ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений

«14» \_\_\_02\_\_\_2024г.

(дата оформления заключения)

Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула

(далее – комитет)

(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 (далее – Проект).

Количество участников, которые приняли участие в общественных   
обсуждениях – 34.

На основании протокола общественных обсуждений от «14» 02 2024 г. №25.

(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 по адресу: город Барнаул, проспект Социалистический, 78,

предложений 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 |
| Коллективное обращение  (34 человека) | Комитет известил о проведении общественных обсуждений по Проекту.  Инициатор – ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района».  Изменения в проект межевания застроенной территории подготовлен ООО «Агростройинвест».  Изменения в проект межевания территории касаются земельного участка, необходимого для эксплуатации здания магазина (Литер Б) с кадастровым номером 22:63:050203:85.  Данный земельный участок был выведен из состава земельного участка с кадастровым номером 22:63:050203:14 для эксплуатации многоквартирного жилого дома по адресу: город Барнаул, проспект Социалистический, 78 (постановление администрации г. Барнаула от 26.09.2014 №2111).  Инициатор общественных обсуждений (ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района») ранее предоставлял другие варианты изменений в проект межевания застроенной территории, которые не были рекомендованы к утверждению комитетом (протокол общественных обсуждений от 13.09.2023 №169).  Замечания, изложенные ранее собственниками помещений многоквартирного жилого дома (далее – МКД) по проспекту Социалистический, 78 в письме от 11.09.2023 по Проекту в адрес комитета, остаются фактически прежними:  1. Изменение земельного участка не обеспечивает доступ к МКД.  Арбитражный суд Алтайского края (дело № А03-19266/2019 от 20.04.2021) признал право собственности ООО «Магазин № 16 «Продтовары Центрального района» только на объект площадью 306 кв.м. Литер Б - здание магазина (пристройка), но законного правового статуса для земельного участка не устанавливал.  Важно, что при возведении пристройки, согласия всех собственников помещений многоквартирного жилого дома на распоряжение земельным участком получено не было (доказательства обратного нет).  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-Ф3 «О государственной регистрации недвижимости»).  Пристройка возведена на земельном участке, непосредственно примыкающем к дому, что уменьшило необходимую территорию для обслуживания жилого МКД и благоустройства благоприятной среды для жителей.  Пристройка возведена без разрыва между собственной стеной и стеной МКД.  Прохождение границы земельного участка по стене МКД препятствует обслуживанию и пользованию торцевой стеной жилого дома.  2. Границы земельных участков и находящиеся на них строения не соответствуют противопожарным требованиям.  Прохождение границы вновь образуемого земельного участка по стене МКД создает 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» от 01.02.2021 №056/20-А. указано, что исследуемое здание магазина является объектом II степени огнестойкости и классом опасности СО.  В соответствии с классом конструктивной пожарной опасности (СО, II 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 СО, минимальные расстояния до других зданий составят от 6 до 10 метров).  3. Придомовая территория накладывается на вновь образованный объект.  В состав МКД входят встроенные или пристроенные нежилые помещения, придомовая территория (земельный участок). (Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения» (утвержден для добровольного применения приказом Росстандарта от 11.06.2014 №543-ст с датой введения в действие с 01.07.2015).  В заключение эксперта ООО «Лаборатория экспертизы и оценки «СтройТехЭкспо» №056/20-А от 01.02.2021 (находится в материалах дела №А03-19266/2019 арбитражного суда Алтайского края от 20.04.2021) указано, что исследуемое здание магазина не является встроенным или пристроенным объектом, но является пристройкой.  Здание магазина не является вспомогательным объектом для обслуживания жилого дома, сообщение с помещениями жилого дома отсутствует, имеет собственные стены и фундаменты.  Таким образом, придомовая территория (земельный участок) МКД с юго-восточного торца фактически накладывается на вновь образованный объект.  4. Вновь образуемый земельный участок не позволяет беспрепятственно пользоваться находящемся на нем строением.  Входная группа на первый и второй этажи пристройки со стороны проспекта Социалистический перемещена вдоль МКД с обустройством крыльца. Это произошло после самовольного изменения первоначальной документации (Рабочий проект магазина (пристройка) (Альбом 3838-АС, корректура от 03.08.2007), изготовленный ООО «Творческая мастерская архитектора Е.П. Крыловой» по заказу ООО «Магазин №16 «Продтовары Центрального района»).  В предыдущем проекте межевания застроенной территории характерные точки границ образованного земельного участка 1, 2, н3, н4 распространялись на входную группу на первый и второй этажи пристройки со стороны проспекта Социалистического.  Но поскольку правовой статус на эту входную группу пока не определен, инициатор общественных обсуждений изменил конфигурацию характерных точек границ со стороны проспекта Социалистического.  Теперь характерные точки границ образованного земельного участка н1, н2, н3, н4 ограничиваются осью торца МКД, что отрезают входную группу на первый и второй этажи пристройки со стороны проспекта Социалистического  У магазина входная группа на первый и второй этажи пристройки со стороны проспекта Социалистический находится вне зоны вновь образуемого земельного участка. Другого входа на первый и второй этажи у пристройки нет. А сама входная группа фактически является общей долевой собственностью всех собственников жилого МКД, так как непосредственно примыкает к МКД и является его составной частью.  5. Минимальный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации здания магазина, увеличен за счет других участков.  Застроенная площадь нового участка составляет 128 кв.м.  Ранее площадь образуемого земельного участка составляла 190 кв.м. Это не соответствовало Правилам землепользования, утвержденным Решением Барнаульской городской Думы №447 от 25.12.2019. Минимальный размер земельного участка, необходимого для эксплуатации здания магазина должен составлять 256 кв.м. (В Правилах землепользования и застройки городского округа-города Барнаула Алтайского края (п.2.4 и п.2.5 ст. 63) указано, что минимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 20 процентов).  В рассматриваемом Проекте площадь образуемого земельного участка увеличена и составляет 266 кв.м.  Однако площадь образуемого земельного участка необоснованно увеличена в точках 2, 3, 4 за счет смещения красных линий земельного участка жилого МКД по проспекту Социалистическому, 78, земельного участка жилого МКД по Социалистический, 76б, земельного участка жилого МКД по Социалистический, 76.  Площадь образуемого земельного участка в настоящем Проекте также увеличена в точках н1 и н2 за счет муниципальной лестницы, предназначенной для прохода горожан.  Прошу учесть данные замечания и не рекомендовать к утверждению Проект.  (Указанные замечания и предложения приняты к сведению). |