

Заключение о результатах публичных слушаний

02 декабря 2024 года

Публичные слушания по проекту приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010033:2934, 52:26:0010033:12962, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Утечино» (далее - проект) проведены на территории Кстовского муниципального округа.

Проектом предлагается предоставить для земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010033:2934, 52:26:0010033:12962 разрешение на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код.4.4), «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Инициатор, разработчик проекта - министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области на основании обращения Емельянова Глеба Владимировича, действующего по доверенности от Бояриновой Ольги Михайловны.

Организатор публичных слушаний - комиссия по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области (далее - Комиссия).

Оповещение о проведении публичных слушаний было опубликовано в газете «Маяк» № 91 (15261) от 12 ноября 2024 года и размещено 12 ноября 2024 года:

- на официальном сайте администрации Кстовского муниципального округа в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://kstovo.nobl.ru>);
- на информационном стенде в здании администрации Кстовского муниципального округа по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло);
- на информационном стенде в здании Афонинского территориального отдела по адресу: Кстовский муниципальный округ, д. Афоново, ул. Магистральная, д. 73а;
- на информационном стенде в д. Утечино Кстовского муниципального округа.

Экспозиция проекта проводилась с 19 ноября 2024 года по 26 ноября 2024 года, часы работы: с понедельника по пятницу с 10.00 до 11.30 и с 15.00 до 16.00 в здании администрации Кстовского муниципального округа по адресу: г.Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло).

Предложения и замечания участников публичных слушаний принимались с 19 ноября 2024 года по 26 ноября 2024 года посредством:

- в письменной форме или в форме электронного документа в адрес комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области, в том числе путем личного обращения по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, здание администрации Кстовского муниципального округа, 4 этаж, каб. № 414;

- записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

- в ходе проведения собрания участников публичных слушаний, которое состоялось 21 ноября 2024 года в 17 часов 15 минут в здании администрации Кстовского муниципального округа по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, г. Кстово, пл. Ленина, д.4, 2 этаж (помещение «Фабрика процессов»).

Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 5 человек.

Реквизиты протокола публичных слушаний – от 28 ноября 2024 года.

В ходе проведения собрания участников публичных слушаний докладчик по проекту обратился к Комиссии с просьбой в рамках проведения публичных слушаний не рассматривать вид «Гостиничное обслуживание». Он уточнил, что концептуальное решение по размещению объекта разработано и представлено для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков «Магазины» (код.4.4).

Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний:

1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания	
-	-

2. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
Государственное казенное учреждение Нижегородской области «Главное управление автомобильных дорог»	<p>«Приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 06-01-03/48 от 24.11.2023 утверждена документация по планировке (проект планировки и межевания) территории, расположенной в районе деревень Ржавка, Утечино в Кстовском муниципальном округе Нижегородской области и юго-восточной части г.о.г. Нижний Новгород. Указанной Документацией предусмотрена изъятие для государственных нужд земельных участков с к.н. 52:26:0010033:2934 площадью 832 кв.м., 52:26:0010033:2935 площадью 1147 кв.м., 52:26:0010033:2936 площадью 167 кв.м. с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства. При определении размера возмещения за изъятие земельного участка в него включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рыночная стоимость земельных участков, право частной собственности на которые подлежит прекращению, - убытки, причиненные изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с

такими лицами договорах,

- упущенная выгода, которые определяются в соответствии с федеральным законодательством (п.2 ст.56.8 Земельного кодекса РФ).

Анализ вышеприведенных позиций, из которых складывается размер возмещения за изымаемый земельный участок, свидетельствует, что размер возмещения за изъятие земельного участка с видом разрешенного использования - магазины или гостиничное обслуживание будет значительно выше, чем размер возмещения за земельный участок с ВРИ – для индивидуального жилищного строительства.

Увеличение размера возмещения за изъятие земельных участков приведет к увеличению сметной стоимости строительства объекта регионального значения - Реконструкция участка автомобильной дороги 22 ОП МЗ 22Н-2660 Подъезд к д. Анкудиновка от а/д Восточный подъезд к г. Н. Новгород и реконструкция участка автомобильной дороги 22 ОП РЗ 22К-0030 Восточный подъезд к г. Н.Новгород от а/д М-7 «Волга» со строительством транспортной развязки. Согласно п.5 ст.56.8 Земельного кодекса РФ в целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

19.11.2024 издано распоряжение министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области № 326-11-1014461/24 об изъятии земельных участков для государственных нужд, в том числе земельного участка с к.н. 52:26:0010033:2934 площадью 832 кв.м. Это означает, что изменение вида разрешенного использования у земельного участка с к.н. 52:26:0010033:2934 уже не повлечет за собой увеличение размера возмещения. Земельные участки с к.н. 52:26:0010033:2935 и с к.н. 52:26:0010033:2936 сняты с государственного кадастрового учета в связи с образованием нового земельного участка с к.н. 52:26:0010033:12962 площадью 1 314 кв. м с ВРИ – для индивидуального жилищного строительства. В связи с появлением нового объекта гражданских правоотношений необходимо внести изменения в утвержденную документацию по планировке территории в части изменения земельного участка, подлежащего изъятию для государственных нужд.

После внесения изменений в ДПТ ГКУ НО «ГУАД» направит ходатайство об изъятии вновь образованного земельного участка с к.н. 52:26:0010033:12962 в

министерство имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

Кроме того, обращаем внимание еще на один момент.

Согласно п.8 ст.56.8 Земельного кодекса РФ при определении размера возмещения не подлежат учету:

2) неотделимые улучшения земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества, произведенные после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных нужд;

3) объекты недвижимого имущества, строительство которых осуществлено после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных нужд;

4) объекты недвижимого имущества, для строительства которых не требуется выдача разрешения на строительство и строительство которых начато после уведомления правообладателя изымаемой недвижимости о принятом решении об изъятии;

5) сделки, заключенные правообладателем изымаемой недвижимости после его уведомления о принятом решении об изъятии.

Учитывая приведенную норму, любой собственник земельного участка, учитывая риски необоснованных расходов, посчитает нецелесообразным начинать новое строительство на земельных участках, подлежащих изъятию для государственных нужд. В связи с этим есть основания предполагать, что изменение вида разрешенного использования у земельных участков с «индивидуального жилищного строительства» на «магазины» и «гостиничное обслуживание» инициировано собственниками с целью искусственно завязать размер возмещения за изымаемые земельные участки. Принятие положительного решения об установлении условно разрешенного вида использования в отношении земельного участка с к.н. 52:26:0010033:2934 приведет к попыткам собственников участков получить возмещение за изъятие земельного участка с новым видом разрешенного использования и компенсацию за возведенные объекты на участке, как следствие, к судебным тяжбам и, соответственно, к увеличению проведения процедуры изъятия указанных земельных участков и возможным срывам сроков строительства объекта регионального значения. Принятие положительного решения о смене вида разрешенного использования в отношении земельного участка с к.н. 52:26:0010033:12962 приведет к увеличению сметной стоимости строящегося объекта

	<p>регионального значения, что увеличит нагрузку на областной бюджет.</p> <p>На основании вышеизложенного, ГКУ НО «ГУАД» считает изменение вида разрешенного использования у земельных участков с к.н. 52:26:0010033:2934 и с к.н. 52:26:0010033:12962 нецелесообразным.»</p>
<p>Департамент градостроительного развития и архитектуры администрации города Нижнего Новгорода</p>	<p>«Согласно сведений ГИСГД НО рассматриваемые земельные участки расположены в пределах документации по планировке (проект планировки и межевания) территории, расположенной в районе деревень Ржавка, Утечино в Кстовском муниципальном округе Нижегородской области и юго-восточной части г.о.г. Нижний Новгород, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 24.11.2023 № 06-01-03/48, которой предусмотрена реконструкция участка автомобильной дороги 22 ОП МЗ 22Н-2660 Подъезд к д.Анкудиновка от а/д Восточный подъезд к г. Н.Новгород и реконструкция участка автомобильной дороги 22 ОП РЗ 22К-0030 Восточный подъезд к г. Н.Новгород от а/д М-7 «Волга» со строительством транспортной развязки, а также изъятие для государственных нужд земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010033:2934, 52:26:0010033:12962 (образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010033:2936, 52:26:0010033:2935).</p> <p>Учитывая изложенное, департамент не поддерживает предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010033:2934, 52:26:0010033:12962.»</p>
<p>Емельянов Глеб Владимирович, действующий по доверенности от Бояриновой Ольги Михайловны</p>	<p>25.11.2024 поступило дополнение к публичным слушаниям:</p> <p>«Я, Бояринова Ольга Михайловна, являюсь собственником земельных участков, расположенных по адресу: РФ, Нижегородская область, р-н Кстовский, д.Утечино с кад. № 52:26:0010033:2934, 52:26:0010033:12962.</p> <p>21.11.2024 проводились публичные слушания по вопросу предоставления условно разрешенного вида использования земельных участков с кодом 4.4. Магазины.</p> <p>В ходе публичных слушаний были озвучены и внесены в протокол следующие замечания: согласно градостроительным регламентам максимальная площадь здания 600 кв.м.</p> <p>В соответствии с указанными замечаниями было пересмотрено концептуальное решение магазина, уменьшена общая площадь до 594,46 кв.м.</p> <p>Согласно градостроительных регламентов площадь</p>

	<p>застройки может составлять 80% от площади земельного участка. Площадь застройки в соответствии с Концептуальным решением составляет 366 кв.м. Здание полностью перенесено на земельный участок 52:26:0010033:12962.</p> <p>Прошу:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Внести в протокол информацию о максимальной площади застройки в 80%. 2.Приобщить новое Концептуальное решение магазина.». <p>Емельяновым Г.В. также дополнительно представлены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - копия соглашения о доступе к земельному участку с кадастровым номером 52:26:0010033:12962 от собственника земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010033:12972: - копия заявления Бояриновой О.М. в ГКУ НО «ГУАД» и министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20.11.2024 о внесении изменений в документацию по планировке территории, расположенной в районе деревень Ржавка, Утечино в Кстовском муниципальном округе Нижегородской области и юго-восточной части г.о.г. Нижний Новгород; - копия заявления Бояриновой О.М. в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20.11.2024 о внесении изменений в документацию по планировке территории, расположенной в районе деревень Ржавка, Утечино в Кстовском муниципальном округе Нижегородской области и юго-восточной части г.о.г. Нижний Новгород; - копия письма Нижегородский Водоканал о возможности подключения от 01.10.2024 № 1151-09/11-3483.
--	--

Аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010033:2934, 52:26:0010033:12962, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, р-н Кстовский, д. Утечино» Комиссия считает состоявшимися.

Замечания и возражения Государственного казенного учреждения Нижегородской области «Главное управление автомобильных дорог» и департамента градостроительного развития и архитектуры администрации

города Нижнего Новгорода Комиссия считает целесообразным учесть.

Комиссия считает возможным направить в Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области откорректированное концептуальное решение магазина (не рассматривалось на публичных слушаниях).

Внесение в материалы публичных слушаний информации о максимальном проценте застройки земельного участка (80%) не требуется, так как данный процент установлен Правилами землепользования и застройки административно-территориального образования Афонинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа.

Учитывая несоответствие места расположения планируемого к размещению объекта утвержденной документации по планировке территории, а также замечания, поступившие от участников публичных слушаний, Комиссия считает нецелесообразным предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4), «Гостиничное обслуживание» (код 4.7).

Председатель комиссии
по вопросам землепользования
и застройки Кстовского
муниципального округа
Нижегородской области



А.Н. Шарапаева