – более 3 метров. Имеется парковка.

В случае использования здания под общественное питание, предусмотрена возможность размещения парковки на 6 машиномест на земельном участке, находящемся в собственности Суляна Арутюна Мхитаровича, без использования земель общего пользования.

Улица Шаумяна относится к магистральной улице городского значения, ширина поперечного профиля которой составляет 40 метров.

Согласно разбивочному чертежу красных линий проекта планировки и проекта межевания территории соседнего квартала (Приказ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 29.06.2017 № 703-П «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в квартале улиц Белореченской – Шаумяна – Ясной – Волгоградской»), ширина поперечного профиля улицы сохраняется и составляет 40 метров.

Требования к расстоянию от бровки земляного полотна до жилой застройки: согласно СП 34.13330 и СП 42.13330.2011 для дорог IV категории (интенсивность движения в сутки – 200 – 2000 авто) – 50 метров.

В случае с данным земельным участком, расстояние:

- от жилого дома до бровки – 20 метров,
- от передней границы земельного участка до бровки – 17 метров,
- от задней границы земельного участка до бровки – 55 метров.

С учётом того, что минимальный отступ от границы земельного участка до объекта капитального строительства – 3 метра, то на застройку остается 2 метра данного земельного участка.

Таким образом, использование земельного участка под жилой дом не соответствует ни требованиям по уровню шума, ни по уровню загазованности.

Также представитель заявил, что согласно Правилам землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург», собственник земельного участка выбрал в условно разрешенных видах использования «общественное питание», поскольку рядом отсутствуют подобные объекты, которые пользуются спросом населения. Кроме того, проектами планировки и проектами межевания

территории соседних кварталов (улицы Белореченская – Шаумяна – Ясная – Волгоградская, улицы Фурманова – Московская – Амундсена – Шаумяна) развитие общественного питания не предусмотрено. В указанных кварталах предусматривается многоэтажная жилая застройка.

Черкашин Валерий Николаевич – член совета Общественной палаты Свердловской области, высказался в поддержку установления условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:41:0403036:13, находящегося в территориальной зоне Ж-2.1 (зона индивидуальных жилых домов городского типа), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, д. 23, сославшись на то, что территория в границах которой расположен данный земельный участок, не содержит сферы обслуживания – кафе, поэтому данный объект будет полезен для развития сферы услуг данной территории, а также удовлетворит потребность граждан.

Вопрос, поставленный на голосование:

Предоставить разрешения на условно разрешенный вид использования «общественное питание» земельного участка с кадастровым номером 66:41:0403036:13, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Шаумяна, 23, находящегося в территориальной зоне Ж-2.1 (зона индивидуальных жилых домов городского типа).

	ЗА – 5 чел.
Результаты голосования:	ПРОТИВ – 0 чел.
	ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 0 чел.

После завершения процедуры голосования Председатель собрания объявил об окончании собрания.

Председатель собрания
участников публичных слушаний



Д.А. Быкова

Секретарь собрания
участников публичных слушаний



Л.А. Нестерова