

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 62:15:0040402:1701 по адресу: Рязанская область, Рязанский район, д. Турлатово, ул. Школьная, д. 2-2а

«22» августа 2022 года

Общественные обсуждения проведены в рамках рассмотрения обращения Щербина Константина Александровича.

Общественные обсуждения назначены постановлением главного управления архитектуры и градостроительства Рязанской области от 29.07.2022 № 411-п.

Период проведения экспозиции: с 1 августа 2022 г. по 12 августа 2022 г., с 9.00 час. по 17.00 час.

Адрес размещения экспозиции: Рязанская область, Рязанский район, д. Турлатово, ул. Новая, д. 24 (здание администрации).

Консультирование посетителей экспозиции осуществлялось посредством телефонной связи (4912) 97-19-90 доб. 239 и по электронной почте в режиме реального времени (kzz_gku@mail.ru) с 1 августа 2022 г. по 12 августа 2022 г., с 9.00 час. по 17.00 час., в режиме рабочего времени.

В период проведения общественных обсуждений в комиссию по территориальному планированию, землепользованию и застройке Рязанской области поступило 8 (восемь) обращений жителей д. Турлатово посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта в поддержку предоставления заявителю запрашиваемого разрешения, а также 1 (одно) письменное обращение жительницы д. Турлатово (письмо от 08.08.2022 № 22/ОГ-92), выступившей против предоставления заявителю запрашиваемого разрешения.

В соответствии с частью 3 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ участниками общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты.

Всеми посетителями экспозиции проекта, внесшими предложения и замечания посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта, не представлены документы, предусмотренные частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ, что не позволяет идентифицировать их в качестве участников общественных обсуждений.

В то же время Дороговой М.И., подавшей письменное обращение (письмо от 08.08.2022 № 22/ОГ-92) представлены документы, предусмотренные частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ, что позволяет идентифицировать ее в качестве участника общественных обсуждений.

Учет замечания Дороговой М.И. целесообразен, так как проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам выработки градостроительных решений направлено на обеспечение комплексного учета интересов населения,

соблюдение права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, государственный кадастровый учет недвижимого имущества, а также ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с названным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным законом сведений (пункт 2 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (пункт 2 части 2 статьи 7 Закона № 218-ФЗ).

Из содержания указанных норм, а также положений статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что лицу принадлежит право собственности или иные права на то недвижимое имущество, которое зарегистрировано в ЕГРН, и с теми характеристиками, которые отражены в регистрационной записи.

Из материалов, полученных посредством межведомственного взаимодействия с филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» следует, что за Щербиным К.А. зарегистрировано право собственности на объект недвижимости с наименованием «гараж» и кадастровым номером 62:15:0040402:1700, ранее зарегистрированным как «хозяйственная постройка» и расположенным на земельном участке с кадастровым номером 62:15:0040402:993, в последующем разделенным на земельные участки с кадастровыми номерами 62:15:0040402:1701 и 62:15:0040402:1702. При этом, согласно заключению кадастрового инженера, изменение претерпело только наименование объекта – «хозяйственная постройка» на «гараж».

Установленный Классификатором видов разрешенного использования вид разрешенного использования земельных участков «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) предусматривает возможность размещения жилого дома; производства сельскохозяйственной продукции; размещения гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

В силу части 10 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования относятся здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства.

Из приведенных правовых норм следует, что производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, расположенные на приусадебных земельных участках и обладающие признаками объекта недвижимости, являются объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту - жилому дому.

Вид разрешенного использования земельного участка опосредован видом разрешенного использования расположенного на нем объекта капитального строительства, должен соответствовать ему и не может быть изменен произвольно, без учета характеристик здания, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 37 Градостроительного кодекса вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не считается разрешенным.

Согласно пункту 4 статьи 11.9 ЗК РФ установлено, что не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

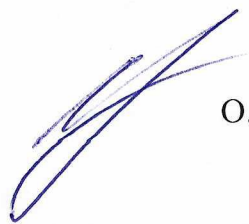
Градостроительный кодекс исключает возможность выбора (установления) вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вместо основных (пункт 3 части 1 статьи 37 названного Кодекса), так как вспомогательные виды разрешенного использования допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними (то есть для одного участка, а не для двух различных, когда на одном осуществляется основной вид разрешенного использования, а на другом, самостоятельном участке, вспомогательный, в отсутствие осуществления на этом же участке основного вида разрешенного использования).

Вместе с тем рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 62:15:0040402:1701 с разрешенным использованием «Для ведения личного подсобного хозяйства» образован и поставлен на кадастровый учет под объектом вспомогательного использования с кадастровым номером 62:15:0040402:1700.

Протокол общественных обсуждений от 15.08.2022 г. рассмотрен на заседании комиссии по территориальному планированию, землепользованию и застройке Рязанской области 19.08.2022 г. Общественные обсуждения признаны состоявшимися.

Главному управлению архитектуры и градостроительства Рязанской области рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 62:15:0040402:1701 по адресу: Рязанская область, Рязанский район, д. Турлатово, ул. Школьная, д. 2-2а, запрашиваемый вид — «магазины».

Председатель комиссии
по территориальному планированию,
землепользованию и застройке Рязанской области



О.М. Алямовская