

Заключение

о результатах проведения общественных обсуждений
по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального
строительства на земельном участке с кадастровым номером
23:01:0403022:1472, расположенном по адресу: Краснодарский край, Абинский
район, станция Мингрельская, улица Ленина, 22

29 сентября 2025 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений
подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний
от 29 сентября 2025 г.

На общественных обсуждениях предложения и замечания граждан,
являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно
проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные
обсуждения и иных участников общественных обсуждений, не поступили.

Присутствовали:

Председательствующий:

Дубров

Денис Сергеевич

- председатель комиссии по
подготовке проекта правил
землепользования и застройки
территорий городских и сельских
поселений Абинского муниципального
района Краснодарского края;

Секретарь:

Швайко

Алена Владимировна

- начальник отдела
градостроительного развития
территорий управления архитектуры и
градостроительства муниципального
образования Абинский район;

Члены комиссии:

Семендяев

Александр Викторович

- начальник правового управления
администрации муниципального
образования Абинский район;

Тенгелиди

Михаил Юрьевич

- заместитель начальника управления
архитектуры и градостроительства,
начальник отдела градостроительства
администрации муниципального
образования Абинский район;

Федосеева
Нина Ивановна

- начальник управления
муниципальной собственности
администрации муниципального
образования Абинский район;

Шопша
Наталья Владимировна

- глава Мингрельского сельского
поселения Абинского района.

Администрацией муниципального образования Абинский район получено письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского от 24 сентября 2025 г. № 71-05.3-02-7801/25 по вопросу рассмотрения проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0403022:1472, расположенном по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Мингрельская, улица Ленина, 22, из которого следует, что:

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

Заинтересованному в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства лицу надлежит подтвердить наличие хотя бы одного из вышеуказанных условий, так как основанием для применения части 1 вышеуказанной статьи должны являться именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

При этом указанные выше обстоятельства являются лишь основанием для обращения заинтересованного лица за получением разрешения на отклонение, но не влекут обязанность муниципального образования выдать соответствующее согласование в случае подтверждения данных обстоятельств. В то же время отсутствие указанных выше оснований должно вести к принятию отрицательного решения.

Согласно Правилам землепользования и застройки Мингрельского сельского поселения, утвержденным решением Совета Мингрельского сельского поселения Абинского района, от 12 декабря 2014 г. № 28-с (в редакции от 24 декабря 2024 г. № 756-с), указанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми «Ж-1», где вид «магазины» (код 4.4) отнесен к условно разрешенным видам использования, для которого установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/5000 кв.м;
 максимальное количество этажей зданий – 3 (включая мансардный этаж);
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
 минимальный процент озеленения – 15 %;
 минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м. (включая мансардный);
 минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м.

В соответствии с обоснованием предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства по ул. Ленина, 22 в ст. Мингрельской Абинского района, подготовленным ООО «Стройлидер» (далее – градостроительное обоснование), на земельном участке планируется строительство здания магазина размерами 36,36х12 м, общей площадью 423,8 кв. м. с отступом от северной границы земельного участка на расстоянии 2,56 м.

Представленное градостроительное обоснование не содержит информацию о неблагоприятных для застройки характеристиках земельного участка.

Общие фразы «существующая градостроительная ситуация не позволяет выполнить требования ПЗЗ» и т.д., содержащиеся в градостроительном обосновании, неблагоприятными характеристиками земельного участка не являются.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок площадью 1181 кв. м правильной прямоугольной формы, шириной по фасаду со стороны ул. Ленина – 57 м, глубиной – 20,7 м, соответствует установленным предельным размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что позволяет разместить здание магазина в границах места допустимого размещения зданий, строений и сооружений, указанных в градостроительном обосновании.

Исходя из смысла действующего градостроительного законодательства, правовые основания для обращения правообладателей земельных участков за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства возникают исключительно в случае, если размер земельного участка, в границах которого планируется размещение объекта, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и (или) при наличии неблагоприятных для застройки характеристик участка, которые не позволяют осуществить архитектурно-строительное проектирование и непосредственно строительство объекта капитального строительства в соответствии с установленными градостроительным регламентом параметрами разрешенного строительства.

Толкование норм и смысла действующего градостроительного законодательства, способствующее представлению преимущества в

градостроительной сфере в нарушение порядка его правоприменения субъектами градостроительной деятельности, в том числе органами местного самоуправления, недопустимо.

На основании вышеизложенного принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0403022:1472 будет противоречить части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает невозможным предоставить Айдабекову Эмиру Айдабековичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0403022:1472, расположенном по адресу: Краснодарский край, Абинский район, станица Мингрельская, улица Ленина, 22, в целях изменения минимального отступа с северной стороны от границы земельного участка, с 3,0 метров до 2,56 метров.

Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Абинский район направить заключение о результатах проведения общественных обсуждений и рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края, главе муниципального образования Абинский район, опубликовать заключение в газете «Восход» и разместить его на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Абинский район в разделе «Градостроительная деятельность» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки территорий
городских и сельских поселений
Абинского муниципального района
Краснодарского края

Д.С. Дубров