КОМИССИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА-КУРОРТА ПЯТИГОРСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений по проектам документов

в области градостроительной деятельности

25 февраля 2022 г. город Пятигорск,

пл. Ленина, 2, каб. 605

В соответствии с постановлением администрации города Пятигорска от 08.02.2022 № 304 были назначены общественные обсуждения по предоставлению разрешения на:

1) условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:33:150317:299 с видом разрешенного использования «Для объектов жилой застройки, под жилую застройку», расположенного в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Ж-1» - для индивидуального жилищного строительства по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Первомайская, д. 148, принадлежащего Карапетяну Артуру Сергеевичу на праве аренды, на вид разрешенного использования «Магазины» (код по классификатору – 4.4);

2) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства магазина по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Первомайская, д. 148 с параметрами:

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 1,2 м.

Общественные обсуждения были назначены на период с 10 февраля 2022 года по 3 марта 2022 года, оповещение, информационные и демонстрационные материалы (проект) были опубликованы в газете «Пятигорская правда» от 10 февраля 2022 года № 16-17 и размещены 10 февраля 2022 года на официальном сайте муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.pyatigorsk.org>.

Участники общественных обсуждений могли вносить предложения и замечания в письменной форме по указанному вопросу с 10 февраля 2022 года по 24 февраля 2022 года включительно:

1) посредством официального сайта муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://www.pyatigorsk.org;

2) в адрес Организатора общественных обсуждений в рабочие дни с 9-00 часов до 18-00 часов, в пятницу и предпраздничные дни с 9-00 часов до 17-00 часов по адресу: город Пятигорск, пл. Ленина, 2, кабинет 605;

3) посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции объекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях по адресу: город Пятигорск, пл. Ленина, 2, кабинет 208.

Количество участников общественных обсуждений постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого подготовлен проект, 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 подготовлен проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, в интересах которых проводились общественные обсуждения и принявшие участие в общественных обсуждениях, – 5 (пять) человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол № 7 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 25 февраля 2022 года, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

В период проведения общественных обсуждений поступили замечания и предложения от 5 (пяти) участников.

Рекомендации Организатора о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Участники общественных обсуждений | Предложения и замечания | Аргументированные  рекомендации |
| 1. | Сорокина Лариса Николаевна, Попов Борис Борисович, Попова Елена Борисовна, Шульженко Галина Фадеевна, Шустовская Надежда Ивановна | Выступили против строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 26:33:150317:299 по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Первомайская, д. 148. | Рекомендовано предложения принять к сведению. |

Выводы по результатам общественных обсуждений:

учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 26:33:150317:299, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Первомайская, д. 148, принадлежит Карапетяну Артуру Сергеевичу на условиях аренды, в соответствии с [пунктом 1 статьи 615](consultantplus://offline/ref=CCC3101097F4BA2B570E66B5A44E82C64626DDD75B653D3F514F1BE7A9AAFE85CFD84A39788F474A51795980E7EE87739ECD00F6E6DB15C0iBgBO) Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом либо в соответствии с условиями договора, либо в соответствии с назначением имущества, если в договоре такие условия не определены. Таким образом, предоставление земельного участка арендатору в аренду было обусловлено обязанностью его использования исключительно в целях, в которых он предоставлялся.

Кроме того, арендатор, приобретая право арендатора по данному договору аренды, выразил свое согласие на использование предоставленного в аренду публичного земельного участка в соответствии с установленным договором аренды видом разрешенного использования; у арендатора отсутствует право требовать от арендодателя изменения установленного договором вида разрешенного использования земельного участка; порядок предоставления земельного участка, находящегося в публичной собственности, в тех или иных целях строго регламентирован земельным законодательством, без соблюдения таких процедур изменение договора в части цели использования участка недопустимо; установление вида разрешенного использования указанного земельного участка на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код по классификатору – 4.4) по существу, направлено на обход необходимых процедур, предусмотренных земельным законодательством для предоставления земельных участков в целях строительства магазина.

В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора.

Таким образом, поскольку земельный участок предоставлен арендатору для определенных целей, изменение с действующего вида «Для индивидуального жилищного строительства» (код по классификатору - 2.1) на «Магазины» (код по классификатору – 4.4) без соблюдения особенностей, предусмотренных законом, невозможно, что подтверждается судебной практикой.

Учитывая изложенное Комиссия рекомендует:

отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:33:150317:299, с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Первомайская, д. 148, принадлежащего Карапетяну Артуру Сергеевичу, на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код по классификатору – 4.4) и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства магазина по адресу: Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Первомайская, д. 148 с параметрами: минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 1,2 м.

Председатель Комиссии С.А. Марченко

Секретарь Комиссии А.А.Шишко