



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## ГЛАВЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КАМЕНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА БОГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

607610, Нижегородская область, Богородский район, с. Каменки, ул. Молодежная, д. 29  
Тел: 8(83170) 41175, 41124, 41150; Факс: 8(83170) 41175, 41150

26.12.2017 г.

с. Каменки

№ 390

### *О назначении публичных слушаний*

На основании статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом №131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области:

1. Назначить публичные слушания по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории сельского поселения Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области:
2. Определить место проведения публичных слушаний: Нижегородская область, Богородский район, село Каменки, ул. Молодежная, д.29 (здание Администрации Каменского сельсовета).
3. Назначить дату и время проведения публичных слушаний: 06.03.2018 года 14 час. 00 мин.
4. Определить форму проведения публичных слушаний: слушания в органе местного самоуправления муниципального образования (Администрация Каменского сельсовета) с участием представителей общественности Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области;
5. В срок до 28.02.2018 года оповестить граждан, проживающих на территории Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области путем размещения объявления в местах массового скопления людей с информацией о форме, месте, времени и повестке дня публичных слушаний.

Глава местного самоуправления



Е.Н.Тюрин

## АКТ № 398/1 ОБ ОБНАРОДОВАНИИ

Постановление администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района от 26.12.2017 № 390 «О назначении публичных слушаний»

Настоящий акт составлен о том, что органы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского района 29.12.2017 года обнародовали Постановление администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района от 26.12.2017 № 390 «О назначении публичных слушаний»

Настоящее постановление администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района было размещено:

1. с. Каменки, ул. Молодежная, д. 29, Богородского района, здание администрации Каменского сельсовета
2. с. Каменки, ул. Молодежная, д.31, Богородского района, магазин ЧП «Волкова Л.В.»
3. д. Инютино, ул. Советская, д. 2, административное здание.

Глава администрации  
Каменского сельсовета



П.В.Зубов

**КАМЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
БОГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

607610, Нижегородская область, Богородский район, с. Каменки, ул. Молодежная, д. 29  
**Тел: 8(83170) 41175, 41124, 41150; Факс: 8(83170) 41175, 41150**

**ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

*Дата публичных слушаний: 06 марта 2018 года*

*Дата составления протокола публичных слушаний: 06 марта 2018 года*

**Основания для проведения публичных слушаний:**

1. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
2. Градостроительный кодекс РФ;
3. Устав Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области;
4. Распоряжение главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области № 390 от 26.12.2017 года «О назначении публичных слушаний»

**Место проведения публичных слушаний:** Нижегородская область, Богородский район, село Каменки, ул. Молодежная, д.29 (здание Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области).

**Форма проведения публичных слушаний:** слушания в органе местного самоуправления муниципального образования (Администрация Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области) с участием представителей общественности Каменского сельсовета.

**Время открытия публичных слушаний:** 06.03.2018 года 14 час. 00 мин

**Время закрытия публичных слушаний:** 06.03.2018 года 15 час. 00 мин

**Председательствующий на публичных слушаниях:** Зубов Павел Валентинович (глава администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области – ввиду болезни Тюрина Евгения Николаевича Главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Секретарь на публичных слушаниях:** Киреева Светлана Вадимовна (специалист I категории Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Повестка дня публичных слушаний:** утверждение изменений в Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции (далее – новая редакция правил землепользования).

**В публичных слушаниях приняли участие:**

**От Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области**

1. Зубов Павел Валентинович (глава Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)
2. Киреева Светлана Вадимовна (специалист I категории Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Юридические лица, находящиеся на территории Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области и имеющие в собственности земельные участки на территории Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области:**

АО «КАМЕНСКОЕ» в лице представителя Павлова Романа Анатольевича;

ООО «КаменкиАгропром» в лице представителя Макарова Ильи Евгеньевича;

ООО «КаменкиИнвест» в лице генерального директора Николаева Андрея Владимировича.

**Список лиц, принявших участие в публичных слушаниях, прилагается (Приложение)**

**По вопросу повестки дня:**

*Вступительное слово председательствующего на публичных слушаниях – Зубова П.В.:*

Председательствующий сообщил, что в связи с возникшей необходимостью приведения действующих на территории сельского поселения правил землепользования и застройки сельского поселения в соответствие с требованиями действующего законодательства, а также в целях обеспечения устойчивого развития территории

сельского поселения по инициативе Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области был разработан проект новой редакции правил землепользования.

Вопрос об утверждении новой редакции правил землепользования в соответствии с действующим законодательством подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Председательствующий сообщил, что публичные слушания проводятся на основании Распоряжение главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского района Нижегородской области № 390 от 26.12.2017 года «О назначении публичных слушаний». Сообщение о публичных слушаниях (с информацией о дате, времени, месте и форме проведения публичных слушаний) было обнародовано 29.12.2017 года в порядке, предусмотренном действующим законодательством и уставом муниципального образования.

Далее председательствующий более подробно изложил информацию о предназначении правил землепользования и застройки сельского поселения и содержания изменений, в связи с которыми была разработана новая редакция правил землепользования.

Правила землепользования и застройки сельского поселения является комплексным градостроительным документом территориального зонирования, охватывающим все подсистемы жизнедеятельности поселения: природно-ресурсную, производственную, сельскохозяйственную, социальную, инженерно-транспортную, рекреационно-туристическую, экологическую, охрану окружающей среды, охрану памятников истории и культуры, пространственно-планировочную структуру.

Задачей правил землепользования и застройки сельского поселения является обеспечение устойчивого развития территории сельского поселения.

Председательствующий сообщил, что на картографическом материале правил землепользования и застройки сельского поселения (на карте градостроительного зонирования) указываются границы и перечень территориальных зон, устанавливаемых в границах сельского поселения.

В текстовой части правил землепользования и застройки сельского поселения предусматривается градостроительный регламент каждой из территориальных зон, указанных на картографическом материале правил землепользования и застройки сельского поселения, т.е. правовой режим указанных территориальных зон, который определяет перечень видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в каждой территориальной зоне, правовое положение указанных земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Председательствующий довел до сведения всех присутствующих информацию об изменениях, которые предусматриваются новой редакцией правил землепользования, осуществил сравнительный анализ текстовой и картографической части действующих правил землепользования с текстовой и картографической частью новой редакции правил землепользования.

Далее председательствующий предложил присутствующим на публичных слушаниях лицам самостоятельно выступить на публичных слушаниях для выражения своего мнения относительно утверждения новой редакции правил землепользования.

1. Выступил Павлов Роман Анатольевич, представитель АО «КАМЕНСКОЕ», (организация, расположенная в границах сельского поселения, имеющая в собственности большое количество земельных участков, совокупная площадь которых составляет значительную часть территории сельского поселения), который заявил о наличии следующих обоснованных возражений относительно утверждения новой редакции правил землепользования.

1.1. Решением сельского Совета Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области 11.10.2017 года № 37 были утверждены Правила землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области», которые действуют на территории сельского поселения в настоящее время (далее – действующие правила землепользования).

Согласно действующим правилам землепользования территория земельного участка с кадастровым номером 52:24:0110001:2361 была исключена из состава производственной зоны «П» и включена в состав зоны жилой застройки («Ж»).

Новая редакция правил землепользования предполагает (менее чем через 4 месяца с момента указанного изменения) исключение территории указанного земельного участка из зоны жилой застройки («Ж») и включение его в состав производственной зоны «П».

Указанное изменение нарушает такой основополагающий принцип правового регулирования как стабильность. Содержание новой редакции правил землепользования не дает никаких обоснований для очередного изменения территориальной зоны применительно к земельному участку с кадастровым номером 52:24:0110001:2361.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.2. Действующими правилами землепользования предусмотрено наличие в градостроительных регламентах зон жилой застройки, зон делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон наличие такого основного вида разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18.

Новая редакция правил землепользования в градостроительных регламентах зон жилой застройки, делового, зон общественного и коммерческого назначения и производственных зон не предусматривает такой основной вид разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0).

На основании изложенного просим Вас в новой редакции правил землепользования предусмотреть наличие в составе зон жилой застройки, зон делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон такого основного вида разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18.

1.3. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.38, устанавливающей градостроительные регламенты производственной зоны «П», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «для основных видов разрешенного использования земельных участков максимальный размер санитарно-защитной зоны – 50 м; для условно разрешенных видов использования земельных участков максимальный размер санитарно-защитной зоны – 300 м».

Указанные положения являются грубейшим нарушением действующего федерального законодательства по следующим основаниям.

Во-первых, указанные положения являются по своему содержанию предметом регулирования федерального законодательства (т.е. нарушают основы конституционного строя в части разграничения предметов ведения между федеральными и местными органами власти).

Согласно ч. 2 ст.12 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» порядок установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон относится к исключительной компетенции федеральных органов исполнительной власти.

Из этого следует, что порядок установления санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) и использования земельных участков в границах СЗЗ не может являться предметом регулирования правил землепользования ни при каких условиях.

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ *«При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования»*

Из этого следует, что на карте градостроительного зонирования правил землепользования отображаются исключительно те СЗЗ, которые существуют по состоянию в момент утверждения правил землепользования.

Наличие в правилах землепользования норм, регулирующих порядок установления и размеры будущих СЗЗ (т.е. СЗЗ от будущих объектов), является, по сути, правовым регулированием порядка установления СЗЗ и использования земельных участков в границах СЗЗ, что относится к исключительной компетенции федеральных органов исполнительной власти.

В связи с этим наличие в составе новой редакции правил землепользования норм, устанавливающих размеры СЗЗ будущих объектов капитального строительства в границах территориальных зон и порядок использования земельных участков, в границах указанных будущих СЗЗ является, по сути, превышением полномочий органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта РФ (возложением органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ на себя полномочий федеральных органов исполнительной власти, в компетенцию которых входит определение порядка установления СЗЗ и использования земельных участков в границах СЗЗ).

Во-вторых, указанные положения по своему содержанию прямо противоречат федеральному законодательству.

Согласно п.3.3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 года № 74 (далее – СанПиН) *«Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке - далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении»*.

Из этого следует, что границы СЗЗ устанавливаются исключительно в отношении промышленных объектов (т.е. от места нахождения промышленного объекта), а не в отношении видов разрешенного использования земельных участков.

Действующее федеральное законодательство не предполагает возможности установления границ СЗЗ в отношении видов разрешенного использования.

Указанные положения новой редакции правил землепользования полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.4. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.38, устанавливающей градостроительные регламенты производственной зоны «П», в разделе «Предельные (минимальные и (или)

максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения любых производственных объектов составляет 60 %».

Более того, указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (60%) для размещения производственных объектов установлен без учета особенностей отдельных отраслей промышленности и используемых в указанных отраслях видов производственных объектов.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения производственных объектов в любом случае должен быть увеличен как минимум до 90%.

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимального процента застройки в границах земельного участка для размещения производственных объектов) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.5. В новой редакции правил землепользования (на карте зон с особыми условиями использования территории) восточнее с. Каменки отображена СЗЗ, установленная от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038.

При этом размер указанной СЗЗ согласно карте зон с особыми условиями использования территории составляет 1000 м.

Указанный размер СЗЗ не соответствует установленному уполномоченным органом размеру СЗЗ в связи с тем, что в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 72 от 18.11.2015г. размер СЗЗ от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038 составляет 150 метров во всех направлениях.

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ *«При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».*

Из этого следует, что в новой редакции правил землепользования на карте зон с особыми условиями использования территории подлежат обязательному отображению именно те размеры СЗЗ, которые в настоящее уже установлены уполномоченным органом.

Таким образом, в новой редакции правил землепользования на карте зон с особыми условиями использования территории размер СЗЗ от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038 должен составлять 150 метров во всех направлениях.

На основании изложенного просим Вас уточнить карту зон с особыми условиями использования территории новой редакции правил землепользования в части указания на ней существующей СЗЗ от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038 размером 150 метров во всех направлениях.

1.6. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.35, устанавливающей градостроительные регламенты зоны жилой застройки «Ж», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилищного строительства - 1500 кв. м».

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ *«При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».*

В настоящее время на территории Каменского сельсовет сложился такой порядок землепользования, при котором значительное количество земельных участков (с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства») в границах территориальной зоны «Ж» имеет площадь, существенно превышающую 1 500 кв.м.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальные размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, должны в любом случае быть увеличены в соответствии со сложившимся порядком землепользования (должны быть увеличены как минимум до 5 000 кв.м.).

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимальной площади земельных участков в размере 1 500 метров) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.7. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.35, устанавливающей градостроительные регламенты зоны жилой застройки «Ж», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома составляет 20 %».

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ *«При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».*

В настоящее время на территории Каменского сельсовета сложился такой порядок землепользования, при котором значительное количество земельных участков (с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства») в границах территориальной зоны «Ж» имеет процент застройки, существенно превышающий 20 %.

Более того, указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (20%) для размещения индивидуального жилого дома является ничем иным как ущемлением жилищных прав граждан (имеющих в собственности земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства) на улучшение своих жилищных условий, и по своей сути представляет собой издевательство над указанными гражданами.

Указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (20%) для размещения индивидуального жилого дома в конечном итоге приводит к нарушению конституционного права на жилище, содержащегося в ч.1 ст.40 Конституции РФ.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома в любом случае должен быть увеличен как минимум до 70%.

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимального процента застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.8. В действующих правилах землепользования территория зоны жилой застройки «Ж» в д. Пруды (западная часть зоны «Ж»), расположенная слева от р. Ункор, была полностью отражена как зона жилой застройки от границы р. Ункор до западной границы населенного пункта д. Пруды.

В новой редакции правил землепользования часть территории зоны жилой застройки отображена как зона сельскохозяйственного назначения «СХ-1».

В действующих правилах землепользования на всей территории Каменского сельсовета была отображена зона коллективных садов («СХ-2»). В новой редакции правил землепользования указанной зоны вообще не предусмотрено, а территории зоны коллективных садов включены в состав территории зоны сельскохозяйственного назначения «СХ-1».

Указанные положения новой редакции правил землепользования полностью не соответствуют действующему законодательству РФ и сложившемуся порядку землепользования, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в соответствующих зонах, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в соответствующих зонах.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

2. Выступил Елагин Никита Алексеевич, являющийся представителем Плашиль Натальи Аркадьевны, который заявил о наличии следующих обоснованных возражений относительно утверждения новой редакции правил землепользования.

2.1. Согласно карте зон с особыми условиями использования территории в населенном пункте деревня Инютино, установлена санитарно-защитная зона производственной зоны ИП Озмаяна – 300 метров. Однако это сделано ошибочно, противоречит экспликациям производственных и коммунальных объектов, которой установлено, что санитарно-защитная зона от крестьянско-фермерского хозяйства ИП Озмаяна составляет 50 метров. В связи с чем считаем необходимым внести изменения в карту зон с особыми условиями использования территории, а именно отобразить санитарно-защитную зону крестьянско-фермерского хозяйства ИП Озмаяна в д. Инютино - 50 метров и отобразить эти изменения в карте зон с особыми условиями использования территории.

Председательствующий огласил решения, принятые по итогам проведения публичных слушаний

По результатам проведенных публичных слушаний приняты следующие решения:

1. Отклонить проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции.
2. Направить проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции на доработку с целью внесения изменений, учитывающих возражения участников публичных слушаний, отраженных в настоящем протоколе.
3. Главе Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области обратиться в Департамент градостроительного развития территории Нижегородской области с требованием о внесении в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции изменений, учитывающих возражения участников публичных слушаний, отраженных в настоящем протоколе.

*Председательствующий сообщил, что обсуждение вопросов повестки дня настоящих публичных слушаний завершено. Поблагодарил всех присутствующих за участие в слушаниях и попросил считать слушания закрытыми.*

К протоколу прилагается список лиц, принявших участие в публичных слушаниях.

Председательствующий

Зубов Павел Валентинович

Секретарь

Киреева Светлана Вадимовна



СПИСОК  
лиц, принявших участие в публичных слушаниях

1. Павлов Роман Анатольевич
2. Макаров Илья Евгеньевич
3. Николаев Андрей Владимирович
4. Кожевников Александр Васильевич
5. Зубов Павел Валентинович
6. Федоричев Олег Анатольевич
7. Елагин Никита Алексеевич
8. Французов Александр Викторович

Председательствующий

Секретарь



Зубов Павел Валентинович

Киреева Светлана Вадимовна

**КАМЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
БОГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

607610, Нижегородская область, Богородский район, с. Каменки, ул. Молодежная, д. 29  
**Тел: 8(83170) 41175, 41124, 41150; Факс: 8(83170) 41175, 41150**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

06 марта 2018 года в здании Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области были проведены публичные слушания

**Место проведения публичных слушаний:** Нижегородская область, Богородский район, село Каменки, ул. Молодежная, д.29 (здание Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области).

**Форма проведения публичных слушаний:** слушания в органе местного самоуправления муниципального образования (Администрация Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области) с участием представителей общественности Каменского сельсовета.

**Время открытия публичных слушаний:** 06.03.2018 года 14 час. 00 мин

**Время закрытия публичных слушаний:** 06.03.2018 года 15 час. 00 мин

**Председательствующий на публичных слушаниях:** Зубов Павел Валентинович (глава администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области – ввиду болезни Тюрина Евгения Николаевича Главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Секретарь на публичных слушаниях:** Киреева Светлана Вадимовна (специалист I категории Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Повестка дня публичных слушаний:** утверждение изменений в Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции (далее – новая редакция правил землепользования).

**По результатам публичных слушаний от присутствующих на публичных слушаниях лиц поступили следующие возражения.**

1. Решением сельского Совета Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области 11.10.2017 года № 37 были утверждены Правила землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области», которые действуют на территории сельского поселения в настоящее время (далее – действующие правила землепользования).

Согласно действующим правилам землепользования территория земельного участка с кадастровым номером 52:24:0110001:2361 была исключена из состава производственной зоны «П» и включена в состав зоны жилой застройки («Ж»).

Новая редакция правил землепользования предполагает (менее чем через 4 месяца с момента указанного изменения) исключение территории указанного земельного участка из зоны жилой застройки («Ж») и включение его в состав производственной зоны «П».

Указанное изменение нарушает такой основополагающий принцип правового регулирования как стабильность. Содержание новой редакции правил землепользования не дает никаких обоснований для очередного изменения территориальной зоны применительно к земельному участку с кадастровым номером 52:24:0110001:2361.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

2. Действующими правилами землепользования предусмотрено наличие в градостроительных регламентах зон жилой застройки, зон делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон наличие такого основного вида разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18.

Новая редакция правил землепользования в градостроительных регламентах зон жилой застройки, делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон не предусматривает такой основной вид разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0).

На основании изложенного просим Вас в новой редакции правил землепользования предусмотреть наличие в составе зон жилой застройки, зон делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон такого основного вида разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18.

3. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.38, устанавливающей градостроительные регламенты производственной зоны «П», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «для основных видов разрешенного использования земельных участков максимальный размер санитарно-защитной зоны – 50 м; для условно разрешенных видов использования земельных участков максимальный размер санитарно-защитной зоны – 300 м».

Указанные положения являются грубейшим нарушением действующего федерального законодательства по следующим основаниям.

Во-первых, указанные положения являются по своему содержанию предметом регулирования федерального законодательства (т.е. нарушают основы конституционного строя в части разграничения предметов ведения между федеральными и местными органами власти).

Согласно ч. 2 ст.12 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» порядок установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон относится к исключительной компетенции федеральных органов исполнительной власти.

Из этого следует, что порядок установления санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) и использования земельных участков в границах СЗЗ не может являться предметом регулирования правил землепользования ни при каких условиях.

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования»

Из этого следует, что на карте градостроительного зонирования правил землепользования отображаются исключительно те СЗЗ, которые существуют по состоянию в момент утверждения правил землепользования.

Наличие в правилах землепользования норм, регулирующих порядок установления и размеры будущих СЗЗ (т.е. СЗЗ от будущих объектов), является, по сути, правовым регулированием порядка установления СЗЗ и использования земельных участков в границах СЗЗ, что относится к исключительной компетенции федеральных органов исполнительной власти.

В связи с этим наличие в составе новой редакции правил землепользования норм, устанавливающих размеры СЗЗ будущих объектов капитального строительства в границах территориальных зон и порядок использования земельных участков, в границах указанных будущих СЗЗ является, по сути, превышением полномочий органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта РФ (возложением органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ на себя полномочий федеральных органов исполнительной власти, в компетенцию которых входит определение порядка установления СЗЗ и использования земельных участков в границах СЗЗ).

Во-вторых, указанные положения по своему содержанию прямо противоречат федеральному законодательству.

Согласно п.3.3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 года № 74 (далее – СанПиН) «Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке - далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении».

Из этого следует, что границы СЗЗ устанавливаются исключительно в отношении промышленных объектов (т.е. от места нахождения промышленного объекта), а не в отношении видов разрешенного использования земельных участков.

Действующее федеральное законодательство не предполагает возможности установления границ СЗЗ в отношении видов разрешенного использования.

Указанные положения новой редакции правил землепользования полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

4. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.38, устанавливающей градостроительные регламенты производственной зоны «П», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения любых производственных объектов составляет 60 %».

Более того, указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (60%) для размещения производственных объектов установлен без учета особенностей отдельных отраслей промышленности и используемых в указанных отраслях видов производственных объектов.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения производственных объектов в любом случае должен быть увеличен как минимум до 90%.

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимального процента застройки в границах земельного участка для размещения производственных объектов) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

5. В новой редакции правил землепользования (на карте зон с особыми условиями использования территории) восточнее с. Каменки отображена СЗЗ, установленная от сибиреязвенного скотомогильника № С 20-04/038.

При этом размер указанной СЗЗ согласно карте зон с особыми условиями использования территории составляет 1000 м.

Указанный размер СЗЗ не соответствует установленному уполномоченным органом размеру СЗЗ в связи с тем, что в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 72 от 18.11.2015г. размер СЗЗ от сибиреязвенного скотомогильника № С 20-04/038 составляет 150 метров во всех направлениях.

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования»

Из этого следует, что в новой редакции правил землепользования на карте зон с особыми условиями использования территории подлежат обязательному отображению именно те размеры СЗЗ, которые в настоящее уже установлены уполномоченным органом.

Таким образом, в новой редакции правил землепользования на карте зон с особыми условиями использования территории размер СЗЗ от сибиреязвенного скотомогильника № С 20-04/038 должен составлять 150 метров во всех направлениях.

На основании изложенного просим Вас уточнить карту зон с особыми условиями использования территории новой редакции правил землепользования в части указания на ней существующей СЗЗ от сибиреязвенного скотомогильника № С 20-04/038 размером 150 метров во всех направлениях.

6. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.35, устанавливающей градостроительные регламенты зоны жилой застройки «Ж», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилищного строительства - 1500 кв. м».

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».

В настоящее время на территории Каменского сельсовета сложился такой порядок землепользования, при котором значительное количество земельных участков (с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства») в границах территориальной зоны «Ж» имеет площадь, существенно превышающую 1 500 кв.м.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальные размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, должны в любом случае быть увеличены в соответствии со сложившимся порядком землепользования (должны быть увеличены как минимум до 5 000 кв.м.).

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимальной площади земельных участков в размере 1 500 метров) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

7. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.35, устанавливающей градостроительные регламенты зоны жилой застройки «Ж», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома составляет 20 %».

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».

В настоящее время на территории Каменского сельсовета сложился такой порядок землепользования, при котором значительное количество земельных участков (с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства») в границах территориальной зоны «Ж» имеет процент застройки, существенно превышающий 20 %.

Более того, указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (20%) для размещения индивидуального жилого дома является ничем иным как ущемлением жилищных прав граждан (имеющих в собственности земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства) на улучшение своих жилищных условий, и по своей сути представляет собой издевательство над указанными гражданами.

Указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (20%) для размещения индивидуального жилого дома в конечном итоге приводит к нарушению конституционного права на жилище, содержащегося в ч.1 ст.40 Конституции РФ.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома в любом случае должен быть увеличен как минимум до 70%.

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимального процента застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

8. В действующих правилах землепользования территория зоны жилой застройки «Ж» в д. Пруды (западная часть зоны «Ж»), расположенная слева от р. Ункор, была полностью отражена как зона жилой застройки от границы р. Ункор до западной границы населенного пункта д. Пруды.

В новой редакции правил землепользования часть территории зоны жилой застройки отображена как зона сельскохозяйственного назначения «СХ-1».

В действующих правилах землепользования на всей территории Каменского сельсовета была отображена зона коллективных садов («СХ-2»). В новой редакции правил землепользования указанной зоны вообще не предусмотрено, а территории зоны коллективных садов включены в состав территории зоны сельскохозяйственного назначения «СХ-1».

Указанные положения новой редакции правил землепользования полностью не соответствуют действующему законодательству РФ и сложившемуся порядку землепользования, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в соответствующих зонах, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в соответствующих зонах.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

9. Согласно карте зон с особыми условиями использования территории в населенном пункте деревня Инютино, установлена санитарно-защитная зона производственной зоны ИП Озмаяна – 300 метров. Однако это сделано ошибочно, противоречит экспликациям производственных и коммунальных объектов, которой установлено, что санитарно-защитная зона от крестьянско-фермерского хозяйства ИП Озмаяна составляет 50 метров. В связи с чем считаем необходимым внести изменения в карту зон с особыми условиями использования территории, а именно отобразить санитарно-защитную зону крестьянско-фермерского хозяйства ИП Озмаяна в д. Инютино - 50 метров и отобразить эти изменения в карте зон с особыми условиями использования территории.

По результатам проведенных публичных слушаний приняты следующие решения:

1. Отклонить проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции.
2. Направить проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции на доработку с целью внесения изменений, учитывающих возражения участников публичных слушаний, отраженных в настоящем протоколе.
3. Главе Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области обратиться в Департамент градостроительного развития территории Нижегородской области с требованием о внесении в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции изменений, учитывающих возражения участников публичных слушаний, отраженных в настоящем протоколе.

Председательствующий



Зубов Павел Валентинович

**УТВЕРЖДЕН**

Глава местного самоуправления  
Каменского сельсовета  
Богородского района

Е.Н.Тюрин

07.03.2018 г.



**АКТ № 01  
ОБ ОБНАРОДОВАНИИ**

Итогов публичных слушаний от 06.03.2018 года.

Настоящий акт составлен о том, что органы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского района 07.03.2018 года обнародовали итоги публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории сельского поселения Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области.

Итоги публичных слушаний были размещены:

1. с. Каменки, ул. Молодежная, д. 29, Богородского района, здание администрации Каменского сельсовета
2. с. Каменки, ул. Молодежная, д.31, Богородского района, магазин ИП «Волкова Л.В.»
3. д. Инютино, ул. Советская, д. 2, административное здание.

Глава администрации  
Каменского сельсовета



П.В.Зубов

**КАМЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
БОГОРОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

607610, Нижегородская область, Богородский район, с. Каменки, ул. Молодежная, д. 29  
**Тел: 8(83170) 41175, 41124, 41150; Факс: 8(83170) 41175, 41150**

**ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

*Дата публичных слушаний: 06 марта 2018 года*

*Дата составления протокола публичных слушаний: 06 марта 2018 года*

**Основания для проведения публичных слушаний:**

1. ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
2. Градостроительный кодекс РФ;
3. Устав Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области;
4. Распоряжение главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области № 390 от 26.12.2017 года «О назначении публичных слушаний»

**Место проведения публичных слушаний:** Нижегородская область, Богородский район, село Каменки, ул. Молодежная, д.29 (здание Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области).

**Форма проведения публичных слушаний:** слушания в органе местного самоуправления муниципального образования (Администрация Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области) с участием представителей общественности Каменского сельсовета.

**Время открытия публичных слушаний:** 06.03.2018 года 14 час. 00 мин

**Время закрытия публичных слушаний:** 06.03.2018 года 15 час. 00 мин

**Председательствующий на публичных слушаниях:** Зубов Павел Валентинович (глава администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области – ввиду болезни Тюрина Евгения Николаевича Главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Секретарь на публичных слушаниях:** Киреева Светлана Вадимовна (специалист 1 категории Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Повестка дня публичных слушаний:** утверждение изменений в Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции (далее – новая редакция правил землепользования).

**В публичных слушаниях приняли участие:**

**От Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области**

1. Зубов Павел Валентинович (глава Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)
2. Киреева Светлана Вадимовна (специалист 1 категории Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области)

**Юридические лица, находящиеся на территории Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области и имеющие в собственности земельные участки на территории Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области:**

АО «КАМЕНСКОЕ» в лице представителя Павлова Романа Анатольевича;

ООО «КаменкиАгропром» в лице представителя Макарова Ильи Евгеньевича;

ООО «КаменкиИнвест» в лице генерального директора Николаева Андрея Владимировича.

**Список лиц, принявших участие в публичных слушаниях, прилагается (Приложение)**

**По вопросу повестки дня:**

*Вступительное слово председательствующего на публичных слушаниях – Зубова П.В.:*

Председательствующий сообщил, что в связи с возникшей необходимостью приведения действующих на территории сельского поселения правил землепользования и застройки сельского поселения в соответствие с требованиями действующего законодательства, а также в целях обеспечения устойчивого развития территории

сельского поселения по инициативе Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области был разработан проект новой редакции правил землепользования.

Вопрос об утверждении новой редакции правил землепользования в соответствии с действующим законодательством подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Председательствующий сообщил, что публичные слушания проводятся на основании Распоряжение главы местного самоуправления Каменского сельсовета Богородского района Нижегородской области № 390 от 26.12.2017 года «О назначении публичных слушаний». Сообщение о публичных слушаниях (с информацией о дате, времени, месте и форме проведения публичных слушаний) было обнародовано 29.12.2017 года в порядке, предусмотренном действующим законодательством и уставом муниципального образования.

Далее председательствующий более подробно изложил информацию о предназначении правил землепользования и застройки сельского поселения и содержания изменений, в связи с которыми была разработана новая редакция правил землепользования.

Правила землепользования и застройки сельского поселения является комплексным градостроительным документом территориального зонирования, охватывающим все подсистемы жизнедеятельности поселения: природно-ресурсную, производственную, сельскохозяйственную, социальную, инженерно-транспортную, рекреационно-туристическую, экологическую, охрану окружающей среды, охрану памятников истории и культуры, пространственно-планировочную структуру.

Задачей правил землепользования и застройки сельского поселения является обеспечение устойчивого развития территории сельского поселения.

Председательствующий сообщил, что на картографическом материале правил землепользования и застройки сельского поселения (на карте градостроительного зонирования) указываются границы и перечень территориальных зон, устанавливаемых в границах сельского поселения.

В текстовой части правил землепользования и застройки сельского поселения предусматривается градостроительный регламент каждой из территориальных зон, указанных на картографическом материале правил землепользования и застройки сельского поселения, т.е. правовой режим указанных территориальных зон, который определяет перечень видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в каждой территориальной зоне, правовое положение указанных земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Председательствующий довел до сведения всех присутствующих информацию об изменениях, которые предусматриваются новой редакцией правил землепользования, осуществил сравнительный анализ текстовой и картографической части действующих правил землепользования с текстовой и картографической частью новой редакции правил землепользования.

Далее председательствующий предложил присутствующим на публичных слушаниях лицам самостоятельно выступить на публичных слушаниях для выражения своего мнения относительно утверждения новой редакции правил землепользования.

1. Выступил Павлов Роман Анатольевич, представитель АО «КАМЕНСКОЕ», (организация, расположенная в границах сельского поселения, имеющая в собственности большое количество земельных участков, совокупная площадь которых составляет значительную часть территории сельского поселения), который заявил о наличии следующих обоснованных возражений относительно утверждения новой редакции правил землепользования.

1.1. Решением сельского Совета Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области 11.10.2017 года № 37 были утверждены Правила землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области», которые действуют на территории сельского поселения в настоящее время (далее – действующие правила землепользования).

Согласно действующим правилам землепользования территория земельного участка с кадастровым номером 52:24:0110001:2361 была исключена из состава производственной зоны «П» и включена в состав зоны жилой застройки («Ж»).

Новая редакция правил землепользования предполагает (менее чем через 4 месяца с момента указанного изменения) исключение территории указанного земельного участка из зоны жилой застройки («Ж») и включение его в состав производственной зоны «П».

Указанное изменение нарушает такой основополагающий принцип правового регулирования как стабильность. Содержание новой редакции правил землепользования не дает никаких обоснований для очередного изменения территориальной зоны применительно к земельному участку с кадастровым номером 52:24:0110001:2361.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.2. Действующими правилами землепользования предусмотрено наличие в градостроительных регламентах зон жилой застройки, зон делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон наличие такого основного вида разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18.



Новая редакция правил землепользования в градостроительных регламентах зон жилой застройки, делового, зон общественного и коммерческого назначения и производственных зон не предусматривает такой основной вид разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0).

На основании изложенного просим Вас в новой редакции правил землепользования предусмотреть наличие в составе зон жилой застройки, зон делового, общественного и коммерческого назначения и производственных зон такого основного вида разрешенного использования земельных участков как «сельскохозяйственное использование» (код 1.0), включающего в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18.

1.3. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.38, устанавливающей градостроительные регламенты производственной зоны «П», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «для основных видов разрешенного использования земельных участков максимальный размер санитарно-защитной зоны – 50 м; для условно разрешенных видов использования земельных участков максимальный размер санитарно-защитной зоны – 300 м».

Указанные положения являются грубейшим нарушением действующего федерального законодательства по следующим основаниям.

Во-первых, указанные положения являются по своему содержанию предметом регулирования федерального законодательства (т.е. нарушают основы конституционного строя в части разграничения предметов ведения между федеральными и местными органами власти).

Согласно ч. 2 ст.12 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» порядок установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков в границах санитарно-защитных зон относится к исключительной компетенции федеральных органов исполнительной власти.

Из этого следует, что порядок установления санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) и использования земельных участков в границах СЗЗ не может являться предметом регулирования правил землепользования ни при каких условиях.

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ *«При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования»*

Из этого следует, что на карте градостроительного зонирования правил землепользования отображаются исключительно те СЗЗ, которые существуют по состоянию в момент утверждения правил землепользования.

Наличие в правилах землепользования норм, регулирующих порядок установления и размеры будущих СЗЗ (т.е. СЗЗ от будущих объектов), является, по сути, правовым регулированием порядка установления СЗЗ и использования земельных участков в границах СЗЗ, что относится к исключительной компетенции федеральных органов исполнительной власти.

В связи с этим наличие в составе новой редакции правил землепользования норм, устанавливающих размеры СЗЗ будущих объектов капитального строительства в границах территориальных зон и порядок использования земельных участков, в границах указанных будущих СЗЗ является, по сути, превышением полномочий органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта РФ (возложением органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта РФ на себя полномочий федеральных органов исполнительной власти, в компетенцию которых входит определение порядка установления СЗЗ и использования земельных участков в границах СЗЗ).

Во-вторых, указанные положения по своему содержанию прямо противоречат федеральному законодательству.

Согласно п.3.3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 года № 74 (далее – СанПиН) *«Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке - далее промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении»*.

Из этого следует, что границы СЗЗ устанавливаются исключительно в отношении промышленных объектов (т.е. от места нахождения промышленного объекта), а не в отношении видов разрешенного использования земельных участков.

Действующее федеральное законодательство не предполагает возможности установления границ СЗЗ в отношении видов разрешенного использования.

Указанные положения новой редакции правил землепользования полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.4. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.38, устанавливающей градостроительные регламенты производственной зоны «П», в разделе «Предельные (минимальные и (или)

максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения любых производственных объектов составляет 60 %».

Более того, указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (60%) для размещения производственных объектов установлен без учета особенностей отдельных отраслей промышленности и используемых в указанных отраслях видов производственных объектов.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения производственных объектов в любом случае должен быть увеличен как минимум до 90%.

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимального процента застройки в границах земельного участка для размещения производственных объектов) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в производственной зоне.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.5. В новой редакции правил землепользования (на карте зон с особыми условиями использования территории) восточнее с. Каменки отображена СЗЗ, установленная от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038.

При этом размер указанной СЗЗ согласно карте зон с особыми условиями использования территории составляет 1000 м.

Указанный размер СЗЗ не соответствует установленному уполномоченным органом размеру СЗЗ в связи с тем, что в соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 72 от 18.11.2015г. размер СЗЗ от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038 составляет 150 метров во всех направлениях.

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования»

Из этого следует, что в новой редакции правил землепользования на карте зон с особыми условиями использования территории подлежат обязательному отображению именно те размеры СЗЗ, которые в настоящее уже установлены уполномоченным органом.

Таким образом, в новой редакции правил землепользования на карте зон с особыми условиями использования территории размер СЗЗ от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038 должен составлять 150 метров во всех направлениях.

На основании изложенного просим Вас уточнить карту зон с особыми условиями использования территории новой редакции правил землепользования в части указания на ней существующей СЗЗ от сибирязвенного скотомогильника № С 20-04/038 размером 150 метров во всех направлениях.

1.6. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.35, устанавливающей градостроительные регламенты зоны жилой застройки «Ж», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилищного строительства - 1500 кв. м».

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ «При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».

В настоящее время на территории Каменского сельсовет сложился такой порядок землепользования, при котором значительное количество земельных участков (с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства») в границах территориальной зоны «Ж» имеет площадь, существенно превышающую 1 500 кв.м.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальные размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, должны в любом случае быть увеличены в соответствие со сложившимся порядком землепользования (должны быть увеличены как минимум до 5 000 кв.м.).

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимальной площади земельных участков в размере 1 500 метров) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.7. В текстовой части новой редакции правил землепользования (в ст.35, устанавливающей градостроительные регламенты зоны жилой застройки «Ж», в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») содержится положение, согласно которому «максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома составляет 20 %».

Согласно ч.1 ст.34 ГрК РФ *«При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования».*

В настоящее время на территории Каменского сельсовета сложился такой порядок землепользования, при котором значительное количество земельных участков (с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства») в границах территориальной зоны «Ж» имеет процент застройки, существенно превышающий 20 %.

Более того, указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (20%) для размещения индивидуального жилого дома является ничем иным как ущемлением жилищных прав граждан (имеющих в собственности земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства) на улучшение своих жилищных условий, и по своей сути представляет собой издевательство над указанными гражданами.

Указанный в новой редакции правил землепользования процент застройки (20%) для размещения индивидуального жилого дома в конечном итоге приводит к нарушению конституционного права на жилище, содержащегося в ч.1 ст.40 Конституции РФ.

Из этого следует, что текстовой части новой редакции правил землепользования (в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства») максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома в любом случае должен быть увеличен как минимум до 70%.

Соответствующие положения новой редакции правил землепользования (в части установления максимального процента застройки в границах земельного участка для размещения индивидуального жилого дома) полностью не соответствуют действующему законодательству РФ, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в зоне жилой застройки.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

1.8. В действующих правилах землепользования территория зоны жилой застройки «Ж» в д. Пруды (западная часть зоны «Ж»), расположенная слева от р. Ункор, была полностью отражена как зона жилой застройки от границы р. Ункор до западной границы населенного пункта д. Пруды.

В новой редакции правил землепользования часть территории зоны жилой застройки отображена как зона сельскохозяйственного назначения «СХ-1».

В действующих правилах землепользования на всей территории Каменского сельсовета была отображена зона коллективных садов («СХ-2»). В новой редакции правил землепользования указанной зоны вообще не предусмотрено, а территории зоны коллективных садов включены в состав территории зоны сельскохозяйственного назначения «СХ-1».

Указанные положения новой редакции правил землепользования полностью не соответствуют действующему законодательству РФ и сложившемуся порядку землепользования, нарушают права собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в соответствующих зонах, а так же могут повлечь за собой возникновение убытков у собственников и иных правообладателей земельных участков, расположенных в соответствующих зонах.

На основании изложенного мы возражаем относительно внесения в документы градостроительного зонирования соответствующих изменений и убедительно просим не вносить соответствующие изменения.

2. Выступил Елагин Никита Алексеевич, являющийся представителем Плашиль Наталии Аркадьевны, который заявил о наличии следующих обоснованных возражений относительно утверждения новой редакции правил землепользования.

2.1. Согласно карте зон с особыми условиями использования территории в населенном пункте деревня Инютино, установлена санитарно-защитная зона производственной зоны ИП Озмаяна – 300 метров. Однако это сделано ошибочно, противоречит экспликации производственных и коммунальных объектов, которой установлено, что санитарно-защитная зона от крестьянско-фермерского хозяйства ИП Озмаяна составляет 50 метров. В связи с чем считаем необходимым внести изменения в карту зон с особыми условиями использования территории, а именно отобразить санитарно-защитную зону крестьянско-фермерского хозяйства ИП Озмаяна в д. Инютино - 50 метров и отобразить эти изменения в карте зон с особыми условиями использования территории.

*Председательствующий огласил решения, принятые по итогам проведения публичных слушаний*

По результатам проведенных публичных слушаний приняты следующие решения:

1. Отклонить проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции.
2. Направить проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции на доработку с целью внесения изменений, учитывающих возражения участников публичных слушаний, отраженных в настоящем протоколе.
3. Главе Администрации Каменского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области обратиться в Департамент градостроительного развития территории Нижегородской области с требованием о внесении в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения «Каменский сельсовет Богородского муниципального района Нижегородской области» в новой редакции изменений, учитывающих возражения участников публичных слушаний, отраженных в настоящем протоколе.

*Председательствующий сообщил, что обсуждение вопросов повестки дня настоящих публичных слушаний завершено. Поблагодарил всех присутствующих за участие в слушаниях и попросил считать слушания закрытыми.*

К протоколу прилагается список лиц, принявших участие в публичных слушаниях.

Председательствующий

Секретарь



Зубов Павел Валентинович

Киреева Светлана Вадимовна

СПИСОК  
лиц, принявших участие в публичных слушаниях

1. Павлов Роман Анатольевич
2. Макаров Илья Евгеньевич
3. Николаев Андрей Владимирович
4. Кожевников Александр Васильевич
5. Зубов Павел Валентинович
6. Федоричев Олег Анатольевич
7. Елагин Никита Алексеевич
8. Французов Александр Викторович

Председательствующий

Секретарь



Зубов Павел Валентинович

Киреева Светлана Вадимовна