ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605

14.07.2023

В соответствии с постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 16.06.2023 № 65 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, утвержденные решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605» комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – Комиссия) проведены публичные слушания.

Постановление Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону, оповещение о начале публичных слушаний опубликованы в газете «Ростов официальный» от 21.06.2023 № 24 (1492) и размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru) и в соответствующем разделе платформы обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – платформа обратной связи единого портала) по адресу https://pos.gosuslugi.ru с 21.06.2023.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы размещены на официальном Интернет-портале городской Думы и Администрации города Ростова-на-Дону (www.rostov-gorod.ru), в информационной системе «Сервис «Активный ростовчанин» (www.ar.rostov-gorod.ru) по ссылке с 28.06.2023 и опубликованы в газете «Ростов официальный» от 28.06.2023 № 25 (1493).

Собрание с участниками публичных слушаний состоялось в Донской государственной публичной библиотеке 29.06.2023.

Сведения о количестве участников публичных слушаний.

Количество участников принявших участие в публичных слушаниях – 9.

Реквизиты протокола публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 14.07.2023 № 62.

Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний и результаты их рассмотрения.

Предложений и замечаний граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания не поступило.

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

Участник публичных слушаний	Содержание вносимых предложений и замечаний	Результаты рассмотрения (рекомендации комиссии)
Администрация Ворошиловского района города Ростова-на-Дону	Проектом решения в отношении 10 территориальных зон полностью исключается вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код 2.1) как – Для индивидуального жилищного строительства, а также описание предельных параметров (пункты 4.1 и 5.1) разрешенного строительства или реконструкции объектов на участках ИЖС. В настоящее время на территории Ворошиловского района, границах территориальных зон Ж-4, ПО-3, ЗР-4 расположены кварталы сложившейся индивидуальной жилой застройки и территории на которых формируются земельные участки с видом использования, предполагающим индивидуальное жилищное строительство. Полное исключение из указанных территориальных зон вида использования - «Для индивидуального жилищного строительства» предполагает исключение для собственников таких участков возможности согласования строительства новых и реконструкции индивидуальных жилых домов, возникает отсутствие предельных параметров застройки участков, строительства ИЖС и объектов вспомогательного назначения. С учетом сложившейся практики получения гражданами согласований строительства и реконструкции ИЖС осуществляется в том числе с целью получения кредитных средств и использования средств материнского капитала. Учитывая изложенное, предлагаю рассмотреть возможность и оставить в указанных территориальных зонах вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (код 2.1) – Для индивидуального жилищного строительства, а также описание предельных параметров в отношении использования участков, объектов строительства или реконструкции ИЖС (пункты 4.1 и 5.1). Или разработать переходные положения, определяющие возможность реализации собственниками земельных участков ИЖС своих прав в части согласования строительства и реконструкции объектов ИЖС.	Вводимая норма предусматривает возможность для правообладателей существующих индивидуальных жилых домов установить вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» для существующего или формируемого земельного участка, на котором располагается индивидуальный жилой дом, состоящий на государственном кадастровом учете на день вступления в силу данной нормы, в соответствии с назначением объекта, даже при отсутствии такого вида в градостроительном регламенте, что позволит исключить необходимость обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования «для индивидуального жилищного строительства» для земельного участка, на котором располагается такой дом. Исключение вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» из перечня условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон (Ж-4), (КД-2), (ПО-1), (ПО-2), (ПО-3), (Ц-1), (Ц-2), (ЗР-2), (ЗР-4), (РФ-1) не влекут за собой нарушение прав в отношении существующих объектов индивидуального жилищного строительства, так как согласно части 2 статьи 3 Правил земельные участки или объекты капитального строительства,
Начальник отдела архитектуры администрации Советского района города Ростова-на-Дону Новоторова П.А.	Не дополнять статью 16 частью 5 в предложенной редакции по нижеприведенным обоснованиям. 1.1. Согласно статье 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «О государственной регистрации недвижимости» объекты недвижимости» технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены	

	органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», также считаются ранее учтенными объектами недвижимости. Порядок внесения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости регулируется Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ, которым в том числе предусмотрены случаи и основания установления ранее учтенному земельному участку вида разрешенного использования вне зависимости от установленных действующим градостроительным регламентом. Поскольку по тексту первого абзаца части 5 и второго абзаца с таблицей части 5 не ясно, в каких случаях и при каких условиях они должны применяться помимо, то есть в обход положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, их включение представляется нецелесообразным. 1.2. В статье 36 Градостроительного кодекса РФ перечислены земельные участки, действие градостроительного регламента на которые не распространяется. Содержание третьего абзаца части 5 положениям статьи 36 Градостроительного кодекса РФ не соответствует. Кроме того, на основании этого абзаца будет считаться соответствующим ПЗиЗ строительство собственниками земельных участков в целях эксплуатации жилого дома гаражей и хозяйственных построек без отступов от общих границ со смежными земельными участками и с нарушениями части 5 статьи 55.24 Градостроительного кодекса РФ. Согласно части 4 статьи 3 Градостроительного кодекса РФ по вопросам градостроительной деятельности принимаются муниципальные правовые акты, которые не должны противоречить указанному кодексу. Учитывая изложенное, введение в действие абзаца 3 части 5 представляется противоречащим законодательству. 1.3. Статья 36 Градостроительного кодекса РФ содержит часть 9, согласно которой «Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.» Таким образом, четвертый абзац части 5 повторяет положения вышеуказанной статьи, следовательно, является избыточным. 2) по вопросу исключения вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» из перечней условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов	не соответствующие установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам и предельным параметрам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Кроме того градостроительные регламенты территориальных зон (Ж-4), (ПО-1), (ПО-2), (ЗР-2), (РФ-1), (Ц-2) разработаны преимущественно для развития и обслуживания территорий, предназначенных для многоквартирной жилой застройки, а градостроительные регламенты территориальных зон (КД-2), (ПО-3), (ЗР-4), (Ц-1) разработаны преимущественно для общественно-деловой застройки, предлагаемое решение об исключении из условно разрешенных видов использования вида «Для индивидуального жилищного строительства» не противоречит назначению и функциям вышеперечисленных территориальных зон.

	капитального строительства данных зон в градостроительных регламентах территориальных зон (Ж-4), (КД-2), (ПО-1), (ПО-2), (ПО-3), (Ц-1), (Ц-2), (ЗР-2), (ЗР-4), (РФ-1): Во исполнение требований части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ не исключать без приведения законных обоснований данный вид из вышеуказанных перечней градостроительных регламентов территориальных зон, в границах которых существует малоэтажная жилая застройка.	

Рекомендации и выводы комиссии по результатам публичных слушаний:

На заседании комиссии, при подведении итогов проведения публичных слушаний, рассмотрев замечания и предложения участников публичных слушаний, а также аргументированные ответы и доводы Департамента архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, комиссия пришла к выводу о нецелесообразности их учета, в связи с чем, рекомендует главе Администрации города Ростова-на-Дону принять решение о направлении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону в Ростовскую-на-Дону городскую Думу для рассмотрения.

Процедура проведения публичных слушаний выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.06.2022 № 326 «О принятии Положения об организации и проведении публичных слушаний и общественных обсуждений в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности».