

"УТВЕРЖДАЮ"

Глава Раменского муниципального округа

Э.В. Малышев

«28» мая 2025

Заключение

по результатам общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3

Общие сведения о проекте, представленном на общественные обсуждения:

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, принадлежит Саркисяну Мартину Аревшати на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 05.05.2025 № КУВИ-001/2025-100335537. Площадь земельного участка составляет 1320 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области, утвержденными Постановлением администрации Раменского городского округа Московской области от 14.07.2021 №7547 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области» (в ред. Постановления администрации от 06.05.2025 № 1943), земельный участок с кадастровым номером 50:23:0100347:16, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», расположен в территориальной зоне Ж-2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области в условно-разрешенных видах использования земельных участков территориальной зоны предусмотрено применение вида разрешенного использования: «Магазины»(4.4).

Для планируемого условно разрешенного вида использования объекта капитального строительства «Магазины»(4.4) градостроительным регламентом установлены:

- минимальные размеры земельного участка – 500 кв.м;
- максимальные размеры земельного участка – 10 000 кв.м;

- максимальный процент застройки участка – 50%.
- минимальный отступ от границ земельного участка - 3,0 м

Рассматриваемая территория граничит:

- с севера - с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0100347:343 с категорией земель «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и с землями неразграниченной государственной собственности;
- с запада – с землями неразграниченной государственной собственности;
- с юга – с землями неразграниченной государственной собственности, далее Раменское шоссе;
- с востока – с земельным участком с кадастровым номером 50:23:0100347:343 с категорией земель «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

На земельном участке имеется объект незавершенного строительства, который в дальнейшем правообладатель земельного участка планирует реализовать как «Здание магазина». Возводимый объект имеет следующие параметры: этажность – 2 надземных этажа (высота этажа около 4 м), площадь застройки 567 кв.м (42,9%).

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства составляют:

- от северной границы – не менее 3 м;
- от южной границы – не менее 3 м;
- от западной границы – не менее 3 м;
- от восточной границы – не менее 3 м.

На основании заключения ООО «Единый Проект» предполагаемые изменения вида разрешенного использования «Магазины» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», не повлекут за собой нарушения требований технических регламентов, прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности.

Заявитель: Саркисян Мартин Аревшати

Разработчик проекта: ООО «Единый Проект» (регистрационный номер члена СРО П-147-005040163931-0371, Саморегулируемая организация - Союз «Межрегиональное объединение архитектурно - проектных предприятий малого и среднего предпринимательства – ОПОРА» (СРО-П-147-09032010), дата и номер решения о приеме в члены: № 02-ЗС/2020 от 17.01.2020)

Сроки проведения общественных обсуждений: с 12.05.2025 по 02.06.2025

Формы оповещения о проведении общественных обсуждений:

Постановление Администрации Раменского муниципального округа Московской области от 07.05.2025 № 1959 «О проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка»:

- опубликовано в сетевом издании «РАММЕДИА» с доменным именем сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет <https://ramnews.ru> .

- размещено на официальном информационном портале Раменского муниципального округа Московской области в разделе «Документы» <http://ramenskoye.ru/>.

Сведения о проведении экспозиции по материалам:

Информационные материалы по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», были представлены в Управлении градостроительной деятельности и рекламы администрации Раменского муниципального округа на экспозиции по адресу: Московская область, г.Раменское, ул. Воровского, д.1А, 3 этаж и размещены на официальном информационном портале Раменского муниципального округа Московской области <http://ramenskoye.ru> в разделе «Официальные документы».

Экспозиция была открыта: с 12.05.2025 по 26.05.2025

Количество поступивших предложений и замечаний – 8 обращений

Сведения о протоколе общественных обсуждений: Протокол общественных обсуждений №1 от 28.05.2025

Предложения и замечания участников общественных обсуждений:

В период проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, поступило 8 обращений с предложением отклонить «Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3» в связи с тем, что магазины - это

антисанитария (насекомые и крысы). Размещение торговых объектов на земельных участках «для индивидуального жилищного строительства» не предполагается. Наличие магазинов может указывать на нецелевое использование земельного участка (нарушение требований ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации). Сама постройка не подходит под определение магазинов, больше торговый центр.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, на земельном участке для индивидуального жилищного строительства предусмотрено: размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), выращивание сельскохозяйственных культур, размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

Правилами землепользования и застройки территории (части территории) Раменского городского округа Московской области, утвержденными постановлением администрации Раменского городского округа Московской области от 14.07.2021 № 7547, перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-2 устанавливает возможность осуществления торговой деятельности только при установлении условно разрешенного вида использования - магазины с размещением объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (пункт 4.4).

Кроме того, поскольку спорный объект является магазином, соответственно при его строительстве не соблюдена санитарно-защитная зона - 50 метров, предусмотренная СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, что свидетельствует о наличии угрозы для жизни и здоровья проживающих на смежной территории граждан в результате возведения указанного объекта недвижимости.

По сведениям ЕГРН земельный участок частично расположен в границах охранной зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 50:00-6.2014 - охранной зоне ВОЛС "Раменское-Жуковский-УП", т.е. в отношении земельного участка установлены ограничения, предусмотренные ст. ст. 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Согласно ч. 3 ст. 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В Постановлении от 14.11.2019 № 35-П Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что этот принцип и принцип деления земель по целевому назначению означают в их системном единстве, что при строительстве и эксплуатации таких объектов (здания, сооружения, объекты капитального

строительства, линейные объекты) должны соблюдаться требования, обусловленные целевым назначением земельного участка, в границах которого они создаются и используются.

Заявители, имеющего общую границу с рассматриваемым земельным участком, категорически против предоставления разрешения на условный вид разрешенного использования «магазины» для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, так как это позволяет произвольно разместить в непосредственной близости с их земельными участками магазин, что обрекает испытывать неудобства в части постоянного скопления людей и шума машин, в том числе грузовых подвозящих товар и создает неудобства в использовании их земельных участков для индивидуального жилищного строительства, поскольку предполагает возникновение ограничений, предусмотренных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Также заявители считают, что изменение вида разрешенного использования земельных участков является попыткой легализации незаконного строения, т.е. фактически здание магазина уже построено в нарушении выданного разрешения на строительство жилого дома, не соблюдается площадь застройки на категории земли ИЖС.

В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта. Машины, которые будут парковаться около магазина, будут создавать угрозу жизни и здоровью людей, в том числе несовершеннолетних детей, пользующихся общественным транспортом.

Кроме того, в шаговой доступности имеется полноценный торговый центр и продуктовый магазин, а также магазины г.о. Раменское. Поэтому необходимости в еще одном магазине нет.

Участники общественных обсуждений в своих замечаниях указывают на то, что собственник земельного участка возвел самовольную постройку площадью застройки 567 кв. м (речь идет именно о площади застройки, а не о площади самого здания, которая, как минимум, в 2 раза больше, то есть здание имеет площадь больше 1 100 кв.м).

Площадь застройки земельного участка составляет 42,9% (Лист 10 Заключения), что превышает максимальный процент застройки, установленный для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» в зоне Ж-2. Отступ в 3 м от границы участка визуально также не соблюден.

Правообладатель земельного участка не получал никаких разрешений на строительство вышеуказанного здания, так как его параметры не могут быть согласованы для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16 с его актуальными характеристиками.

Градостроительный план отсутствует, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавались.

Законодательством РФ не предусмотрена возможность проведения экспертизы проектной документации и выдача разрешения на строительство на уже возведенные объекты.

Правообладателю земельного участка не может быть предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования «магазины» для

земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, так как им нарушены как права и законные интересы собственников смежных земельных участков, так и требования градостроительного регламента.

Общественные слушания не могут выступать способом легализации самовольных построек в нарушение норм Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации.

С иском о сносе самовольной постройки, о сносе или приведении ее в соответствие с установленными требованиями в публичных интересах вправе обратиться прокурор, уполномоченные органы публичной власти в пределах своей компетенции (часть 1 статьи 45, часть 1 статьи 46 ГПК РФ).

Также участники общественных обсуждений просят проверить площадь фактической застройки на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0100347:16 на соответствие разрешению на строительство, выданному на строительство жилого дома на указанном участке, а также проверить на соответствие площади застройки действующему законодательству в части разрешенной застройки на категории ИЖС и просят привлечь органы прокуратуры для проведения данной проверки, не допустить предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16 по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, обратиться в суд в публичных интересах с требованием о сносе самовольной постройки площадью застройки 567 кв. м, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0100347:16.

Выводы и рекомендации:

Процедура проведения общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0100347:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ, дачный поселок Кратово, шоссе Раменское, земельный участок 65/3, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — «для индивидуального жилищного строительства», соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Московской области, нормативным актам Администрации Раменского муниципального округа Московской области, в связи с чем, общественные обсуждения считать состоявшимися.

Председатель общественных обсуждений _____

Р.Б. Романов