ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений

«13» \_\_\_09\_\_\_2023г.

(дата оформления заключения)

Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула

(организатор проведения общественных обсуждений)

по результатам проведения общественных обсуждений по проекту по вне­сению изменений в проект меже­вания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050203, ограниченного про­спектом Социалистическим, ули­цей Димитрова, проспектом Ле­нина и улицей Чкалова в г.Барнауле (микрорайон 15), в отношении земельного участка с местоположением: город Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Социалистический, 78.

Количество участников, которые приняли участие в общественных   
обсуждениях – 11.

На основании протокола общественных обсуждений от «13» 09 2023 г. №169.

(реквизиты протокола общественных обсуждений)

Поступившие предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений, указаны в приложении к настоящему заключению.

Рассмотрев предложения и замечания по проекту по вне­сению изменений в проект меже­вания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050203, ограниченного про­спектом Социалистическим, ули­цей Димитрова, проспектом Ле­нина и улицей Чкалова в г.Барнауле (микрорайон 15), в отношении земельного участка с местоположением: город Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Социалистический, 78,

РЕШИЛИ:

не рекомендовать к утверждению проект межевания застроенной территории в

аргументированные рекомендации

границах кадастрового квартала 22:63:050203, ограниченного про­спектом

организатора общественных

Социалистическим, ули­цей Димитрова, проспектом Ле­нина и улицей Чкалова

обсуждений о целесообразности,

в г.Барнауле(микрорайон 15), в отношении земельного участка

внесенных участниками

с местоположением: город Барнаул, прилегающий к южной границе земельного

общественных обсуждений

участка с местоположением: город Барнаул, прилегающий к южной границе

предложений

земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Социалистический, 78,

и

с учетом поступивших предложений и замечаний

замечаний

от физических или юридических лиц.

Председатель комитета

по строительству, архитектуре

и развитию города А.А. Воробьев

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.Н. Кудашкин

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.М. Ломакина

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.Н. Кудашкина

а

**Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений**

|  |  |
| --- | --- |
| Участник общественных обсуждений, внесший предложение и (или) замечание | Содержание предложений и (или) замечаний |
| Гражданка П.  Гражданка К.  Гражданка Л.  Гражданка Ш.  Гражданка Т.  Гражданка У.  Гражданка К.  Гражданка К.  Гражданин В.  Гражданка М.  Гражданка И. | В связи с оповещением Комитета по строительству, архитектуре и развитию г.Барнаула от 24.08.2023 №200/160/исх. 659 о начале проведения общественных обсуждений по инициативе ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района» по внесению изменений в проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050203, ограниченного проспектом Социалистическим, улицей Димитрова, проспектом Ленина и улицей Чкалова в г.Барнауле (микрорайон 15), в отношении земельного участка с местоположением: город Барнаул, прилегающий к южной границе земельного участка по адресу: город Барнаул, проспект Социалистический, 78 вносим замечания, неисполнение которых является недопустимыми.  Согласно постановлению администрации г.Барнаула №2111 от 26.09.2014 в проект межевания застроенной территории в границах кадастрового квартала 22:63:050203, ограниченного проспектом Социалистическим, улицей Димитрова, проспектом Ленина и улицей Чкалова в г.Барнауле (микрорайон 15) были внесены изменения, в результате которых земельный участок, необходимый для эксплуатации здания магазина (Литер Б) с кадастровым номером 22:63:050203:85 по адресу: г.Барнаул, проспект Социалистический, 78, был выведен из состава земельного участка с кадастровым номером 22:63:050203:14 для эксплуатации многоквартирного жилого дома по адресу: г.Барнаул, проспект Социалистический, 78 (далее – МКД).  Находящийся на этом земельном участке с 2008 года объект недвижимости не был своевременно введен в эксплуатацию и находился в статусе самовольной постройки до 2021 года.  Решением арбитражного суда Алтайского края (дело №А03-19266/2019) от 20.04.2021 на объект площадью 306 кв.м. Литер Б - здание магазина (пристройка) признано право собственности ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района».  Судебный акт установил право собственности на строительный объект (в том числе, строительные материалы, из которых он состоит), но в отношении рассматриваемого земельного участка никакого законного правового статуса до настоящего времени не установлено. Собственник объекта площадью 306 кв.м Литер Б - здание магазина (пристройка) аренду за пользование землей не оформлял, земельный налог не оплачивал.  Изменения в проект межевания застроенной территории в указанном квартале в том виде, который подготовлен ООО «Агростройинвест», по нашему мнению, позволит инициатору проведения общественных обсуждений (ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района») получить незаконную выгоду в виде неосновательного обогащения в связи с незаконным пользованием указанным земельным участком с 2008 года по настоящее время.  Часть 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (введена Федеральным законом от 30.12.2021 №476-ФЗ) (далее – ЖК РФ) определяет многоквартирный дом как здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 данного Кодекса.  Как следует из национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления МКД. Термины и определения» (утвержден для добровольного применения приказом Росстандарта от 11.06.2014 №543-ст с датой введения в действие с 01.07.2015), это оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования (за исключением сблокированных зданий); в состав МКД входят встроенные или пристроенные нежилые помещения, придомовая территория (земельный участок).  Образование рассматриваемого земельного участка представляет собой создание нового объекта недвижимого имущества, находящегося сейчас в муниципальной собственности.  Новые (измененные) участки должны соответствовать установленным законом требованиям (ст.11.9 Земельного кодекса РФ), в том числе, когда предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков определяются градостроительными регламентами.  Застроенная площадь представленного земельного участка составляет 128 кв.м. В Правилах землепользования и застройки городского округа -города Барнаула (п.2.4 и п.2.5 ст.63) указано, что минимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 20 процентов.  Минимальный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации здания магазина составляет 256 кв.м. Площадь образуемого земельного участка составляет 190 кв.м. Это не соответствует Правилам.  При образовании (изменении) земельных участков также необходимо учитывать, что к таким участкам в обязательном порядке должен быть обеспечен доступ. Отсутствие доступа к образуемому или изменяемому земельному участку является основанием для приостановления кадастрового учета такого участка (п.26 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости).  В заключение эксперта ООО «Лаборатория экспертизы и оценки «СтройТехЭкспо» Сартаковой Е.Г. №056/20-А от 01.02.2021г. (находится в материалах дела №A03-19266/2019 арбитражного суда Алтайского края от 20.04.2021) указано, что исследуемое здание магазина не является встроенным или пристроенным объектом, но является пристройкой. Исследуемое здание магазина не является вспомогательным объектом для обслуживания жилого дома, сообщение с помещениями жилого дома отсутствует, имеет собственные стены и фундаменты.  Пристройка возведена на земельном участке, непосредственно примыкающем к дому, что повлекло уменьшение необходимой территории для обслуживания МКД и благоустройства благоприятной среды для жителей.  С юго-восточного торца МКД был ранее разгрузочный блок для продовольственного магазина (одноэтажное нежилое строение), снос которого осуществлен в 2007 году. Внешние стены, фундаменты, крыша этого одноэтажного нежилого строения были общим имуществом всех собственников.  Общей долевой собственностью являлся вплоть до 2014 года и земельный участок площадью 332 кв.м (следует из уведомления администрации г.Барнаула (исх. №24/14729 от 12.12.2011) в адрес ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района» о том, что ранее предоставленный для строительства магазина по договору аренды от 10.10.2006 №12937 земельный участок площадью 332 кв.м по пр-кт Социалистический, 78, в соответствии со статьей 36 ЖК РФ находится в общей долевой собственности).  При возведении пристройки, согласия всех собственников помещений МКД на распоряжение земельным участком получено не было.  Как следствие этого, пристройка возведена без разрыва между собственной стеной и стеной МКД.  Прохождение границы земельного участка по стене МКД препятствует не только обслуживанию и пользованию торцевой стеной жилого дома, но и создает непосредственно угрозу жизни и здоровью жильцов в связи с противопожарными требованиями.  Строение литер Б не имеет минимального противопожарного расстояния (разрыва) со строением литер А. Стена жилого дома выше второго этажа строения литер Б не является глухой, в МКД имеются балконные и оконные проемы. В заключение эксперта ООО «Лаборатория экспертизы и оценки «СтройТехЭкспо» Сартаковой Е.Г. №056/20-А от 01.02.2021г. указано, что исследуемое здание магазина является объектом II степени огнестойкости и классом опасности СО.  В соответствии с классом конструктивной пожарной опасности (С0, П степени огнестойкости) строение литер Б должно находиться на расстоянии не менее 6 метров от жилого сооружения (расстояние между жилыми и общественными зданиями определяется по таблице СП 4.13130.2013 - для объектов II степени огнестойкости и классом опасности С0, минимальные расстояния до других зданий составят от 6 до 10 метров).  Минимальный противопожарный разрыв между строениями отсутствует, а минимальный размер образуемого земельного участка в 190 кв.м. не позволяет обеспечить установленные требования противопожарной безопасности.  В настоящее время конфигурация помещений пристройки не соответствует первоначальной документации (Рабочий проект магазина (пристройка) (Альбом 3838-АС, корректура от 03.08.2007 г.), изготовленный ООО «Творческая мастерская архитектора Е.П. Крыловой» по заказу ООО «Магазин № 16 «Продтовары Центрального района» )  Конфигурация основного выхода (входная группа) в правой части пристройки — на проспект Социалистический на первый и второй этажи изменена. Основная входная группа с крыльцом перемещена вдоль дома с обустройством крыльца.  Входная группа с крыльцом в правой части пристройки — на проспект Социалистический не была предметом рассмотрения арбитражного суда Алтайского края (дело №А03-19266/2019) от 20.04.2021 на предмет узаконения самовольной постройки.  В общую площадью 306 кв.м. здания магазина (пристройка) Литер Б входная группа с крыльцом в правой части пристройки — на проспект Социалистический не входила. ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района» на дополнительную площадь в строении Литер Б прав собственности не имеет.  Тем не менее, в проекте межевания застроенной территории в указанном квартале в том виде, который подготовлен ООО «Агростройинвест», характерные точки границ 1, 2, н3, н4 показывают, что образованный земельный участок распространяется на строительный объект, права собственности на который не установлен. На момент проведения общественных обсуждений самовольный объект в виде входной группы с крыльцом в правой части пристройки — на проспект Социалистический фактически является общей долевой собственностью всех собственников МКД, так как непосредственно примыкает к МКД является его составной частью.  Таким образом, к замечаниям, неисполнение которых является недопустимым, относятся следующие факты:   1. Минимальный размер земельного участка в 190 кв.м. не соответствует Правилам; 2. Прохождение границы земельного участка по стене МКД препятствует обслуживанию и пользованию торцевой стеной жилого дома.   З. Нахождения объекта капитального строительства непосредственно на границе земельного участка по стене МКД создает непосредственно угрозу жизни и здоровью жильцов МКД в связи с противопожарными требованиями. В соответствии с классом конструктивной пожарной опасности (С0, II степени огнестойкости) строение литер Б должно находиться на расстоянии не менее 6 метров от жилого сооружения (МКД).  4. В проекте межевания застроенной территории характерные точки границ образованного земельного участка 1, 2, н3, н4 распространяются на территорию строительного объекта, права собственности на который не установлен и правовой статус не определен.  Указанные замечания и предложения приняты к сведению. |