

Заключение

о результатах проведения общественных обсуждений

по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0904238:47, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, улица Ленинградская, 76

12 января 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 12 января 2026 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:

Гнедаш

Дмитрий Николаевич

- 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:

Ахуба

Виталий Владимирович

- глава Холмского сельского поселения Абинского района;

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.

Администрацией муниципального образования Абинский район получено письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского от 26 декабря 2025 г. № 71-05.3-02-10973/25, из которого следует, что:

Вид разрешенного использования – «индивидуальное жилищное строительство», установленный для земельного участка с кадастровым номером 23:01:0904238:47 в градостроительных регламентах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1», отсутствует.

Нормативные правовые акты, подтверждающие установление соответствия вида разрешенного использования – «индивидуальное жилищное строительство» виду разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», установленному градостроительным регламентом территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1» и классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор), отсутствуют.

На основании изложенного, департамент считает, что применение для вида разрешенного использования – «индивидуальное жилищное строительство» предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для вида разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», недопустимо.

Кроме того, департамент считает, что принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0904238:47 после приведения вида разрешенного использования виду – «для индивидуального жилищного строительства», будет противоречить частям 8, 9 статьи 36, части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации по следующим основаниям.

Согласно Правилам землепользования и застройки Холмского сельского поселения Абинского района, утвержденным решением Совета Холмского сельского поселения от 29 декабря 2012 г. № 317-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район 29 октября 2025 г. № 18-с) земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», где вид – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) отнесен к основным видам разрешенного использования, для которого

установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;

минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 12 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;

максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный);

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.

В соответствии с положениями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правовые основания для обращения правообладателей земельных участков за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства возникают исключительно при наличии неблагоприятных для застройки характеристик участка или в случае, если его размер меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что не позволяет осуществить строительство в соответствии с установленными разрешенными параметрами строительства.

Толкование норм и смысла действующего градостроительного законодательства, способствующее предоставлению преимущества в градостроительной сфере в нарушение порядка его правоприменения субъектами градостроительной деятельности, в том числе органами местного самоуправления, недопустимо.

Согласно представленному заявителем заключению о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленному ООО «Проект Сервис» (далее – заключение), на земельном участке планируется реконструкция индивидуального жилого дома в части сокращения минимального отступа от северной границы земельного участка с 3 до 1 м, сокращения минимального отступа от красной линии ул. Ленинградская с 5 до 1,5 м.

Указанные в заключении неблагоприятные для застройки характеристики земельного участка (конфигурация, инженерно-геологические условия) не имеют прямой причинно-следственной связи с испрашиваемыми отклонениями.

Согласно частям 8, 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Учитывая изложенное, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края считает невозможным предоставить Гаюда Александру Петровичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0904238:47, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, станица Холмская, улица Ленинградская, 76.

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.Н. Гнедаш