ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
от 27 декабря 2024 года

Наименование проекта, рассмотренного на публичные слушания: проект внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир
Инициатор публичных слушаний: глава муниципального образования город Армавир А.Ю. Харченко
Дата проведения: 23 декабря 2024 года,
Протокол заседания: 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н; 23 декабря 2024 года б/н.
Сведения о количестве участников публичных слушаний: 1 человек.
Место проведения: станица Старая Станица, поселок центральной усадьбы совхоза «Юбилейный», хутор Красная Поляна, поселок центральной усадьбы опытной станции ВНИИМК, поселок Южный, поселок Маяк, поселок центральной усадьбы совхоза «Восток», город Армавир, поселок Учебный, хутор Зуево, хутор Первомайский, хутор Красин, поселок Заветный.

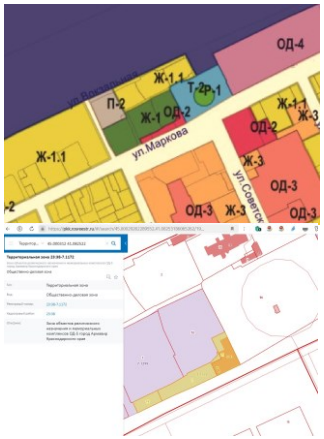
Вопросы, вынесенные на обсуждение		Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания			Предложения и замечания иных участников публичных слушаний		Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.
№	Формулировка вопроса	№	Предложения	Замечания	Предложения	Замечания	
1.	Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир	1.1	Не поступили	Не поступили	Не поступили	Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. Внести изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир в целях исполнения поручения Губернатора Краснодарского края (№ 4038 электронной системы учета поручений newsip.krasnodar.ru) об установлении в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки обязательных требований в соответствии с пунктом 4.2.2 раздела 4.2 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78, согласно которому в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо	Рекомендовано учесть предложение при внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир

						осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.	
		1.2.	Овчаренко А.А. Согласно информационному сообщению, размещенного на официальном сайте администрации муниципального образования город Армавир, 23.12.2024 г. Состоятся публичные слушания по вопросу изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, при этом, установлено, что участниками публичных слушаний могут быть внесены предложения и замечания касающихся проекта до пяти дней до даты их проведения. На основании вышеизложенного прошу рассмотреть возможность моего участия в публичных слушаниях. Тезисы предполагаемого выступления: -о сложившемся порядке внесения изменений в Правила землепользования и застройки и необходимости пересмотра такого порядка; -о содержащейся в проекте информации о необходимости разработки документации по планировке территорий в целях образования земельных участков; -о межведомственном взаимодействии в части направления принятых решений в орган регистрации прав. В соответствии с ч. 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ представляю необходимую				Рекомендовано учесть предложение. Обеспечено участие в публичных слушаниях.

			информацию о себе в целях идентификации: Овчаренко Алексей Александрович, 06.06.1979 г.р., Краснодарский край, город Армавир, улица Коммунистическая, 44.				
		1.3.	Овчаренко А.А. 1) Действующие Правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир в изначальной редакции были утверждены решением Армавирской городской Думы от 11.08.2017 г. № 268. Впоследствии в изначальный вариант как карты градостроительного зонирования, так и градостроительных регламентов, примерно с интервалом в один год, а иногда и чаще, вносились изменения. При этом необходимо отметить, что каждый раз внесение изменений подразумевало собой изложение карты градостроительного зонирования или градостроительных регламентов полностью в новой редакции. Вот и сегодня предлагаются изменения, которыми планируется изложить раздел "Градостроительные регламенты" полностью в новой редакции. Рассмотрим, как вносятся изменение в федеральные или региональные нормативные правовые акты. Разве мы найдем где-нибудь такие изменения, которые бы просто излагали ранее утвержденный приказ, или иной нормативный правовой акт, в новой редакции. Предлагаемый вариант изменений (который раз за разом утверждается) имеет следующие недостатки: -низкая информативность предлагаемых изменений (сколько людей, собравшихся сегодня на публичных слушаниях, изучили действующий и предлагаемый варианты градостроительных регламентов (а это более 500 страниц) и смогли найти все изменения? я думаю, что только разработчик). При этом мы	Не поступили	Не поступили	Не поступили	1)Рекомендовано предложение отклонить в связи с тем, что подготовка внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир ведется в соответствии действующим законодательством.

			сегодня должны обсуждать именно изменения. Такой подход предполагает завуалировать, спрятать изменения, которые предлагается осуществить в большой массе норм, которые остаются без изменений. -необходимость направления соответствующих документов в порядке межведомственного взаимодействия в орган регистрации прав (Росреестр). Напомню, что в соответствии с пп. 3 части 1 ст. 32 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» орган местного самоуправления обязан направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений об утверждении правил землепользования и застройки либо о внесении изменений в правила землепользования и застройки, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон. При этом пунктом 20 этой же ст. 32 218-ФЗ установлен срок в 5 рабочих дней, который дается на отправление необходимых документов. Кроме того, непредставление необходимых документов в положенный срок является административным правонарушением в соответствии с ч. 3 ст. 14.35 КоАП РФ. Кроме того, согласно п. 31 Порядка межведомственного взаимодействия, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 г. № 1532 обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям), направляемым в орган регистрации прав в соответствии являются подготовленные в электронной форме графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек				

			границ таких населенных пунктов, зон, территорий с указанием среднеквадратической погрешности определения таких координат, содержания ограничений в использовании территории. Готова ли Армавирская городская Дума через 5 рабочих дней направить хмл-файлы и изменившимися градостроительными регламентами в орган регистрации прав? Очень сомневаюсь. И если нам сейчас представители оргкомитета скажут, что изменений в регламентах нет, поэтому ничего в данном случае направлять не нужно, то мы должны ответить, что они есть и меняются полностью. Кстати, направление информации в порядке межведомственного взаимодействия — это само по себе является отдельным поводом для дискуссий. Для примера - в ПЗЗ решением от 14.03.2024 г. № 532 утверждена карта градостроительного зонирования (как обычно целиком в новой редакции). Например, земельные участки по ул. Маркова, 16а-20а в ней отнесены к территориальной зоне ОД-2 (Зона общественного и коммерческого назначения местного значения). При этом в порядке межведомственного взаимодействия в орган регистрации прав была направлена соответствующая информация о том, что данная территория включена в территориальную зону ОД-5 (Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов). Получается, что вроде как утверждается солидный документ, а обыватели видят на федеральном информационном ресурсе совсем иные сведения и соответственно считая их актуальными, могут принять неверные решения.				

			 Это эффект именно того, что мало кто уже понимает, что на самом деле изменяется в ПЗЗ и что именно надо направлять. Как же я предлагаю вносить изменения? Предлагаю вносить изменения именно так, как в федеральном законодательстве. Например: В градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-1.1 в преамбуле абзац 5 изложить в следующей редакции: «В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории». 2) Я не зря выбрал именно эту норму для примера. Данной нормой планируется предусмотреть образование земельных участков в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства в границах населенных пунктов, в соответствии с документацией по планировке территории. При этом если посмотреть нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом				Рекомендовано предложение отклонить в связи с тем, что данные требования включены по рекомендациям департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. 2) Рекомендовано предложение отклонить в связи с тем, что данные требования включены по рекомендациям департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

			департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции от 31.08.2023), то там можно увидеть, что образование земельных участков предлагается осуществлять не в соответствии с документацией по планировке территории, а в соответствии с проектом планировки территории. И это очень важный нюанс, так как к документации по планировке территории относится не только проект планировки территории, но и проект межевания территории. Ну в принципе Конституцией РФ установлено что земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (ст. 72). Имеет ли Армавирская городская Дума своим решением определять способы и порядок образования земельных участков, если они указаны в Земельном кодексе (ст. 11.2 и 11.3)? Не столкнемся ли мы в случае принятия данной нормы с тем, что парализуется процесс образования земельных участков в муниципальном образовании в принципе? Есть ли необходимость переписывать нормы краевого законодательства в муниципальном правовом акте в принципе или пусть они там и остаются? Предлагаю исключить из текста градостроительных регламентов (в тех регламентах, в которых они есть) вышеприведенную норму. 3) Предлагаю исключить из градостроительных регламентов в отношении вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» норму, согласно которой минимальная площадь земельных участков, образуемых из земель государственной собственности, должна составлять 500 кв. м. Данная норма негативно сказывается на возможности формирования земельных участков и приводит в тому, что земельные участки				3) Рекомендовано предложение отклонить, ввиду того, что данное предложение приведет к увеличению плотности застройки.

			площадью от 300 до 500 кв. м. администрация города вынуждена продавать за 15% от кадастровой стоимости (путем перераспределения с смежными земельными участками), а не выставлять их на аукцион. В бюджет соответственно поступает меньше средств. 4) И остановлюсь на норме, согласно которой на земельном участке с видом разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" может быть размещен только один дом. Эта норма существенно ограничивает возможности граждан. Часто бывают случаи, когда люди покупают старенький дом и живя в нем начинают строить новый. После завершения строительства и переезда в новый дом такие граждане впоследствии либо сносят старый дом, либо используют его как объект вспомогательного использования. В настоящее время проблематично получить документы для начала строительства нового дома. Вместе с тем, в градостроительных регламентах имеется указание на максимальный процент застройки 60%, соблюдения которого вполне достаточно. Предлагаю исключить из градостроительных регламентов в отношении вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» норму, согласно которой на земельном участке может находиться только один жилом дом.				4) Рекомендовано предложение отклонить в связи с тем, что данные требования включены по рекомендациям департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

Исполняющий обязанности начальника
управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Армавир Н.А. Слюсарева