

17 ноября 2025 года

Публичные слушания по проекту постановления администрации Кстовского муниципального округа «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 52:26:0010001:7204, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, деревня Афоново, улица Родниковая, земельный участок 27» (далее - проект).

Проектом предлагается предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома, установленных правилами землепользования и застройки в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» в части увеличения процента застройки земельного участка площадью 500 кв.м с 20% до 29,9% и уменьшения минимального отступа от западной границы земельного участка до индивидуального жилого дома с 3 м до 0,8 м.

Разработчик проекта – администрация Кстовского муниципального округа Нижегородской области (на основании заявления Тришиной Елены Александровны, действующей по доверенности от собственника земельного участка Чурбанова Дениса Петровича).

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

Оповещение о проведении публичных слушаний 28 октября 2025 года опубликовано в газете «Маяк+» № 86 (15363) и размещено:

- 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 Афонинского территориального отдела по адресу: Кстовский муниципальный округ, д. Афоново, ул. Магистральная, д.73а.

Экспозиция проекта проводилась с 5 ноября 2025 года по 11 ноября 2025 года, часы работы: в рабочие дни с понедельника по пятницу с 10.00 до 11.30 и с 15.00 до 16.00, здание администрации Кстовского муниципального округа по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло).

Предложения и замечания участников публичных слушаний принимались с 5 ноября 2025 года по 11 ноября 2025 года:

- в письменной форме в адрес Комиссии путем личного обращения по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д.4, 4 этаж, каб. № 414;
- в электронной форме по ссылке <https://kstovo.nobl.ru/feedbacks-form/207/>;
- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

- в ходе проведения собрания участников публичных слушаний (далее - собрание), которое состоялось 6 ноября 2025 года в 16 часов 00 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 - 6 (шесть).

Реквизиты протокола публичных слушаний - от 13 ноября 2025 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 52:26:0010001:7204 имеет площадь 500 кв.м, что соответствует установленному правилами землепользования и застройки минимальному размеру земельных участков для индивидуального жилищного строительства в зоне Ж-1.

Инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки в связи с выраженным уклоном в юго-восточном направлении.

Заявителем представлено уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства от 22.08.2025 № КУВД-001/2025-45096555/1.

Согласно акту обследования земельного участка от 20.10.2025, подготовленному Афонинским территориальным отделом, на рассматриваемом земельном участке ведется строительство нового дома.

В ходе проведения собрания установлено, что Чурбанову Д.П. администрацией Кстовского муниципального округа 16.10.2024 выдано уведомление о соответствии планируемых к строительству параметров объекта. В данном уведомлении параметры строительства жилого дома соответствовали нормативам, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, в том числе по проценту застройки. За уведомлением о соответствии построенного объекта в администрацию Кстовского муниципального округа собственник участка не обращался.

Угол строящегося здания попадает в зону крутого склона. Собственником возведена подпорная стенка.

На собрании докладчиком по проекту Чурбановым Д.П. был представлен проект «Подпорная стенка уголкового типа», разработанный ООО «Лидер-проект» в 2025 году.

Членами Комиссии отмечено, что в представленных заявителем материалах отсутствуют технические условия на инженерную подготовку территории, расчет устойчивости склона, а также подтверждение соответствия представленного

заявителем проекта и построенного объекта (в т.ч. подпорной стенки) требованиям технических регламентов.

Кроме того, не проработаны вопросы по отводу ливневых стоков с участка.

В период приема предложений и замечаний в адрес Комиссии (в том числе на собрании) от собственников трех смежных земельных участков, расположенных с восточной и южной сторон от рассматриваемого участка, поступили обращения об отсутствии возражений по рассматриваемому вопросу.

В срок приема предложений и замечаний Тришина Е.А. – по доверенности от собственника земельного участка представила в Комиссию проектную документацию «Подпорная стенка углового типа», разработанную ООО «Альянс» в 2025 году, в которой содержится технический расчет устойчивости подпорной стенки.

Также заявитель просит учесть информацию о том, что кроме указанных в заявлении отклонений при строительстве уменьшен отступ от северной границы участка до жилого дома с 3 м до 1 м.

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	
1. Конова Влада Владиславовна	11.11.2025 письменное обращение в Комиссию: «Возражений по данному проекту не имею»
2. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
1. Терентьев а Оксана Александровна	06.11.2025 выступление в ходе собрания участников публичных слушаний: «Я являюсь собственником смежного земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010001:7209. У меня вопросов по рассматриваемому проекту нет»
2. Тришина Елена Александровна, (по доверенности от Чурбанова Д.П.)	11.11.2025 письменное обращение в Комиссию: «Прошу учесть, что отступ от северной границы составляет 1 м, высота подпорной стенки – 3,9 м. Прошу учесть проект от 2025 года «Подпорная стенка углового типа», выполненный ООО «Альянс». С обращением представлены документы: - проектная документация «Подпорная стенка углового типа», разработанная ООО «Альянс» в 2025 г.; - выписка из Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных

	<p>изысканий, архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 10.11.2025 (ООО «Альянс»);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выписка из Единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства и их обязательствах (ООО «Альянс»);</li> <li>- проектная документация «Подпорная стенка углового типа», разработанная ООО «Лидер-проект» в 2025 г.</li> </ul>
3. Жарикова Татьяна Павловна	11.11.2025 письменное обращение в Комиссию: «Возражений, замечаний не имею»

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

Публичные слушания по проекту постановления администрации Кстовского муниципального округа «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 52:26:0010001:7204, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, деревня Афоново, улица Родниковая, земельный участок 27» Комиссия считает состоявшимися.

В ходе проведения публичных слушаний установлено:

- параметры возведенного здания превышают параметры, указанные в уведомлении о соответствии планируемых к строительству параметров объекта индивидуального жилищного строительства от 16.10.2024 № РСИЖС-20241011-20624504742-3, выданном администрацией Кстовского муниципального округа. Таким образом, строительство здания осуществлено без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений (без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта), что в соответствии со ст.222 Гражданского кодекса РФ относится к признакам самовольной постройки;

- увеличение процента застройки земельного участка в связи с наличием неблагоприятных характеристик земельного участка (крутой склон) не обосновано;

- соответствие построенного объекта требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» не подтверждено;

- вопросы по отводу ливневых стоков на территории со сложным рельефом не решены.

Комиссия рекомендует исполняющему полномочия главы местного самоуправления Кстовского муниципального округа Нижегородской области с учетом замечаний отказать заявителю в предоставлении разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта

капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 52:26:0010001:7204, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, деревня Афоново, улица Родниковая, земельный участок 27.

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

А.Н. Шарапаева