

## 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 23:01:0804162:3, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Советская, 12а

13 апреля 2026 г.

г. Абинск

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний от 13 апреля 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;

Сапрунов

Андрей Вячеславович

- заместитель председателя 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:

Горяинов  
Денис Александрович

- глава Ахтырского городского 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 10 апреля 2026 г. № 71-05.3-02-2766/26 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 предоставить соответствующее согласование в случае подтверждения указанных обстоятельств. В то же время отсутствие указанных выше оснований должно вести к принятию отрицательного решения.

Позиция о том, что именно характеристики земельного участка, не позволяющие осуществить строительство в соответствии с установленными для него разрешенными параметрами, являются основанием для применения статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поддержана судебной практикой (постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22 ноября 2017 г. № Ф02-4954/17 по делу № А33-27600/2016).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Ахтырского городского поселения, утвержденным решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района от 30 января 2014 г. № 323-с (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 25 сентября 2024 г. № 652-с), указанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1», градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования – «магазины» (код 4.4) отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/500 кв.м;
- максимальное количество надземных этажей – 3;
- минимальные отступы до границ земельных участков – 3 м;
- минимальный отступ строений от красной линии – 5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
- минимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Согласно представленному заключению о соблюдении требований технических регламентов при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленному ООО «Проект Сервис» (далее – Заключение), намерения правообладателя земельного участка ограничены субъективными неблагоприятными факторами, влияющими на застройку:

- конфигурация земельного участка, а именно земельный участок имеет неблагоприятные размеры места, допустимого для размещения здания;
- ограничения минимальных отступов от границ участка уменьшает процент застройки до 56 %, при установленных 60 %;
- невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов;
- повышенная фоновая сейсмичность – 8 баллов.

По мнению департамента, приведенные в Заключении основания, не содержат информацию о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров, носят субъективный характер, с целью размещения объекта соответствующей площади, для последующей сдачи в аренду сетевой торговой организации.

Земельный участок соответствует установленным предельным размерам земельного участка, и как следствие предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что позволяет разместить объект капитального строительства в границах места допустимого размещения зданий, строений и сооружений, в том числе путем уменьшения его площади, либо увеличения этажности. 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.

Установленные правилами землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, равно как и нормативные требования технических регламентов, строительных норм и правил, направлены на обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

В нарушение указанных положений градостроительного законодательства в Заключении фактически упраздняется значение правил землепользования и застройки, как муниципального нормативного правового акта, регламентирующего градостроительную деятельность на территории муниципального образования.

Подобные заключения и обоснования не могут быть приняты органом местного самоуправления в качестве основания для принятия градостроительных решений.

Таким образом, принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства здания магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0804162:3 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 Демурчиеву Павлу Семеновичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0804162:3, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Советская, 12а.

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