ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений

«03» 02 2025 г.

(дата оформления заключения)

Комитет по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула

(организатор проведения общественных обсуждений)

по результатам проведения общественных обсуждений по проекту решения
о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид исполь­зования земельных участков, расположенных по адресам:

- город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в;

- город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах
по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка
(код – 2.1.1)».

Количество участников, которые приняли участие в общественных обсуждениях 13 человек.

На основании протокола общественных обсуждений от «03» \_02\_2025 г. №03. (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 решения
о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид исполь­зования земельных участков, расположенных по адресам:

- город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в;

- город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах
по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка
(код – 2.1.1)»,

РЕШИЛ:

направить проект решения о предоставлении разрешения на условно

аргументированные рекомендации организатора

разрешенный вид использования земельных участков, расположенных

общественных обсуждений

по адресам: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в; город Барнаул,

о целесообразности

тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг,

(нецелесообразности)

«малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)»,

внесенных участниками

в комиссию по землепользованию и застройке, с учетом поступивших

общественных обсуждений

письменных замечаний и предложений

предложений и замечаний

по указанному вопросу от физических лиц.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель комитета по строительству, архитектуре и развитию города  |   Р.А. Тасюк |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Е.М. Ломакина

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Участник общественных обсуждений, внесший предложение и (или) замечание | Содержание предложений и (или) замечаний |
| 1. Гражданка В.
 | Являюсь собственником смежного земельного участка и недвижимого имущества, направляю возражения по Проекту. Осуществление строительных работ на указанных участках повлечет нарушение моих прав на проживание в благоприятных условиях жизнедеятельности, в том числе приведет к уничтожению (вырубке) хвойных деревьев, что негативно отразится на экологической ситуации.(Замечания и предложения приняты к сведению. Дополнительно сообщаем, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемые земельные участки находятся в частной собственности. Согласно постановлению администрации города от 27.06.2024 №1055 «Об утверждении Порядка озеленения территории городского округа - города Барнаула Алтайского края» получение разрешения на снос зеленых насаждений на земельных участках, находящихся в частной собственности, не требуется). |
| 1. Гражданин Б.
 | В связи с тем, что являюсь собственником смежного земельного участка (входящего в единый кадастровый квартал с земельными участками), а также недвижимого имущества, расположенного на нем (правоустанавливающие документы прилагаются), и на основании ч.10 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации повторно вношу замечания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков для включения в протокол общественных обсуждений: по Проекту.По повторно представленному заявлению о предоставлении названным земельным участкам условно разрешенного вида использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)» возражаю. Удовлетворение данного заявления повлечет нарушение прав смежных землепользователей, в том числе моих, ввиду следующего. Согласно Заключению от 27.11.2024 о результатах общественных обсуждений, вынесенному комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула, по вышеуказанному Проекту, который в настоящее время повторно заявлен на общественные обсуждения, замечания физических лиц относительно Проекта приняты и решено направить Проект в комиссию по землепользованию и застройке, с учетом поступивших письменных замечаний и предложений по указанному вопросу от физических лиц. Однако, согласно информационному сообщению от 28.12.2024 комитета по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула: «На основании заявления ООО «Специализированный застройщик «Авальман» общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных по адресам: - город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в; - город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)» отменены». Обращаю внимание на то, что получив значительное количество возражений ООО «Специализированный застройщик «Авальман» забирает свое заявление в конце 2024 года, и подает его повторно в начале 2025 года, фактически после «новогодних каникул», сопровождая эти действия размещением посредством различных СМИ г.Барнаула (ТОЛК, Амик, Комсомольская правда, Банк факс) информации, якобы «обеляющей» застройщика (на фоне полученных возражений жителей соседних участков) в целях формирования лояльной позиции со стороны жителей города и органов местной власти. https://tolknews.ru/nedvizimost/184761-v-barnaule-planiruyut-postroit-urban-villu-v-tri-etazha https://www.bankfax.ru/news/160780/ <https://www.alt.kp.ru/daily/27658/5042397/>.Согласно «публичному ответу» на возражения жителей жилого комплекса AvalmanPark специализированный застройщик «Авальман», отметил, что планируется строительство трехэтажного здания, состоящего из 20 квартир, паркинг при этом предусматривается установленным размером на 70 машино-мест, что вызывает сомнения в этажности и количестве квартир планируемой застройки. Кроме того, в СМИ отмечается, что Урбан-вилла позиционируется как классический представитель недвижимости премиального класса. Портрет потенциальной аудитории этого сегмента рынка показывает, что она представлена преимущественно взрослыми состоятельными людьми с уже самостоятельными детьми. Большинству из них не потребуются места в муниципальных детских садах или школах. (WWW.ALT.KP.RU: ttps://www.alt.kp.ru/daily/27658/5042397/). Из данной позиции застройщика видно, что самостоятельно определив круг лиц, желающих в будущем приобрести квартиры в планируемом многоквартирном доме, не будут иметь детей, которых необходимо обеспечивать местами в образовательных учреждениях дошкольного и школьного типа. Все вышесказанное расцениваю, как злоупотребление со стороны специализированного застройщика «Авальман». В силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Кроме того, в настоящий момент со стороны застройщика уже нарушаются права и охраняемые законом интересы жителей комплекса, в том числе право на тишину: ведется вырубка деревьев и снос строения в часы, нарушающие режим тишины, начиная с 7 утра и в выходные дни, загрязняется воздух, попадающий в окна жильцов, строительной пылью. 1. Нарушение прав и интересов правообладателей земельных участков на проживание в благоприятной окружающей среде в благоприятных условиях жизнедеятельности.

В соответствии с Генеральным планом городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденным решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344 (далее по тексту – Генеральный план), земельный участок с кадастровым номером 22:63:050815:5, расположенный по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в; 22:63:050815:306, расположенный по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, в отношении которых испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, расположены в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Все жители комплекса имеют конституционное право на проживание в благоприятной окружающей среде (ч.2 ст.36, ст.42, ст.58 Конституции РФ), а также право на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков (ч.1 ст.5 Градостроительного кодекса РФ). В связи с испрашиваемым заявителем изменением видом разрешенного использования, и сокрытия информации о проведении общественных обсуждений от жителей ЖК, предполагаем, что на территории земельных участков планируется застройка малоэтажными многоквартирными домами. Земельные участки, испрашиваемые к изменению вида разрешенного использования, находятся на территории жилого комплекса AvalmanPark, в одном кадастровом квартале, одной зоне застройки с земельными участками под «ИЖС», в частности смежными участками с расположенными на них зданиями «таунхаусов» (дома блокированной застройки), принадлежащих мне и иным жителям ЖК. Приобретая указанные таунхаусы, жители ЖК AvalmanPark руководствовались обещаниями застройщика ООО «БазисСтройСтандарт», о том, что будут жить «красиво в окружении многочисленной зелени в прекрасном живописном экологически чистом месте». В настоящий момент как земельные участки собственников «таунхаусов» в ЖК AvalmanPark, так и земельные участки (в том числе и на их территории) окружены лесом. В связи категорически против вырубки леса, которая неизбежна в рамках строительства, а также против уплотнения существующей застройки многоквартирными домами. Жители ЖК опасаются, что это негативно скажется на их здоровье и комфорте, нанесёт вред окружающей среде и санитарному благополучию. Строительство многоквартирных домов изменит архитектурный облик жилого комплекса AvalmanPark, который стал определяющим фактором при выборе жилья в этой местности. 2. Нарушение положений законодательства о порядке проведения общественных обсуждений. На общественные обсуждения заявителем не предоставлена информация о проектируемой многоквартирной застройке испрашиваемой к изменению вида разрешенного использования территории (п.2 ст.31 решение Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края»), в связи с чем, собственники смежных земельных участков поставлены в затруднительное положения относительно представления более конструктивных замечаний по существу проблемы, в частности: 1) местоположение и характеристика многоквартирного строительства и иных объектов недвижимости, планируемых к застройке в границах указанных земельных участков;  2) планируемое подключение (технологическое присоединение) объектов строительства, планируемых к застройке в границах жилого комплекса, к сетям инженерно-технического обеспечения и т.п.; 3) состав общего имущества (перечень объектов с указанием видов их разрешенного использования, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов); 4) в отношении имеющихся в данном районе школ и детсадов (проблема отсутствия свободных мест), объектов сервисного-бытового обслуживания; 5) шум, инсоляция, инженерные коммуникации; 6) подъезд транспортных средств, тротуары для движения пешеходов отсутствуют. Учитывая, что ширина дороги и улицы Горнолыжной, была изначально рассчитана на зону для индивидуальных домов и блокированной застройки, то есть, не рассчитана на большую интенсивность движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.); 7) отвод поверхностных вод, который в настоящее время осуществляется в почву, при асфальтировании территории будущего многоквартирного дома, увеличит сток с данной территории, что может привести к эрозивным процессам на близлежащих земельных участках; 8) не исследованы инженерно-геологические условия, характер использования и планировочной организации территории с учетом требований СП 47.13330 (инженерная защита от затопления, подтопления, селевых потоков, снежных лавин, оползней и обвалов), планируемый многоквартирный дом, может повлечь движение грунта и т.д.; 9) увеличит загрязнение атмосферного воздуха в нашем районе, а также шумовое воздействие в связи с увеличением количества приобъектных парковочных мест (на территории участка примыкающего к нашей территории) для автомобилей, принадлежащих будущим собственникам квартир, а также иным лицам при поездках с различными целями. Обращаю внимание на то, что нарушено мое право, как жителя ЖК, на оповещение о начале общественных обсуждений Проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях (п.4. ст.39 Градостроительный кодекс Российской Федерации, п.3.4. решения Барнаульской городской Думы от 30.03.2018 №96 «Об утверждении Положения об организации и проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в городе Барнауле»). Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Указанное нарушение совершены повторно, кроме того, сокращены сроки на подачу предложений и замечаний по проекту до 4-х дней (с 28.01. по 31.01.2025). Житель ЖК AvalmanPark самостоятельно, случайно, обнаружил данную информацию в сети Интернет. В случае, если бы это не произошло, никто из жителей ЖК не знал бы о повторно проходящих общественных обсуждениях. 3. Отсутствие сведений о наличии прав у заявителя на земельные участки. Не предоставлено сведений о наличии прав у заявителя на земельные участки. Согласно информации, размещенной на портале «Алтайский портал недвижимости» по адресу: https://altayrealt.ru/news/69452-barnaulskiy-developer-kupil-osobnyak-v-boru-chtoby-postroit-mnogokvartirnyy-dom.html земельные участки находятся в бессрочном пользовании. В соответствии с п.1 ст.268 Гражданского кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование. В случае достоверности данной информации и наличия договорных отношений с собственником земельного участка, передавшего его в бессрочное пользование, изменение вида его использования предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора и согласия собственника, который не обязан давать такое согласие. Кроме того, законодательством установлен запрет на изменение видов разрешенного использования государственных земель под коммерческую застройку. 4. Вопрос о планируемом к застройке многоквартирном объекте особенно актуален ввиду того, что в дальнейшем он может не соответствовать законодательным требованиям к безопасной эксплуатации, что может создавать угрозу жизни, здоровью и безопасности населения г.Барнаула. Жители ЖК обоснованно опасаются, что в дальнейшем малоэтажная застройка будет многоэтажной. На эти мысли наталкивает тот факт, помимо обозначенных выше, что учредителем и управляющей компанией заявителя (зарегистрированного в ЕГРЮЛ только 25.07.2024) является ООО «УК «Мой дом». Сведения о застройщике ООО «УК «Мой дом» говорят о том, что он занимается средней и многоэтажной жилой застройкой: ул.Челюскинцев, 80б, ул.Гулькина, 41, ул. Челюскинцев, 82 и т.д. (информация получена на официальном сайте застройщика https://moydom.su/contacts/). ООО «УК «Мой дом» прославился при застройке ЖК «Вышка» Змеиногрский тракт, 35б, в результате которой, по данным, находящимся в сети Интернет (https://altayrealt.ru/news/68257-zhiltsy-barnaulskogo-zhk-boyatsya-uyti-pod-zemlyu-iz-za-sosedney-stroyki.html ) в ЖК «Барнаульский лес» произошел обвал грунта. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 26.03.2020 № 631-О и от 30.06.2020 № 1491-О, положения пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ и части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ призваны на основе необходимого баланса частных и публичных интересов обеспечить стабильность ранее сложившихся земельных и имущественных отношений, поскольку возможность принятия органом местного самоуправления решений об изменении градостроительного зонирования территорий и градостроительных регламентов должна быть уравновешена необходимыми гарантиями для лиц, которые на законных основаниях приобрели права на земельные участки до принятия и вступления в силу указанных изменений и вправе были рассчитывать, что их правовой статус, неразрывно связанный с правовым режимом земельных участков, будет уважаться государством, а также органами местного самоуправления как неотъемлемой частью единого механизма управления делами государства. На основании вышеизложенного, повторно просим отказать ООО «Специализированный застройщик «Авальман» в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков: площадью 2998 кв.метров, кадастровый номер 22:63:050815:5, расположенного по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в; площадью 1085 кв.метров, кадастровый номер 22:63:050815:306, расположенного по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)».(Замечания и предложения приняты к сведению. Дополнительно сообщаем, что общественные обсуждения, которые были проведены с 06.11.2024 по 05.12.2024, по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных по адресам: - город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в;- город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)», были отменены по инициативе заявителя. Решение о предоставлении (об отказе в предоставлении) условно разрешенных видов использования в отношении указанных земельных участков не принималось.В соответствии с действующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее – муниципальная услуга) правом на подачу заявления о предоставлении муниципальной услуги обладают физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также их уполномоченные представители. Количество раз обращений за предоставлением муниципальной услуги не ограничено.Застройка городского округа – города Барнаула Алтайского края осуществляется с соответствии с действующими документами территориального планирования (Генеральный план) и градостроительного зонирования территории городского округа – города Барнаула Алтайского края (Правила землепользования и застройки).Рассматриваемые земельные участки расположены в соответствии с вышеуказанными документами в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в границах которой запрашиваемый вид предусмотрен как условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред. от 23.06.2022), запрашиваемый вид включает в себя размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Размещение многоэтажных и среднеэтажных жилых домов Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки в указанной зоне не предусмотрено.Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемые земельные участки находятся в частной собственности. П.2 ст.31 действующих Правил землепользования и застройки, п.6 административного регламента муниципальной услуги предусмотрен исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении условно разрешенного вида использования. Материалы, указанные в замечаниях, не предусмотрены перечнем. Вопросы местоположения и характеристик многоквартирного дома планируемого к строительству, инсоляция помещений и другие рассматриваются на стадии проектирования объекта.Согласно постановлению администрации города от 27.06.2024 №1055 «Об утверждении Порядка озеленения территории городского округа - города Барнаула Алтайского края» получение разрешения на снос зеленых насаждений на земельных участках, находящихся в частной собственности, не требуется.Вопрос соблюдения закона Алтайского края от 06.12.2017 №95-ЗС «О тишине» в рамках проведения общественных обсуждений не подлежит рассмотрению.Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, Положению об организации и проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в городе Барнауле, утвержденному решением Барнаульской городской Думы от 30.03.2018 №96 (ред. от 05.03.2024), оповещения по проектам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков подлежат опубликованию в газете «Вечерний Барнаул», официальном сетевом издании «Правовой портал администрации г.Барнаула» и размещению на сайте комитета по строительству, архитектуре и развитию города. Срок проведения общественных обсуждений составляет не более месяца. Опубликование оповещения по рассматриваемому вопросу было осуществлено в вышеуказанных источниках 21.01.2025. Оповещение находится в открытом доступе, ознакомиться с ним возможно на официальных сайтах источников.Также комитетом по строительству, архитектуре и развитию города в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих смежные границы с рассматриваемой территорией, 17.01.2025 было направлено почтовым направлением оповещение о начале проведения данных общественных обсуждений по Проекту). |
| 1. Гражданин К.
 |
| 1. Гражданка Г.
 |
| 1. Гражданин Д.
 |
| 1. Гражданин А.
 |
| 1. Гражданин Т.
 |
| 1. Гражданин Б.
 |
| 1. Гражданин С.
 |
| 1. Гражданин П.
 |
| 1. Гражданка Т.
 |
| 1. Гражданин А.
 |
| 1. Гражданка Ш.
 | В связи с тем, что являюсь собственником смежного земельного участка (входящего в единый кадастровый квартал с земельными участками), а также недвижимого имущества, расположенного на нем (правоустанавливающие документы прилагаются), и на основании ч.10 ст.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации повторно вношу замечания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков для включения в протокол общественных обсуждений по Проекту.По повторно представленному заявлению о предоставлении названным земельным участкам условно разрешенного вида использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)» возражаю. Удовлетворение данного заявления повлечет нарушение прав смежных землепользователей, в том числе моих, ввиду следующего. 1. Нарушение прав и интересов правообладателей земельных участков на проживание в благоприятной окружающей среде в благоприятных условиях жизнедеятельности.

В соответствии с Генеральным планом городского округа – города Барнаула Алтайского края, утвержденным решением Барнаульской городской Думы от 30.08.2019 №344 (далее по тексту – Генеральный план), земельный участок с кадастровым номером 22:63:050815:5, расположенный по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в; 22:63:050815:306, расположенный по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, в отношении которых испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, расположены в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Все жители комплекса имеют конституционное право на проживание в благоприятной окружающей среде (ч.2 ст.36, ст.42, ст.58 Конституции РФ), а также право на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков (ч.1 ст.5 Градостроительного кодекса РФ). В связи с испрашиваемым заявителем изменением видом разрешенного использования, и сокрытия информации о проведении общественных обсуждений от жителей ЖК, предполагаем, что на территории земельных участков планируется застройка малоэтажными многоквартирными домами. Земельные участки, испрашиваемые к изменению вида разрешенного использования, находятся на территории жилого комплекса AvalmanPark, в одном кадастровом квартале, одной зоне застройки с земельными участками под «ИЖС», в частности смежными участками с расположенными на них зданиями «таунхаусов» (дома блокированной застройки), принадлежащих мне и иным жителям ЖК. Приобретая указанные таунхаусы, жители ЖК AvalmanPark руководствовались обещаниями застройщика ООО «БазисСтройСтандарт», о том, что будут жить «красиво в окружении многочисленной зелени в прекрасном живописном экологически чистом месте». В настоящий момент как земельные участки собственников «таунхаусов» в ЖК AvalmanPark, так и земельные участки (в том числе и на их территории) окружены лесом. В связи категорически против вырубки леса, которая неизбежна в рамках строительства, а также против уплотнения существующей застройки многоквартирными домами. Жители ЖК опасаются, что это негативно скажется на их здоровье и комфорте, нанесёт вред окружающей среде и санитарному благополучию. Строительство многоквартирных домов изменит архитектурный облик жилого комплекса AvalmanPark, который стал определяющим фактором при выборе жилья в этой местности. 2. Нарушение положений законодательства о порядке проведения общественных обсуждений. На общественные обсуждения заявителем не предоставлена информация о проектируемой многоквартирной застройке испрашиваемой к изменению вида разрешенного использования территории (п.2 ст.31 решение Барнаульской городской Думы от 25.12.2019 №447 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа - города Барнаула Алтайского края»), в связи с чем, собственники смежных земельных участков поставлены в затруднительное положения относительно представления более конструктивных замечаний по существу проблемы, в частности: 1) местоположение и характеристика многоквартирного строительства и иных объектов недвижимости, планируемых к застройке в границах указанных земельных участков;  2) планируемое подключение (технологическое присоединение) объектов строительства, планируемых к застройке в границах жилого комплекса, к сетям инженерно-технического обеспечения и т.п.; 3) состав общего имущества (перечень объектов с указанием видов их разрешенного использования, перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания этих объектов); 4) в отношении имеющихся в данном районе школ и детсадов (проблема отсутствия свободных мест), объектов сервисного-бытового обслуживания; 5) шум, инсоляция, инженерные коммуникации; 6) подъезд транспортных средств, тротуары для движения пешеходов отсутствуют. Учитывая, что ширина дороги и улицы Горнолыжной, была изначально рассчитана на зону для индивидуальных домов и блокированной застройки, то есть, не рассчитана на большую интенсивность движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.); 7) отвод поверхностных вод, который в настоящее время осуществляется в почву, при асфальтировании территории будущего многоквартирного дома, увеличит сток с данной территории, что может привести к эрозивным процессам на близлежащих земельных участках; 8) не исследованы инженерно-геологические условия, характер использования и планировочной организации территории с учетом требований СП 47.13330 (инженерная защита от затопления, подтопления, селевых потоков, снежных лавин, оползней и обвалов), планируемый многоквартирный дом, может повлечь движение грунта и т.д.; 9) увеличит загрязнение атмосферного воздуха в нашем районе, а также шумовое воздействие в связи с увеличением количества приобъектных парковочных мест (на территории участка примыкающего к нашей территории) для автомобилей, принадлежащих будущим собственникам квартир, а также иным лицам при поездках с различными целями. Обращаю внимание на то, что нарушено мое право, как жителя ЖК, на оповещение о начале общественных обсуждений Проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях (п.4. ст.39 Градостроительный кодекс Российской Федерации, п.3.4. решения Барнаульской городской Думы от 30.03.2018 №96 «Об утверждении Положения об организации и проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в городе Барнауле»). Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Указанное нарушение совершены повторно, кроме того, сокращены сроки на подачу предложений и замечаний по проекту до 4-х дней (с 28.01. по 31.01.2025). Житель ЖК AvalmanPark самостоятельно, случайно, обнаружил данную информацию в сети Интернет. В случае, если бы это не произошло, никто из жителей ЖК не знал бы о повторно проходящих общественных обсуждениях. 3. Отсутствие сведений о наличии прав у заявителя на земельные участки. Не предоставлено сведений о наличии прав у заявителя на земельные участки. Согласно информации, размещенной на портале «Алтайский портал недвижимости» по адресу: https://altayrealt.ru/news/69452-barnaulskiy-developer-kupil-osobnyak-v-boru-chtoby-postroit-mnogokvartirnyy-dom.html земельные участки находятся в бессрочном пользовании. В соответствии с п.1 ст.268 Гражданского кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование. В случае достоверности данной информации и наличия договорных отношений с собственником земельного участка, передавшего его в бессрочное пользование, изменение вида его использования предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора и согласия собственника, который не обязан давать такое согласие. Кроме того, законодательством установлен запрет на изменение видов разрешенного использования государственных земель под коммерческую застройку. 4. Вопрос о планируемом к застройке многоквартирном объекте особенно актуален ввиду того, что в дальнейшем он может не соответствовать законодательным требованиям к безопасной эксплуатации, что может создавать угрозу жизни, здоровью и безопасности населения г.Барнаула. Жители ЖК обоснованно опасаются, что в дальнейшем малоэтажная застройка будет многоэтажной. На эти мысли наталкивает тот факт, помимо обозначенных выше, что учредителем и управляющей компанией заявителя (зарегистрированного в ЕГРЮЛ только 25.07.2024) является ООО «УК «Мой дом». Сведения о застройщике ООО «УК «Мой дом» говорят о том, что он занимается средней и многоэтажной жилой застройкой: ул.Челюскинцев, 80б, ул.Гулькина, 41, ул. Челюскинцев, 82 и т.д. (информация получена на официальном сайте застройщика https://moydom.su/contacts/). ООО «УК «Мой дом» прославился при застройке ЖК «Вышка» Змеиногрский тракт, 35б, в результате которой, по данным, находящимся в сети Интернет (https://altayrealt.ru/news/68257-zhiltsy-barnaulskogo-zhk-boyatsya-uyti-pod-zemlyu-iz-za-sosedney-stroyki.html ) в ЖК «Барнаульский лес» произошел обвал грунта. Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определениях от 26.03.2020 № 631-О и от 30.06.2020 № 1491-О, положения пункта 4 статьи 85 Земельного кодекса РФ и части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ призваны на основе необходимого баланса частных и публичных интересов обеспечить стабильность ранее сложившихся земельных и имущественных отношений, поскольку возможность принятия органом местного самоуправления решений об изменении градостроительного зонирования территорий и градостроительных регламентов должна быть уравновешена необходимыми гарантиями для лиц, которые на законных основаниях приобрели права на земельные участки до принятия и вступления в силу указанных изменений и вправе были рассчитывать, что их правовой статус, неразрывно связанный с правовым режимом земельных участков, будет уважаться государством, а также органами местного самоуправления как неотъемлемой частью единого механизма управления делами государства. На основании вышеизложенного, повторно просим отказать ООО «Специализированный застройщик «Авальман» в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков: площадью 2998 кв.метров, кадастровый номер 22:63:050815:5, расположенного по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в; площадью 1085 кв.метров, кадастровый номер 22:63:050815:306, расположенного по адресу: город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)».(Замечания и предложения приняты к сведению. Дополнительно сообщаем, что общественные обсуждения, которые были проведены с 06.11.2024 по 05.12.2024, по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных по адресам: - город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в;- город Барнаул, тракт Змеиногорский, 73в, участок расположен в 30 метрах по направлению на юг, «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1)», были отменены по инициативе заявителя. Решение о предоставлении (об отказе в предоставлении) условно разрешенных видов использования в отношении указанных земельных участков не принималось.В соответствии с действующим административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее – муниципальная услуга) правом на подачу заявления о предоставлении муниципальной услуги обладают физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также их уполномоченные представители. Количество раз обращений за предоставлением муниципальной услуги не ограничено.Застройка городского округа – города Барнаула Алтайского края осуществляется с соответствии с действующими документами территориального планирования (Генеральный план) и градостроительного зонирования территории городского округа – города Барнаула Алтайского края (Правила землепользования и застройки).Рассматриваемые земельные участки расположены в соответствии с вышеуказанными документами в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, в границах которой запрашиваемый вид предусмотрен как условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства.Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 (ред. от 23.06.2022), запрашиваемый вид включает в себя размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Размещение многоэтажных и среднеэтажных жилых домов Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки в указанной зоне не предусмотрено.Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемые земельные участки находятся в частной собственности. П.2 ст.31 действующих Правил землепользования и застройки, п.6 административного регламента муниципальной услуги предусмотрен исчерпывающий перечень документов, прилагаемых к заявлению о предоставлении условно разрешенного вида использования. Материалы, указанные в замечаниях, не предусмотрены перечнем. Вопросы местоположения и характеристик многоквартирного дома планируемого к строительству, инсоляция помещений и другие рассматриваются на стадии проектирования объекта.Согласно постановлению администрации города от 27.06.2024 №1055 «Об утверждении Порядка озеленения территории городского округа - города Барнаула Алтайского края» получение разрешения на снос зеленых насаждений на земельных участках, находящихся в частной собственности, не требуется.Вопрос соблюдения закона Алтайского края от 06.12.2017 №95-ЗС «О тишине» в рамках проведения общественных обсуждений не подлежит рассмотрению.Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, Положению об организации и проведении публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в городе Барнауле, утвержденному решением Барнаульской городской Думы от 30.03.2018 №96 (ред. от 05.03.2024), оповещения по проектам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков подлежат опубликованию в газете «Вечерний Барнаул», официальном сетевом издании «Правовой портал администрации г.Барнаула» и размещению на сайте комитета по строительству, архитектуре и развитию города. Срок проведения общественных обсуждений составляет не более месяца. Опубликование оповещения по рассматриваемому вопросу было осуществлено в вышеуказанных источниках 21.01.2025. Оповещение находится в открытом доступе, ознакомиться с ним возможно на официальных сайтах источников.Также комитетом по строительству, архитектуре и развитию города в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих смежные границы с рассматриваемой территорией, 17.01.2025 было направлено почтовым направлением оповещение о начале проведения данных общественных обсуждений по Проекту). |