

ПРОТОКОЛ № 106

9 сентября 2025 года

г.Крымск

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101338:55, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Лебединая, дом 20.

Дата и время проведения: со 2 по 9 сентября 2025 года.

начало в 08.00 часов.

окончание в 16.00 часов.

Организатором общественных обсуждений является управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Присутствовали:

Председатель комиссии:

Ситников Станислав Иванович – заместитель главы муниципального образования Крымский район.

Заместитель председателя комиссии:

Обвинцева Наталия Владимировна – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, главный архитектор района.

Секретарь комиссии:

Говтвян Марина Евгеньевна – главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Члены комиссии:

Азаров Дмитрий Валерьевич – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

Алябьев Сергей Анатольевич – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

Заявитель: Чуев Б.В.

Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:

«В комиссию от Чуева Б.В. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101338:55, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Лебединая, дом 20».

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 26.08.2025 г. № 64 (13607).

Заявителем представлены следующие документы:

- заявление;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- сведения, выданные из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- заключение о возможности использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования.

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников общественных обсуждений имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. В ходе подготовки к проведению общественных обсуждений заявок на выступление не поступало».

Выступил:

Обвинцева Н.В. – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, главный архитектор района, заместитель председателя комиссии:

«В комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101338:55, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Крымск, улица Лебедина, дом 20, площадь земельного участка составляет 644 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «Магазины» [4.4] отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

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

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

В управление архитектуры и градостроительства муниципального образования Крымский район, поступило заявление от 19 августа 2025 года № 14-12/2653 от собственника смежного земельного участка, расположенного по адресу, город Крымск, улица Лебедина, 18. Заявитель не согласен в предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины», а в дальнейшем и в строительстве объекта капитального строительства на нем. В связи с тем, что будут нарушены технические регламенты и санитарные нормы.

Алябьев С.А. – По общему правилу, закрепленному в статье 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи.

Подпунктом 15 пункта 2 названной статьи предусмотрено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства в соответствии со статьей 39.18 ЗК РФ.

Статья 39.18 ЗК РФ регулирует особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд.

Указанная норма предусматривает, что в случае поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, уполномоченный орган в срок, не превышающий двадцати дней с даты поступления заявления, совершает одно из следующих действий: размещает извещение о предоставлении земельного участка для указанных целей (далее – извещение) на официальном сайте уполномоченного органа, на официальном сайте; принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или об отказе в предоставлении земельного участка в соответствии с пунктом 8 статьи 39.15 или статьей 39.16 ЗК РФ (подпункты 1 и 2 пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ).

Пункт 2 статьи 39.18 ЗК РФ устанавливает требования к извещению.

Граждане, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе в течение тридцати дней со дня размещения извещения на официальном сайте (пункт 4 статьи 39.18 ЗК РФ).

Если по истечении тридцати дней со дня размещения извещения на официальном сайте заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган в срок не позднее десяти дней осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или проекта договора аренды земельного участка в двух экземплярах, их подписание и направление заявителю при условии, что не требуется образование или уточнение границ испрашиваемого земельного участка (подпункт 1 пункта 5 статьи 39.18 ЗК РФ).

В случае поступления в течение тридцати дней со дня размещения извещения на официальном сайте заявлений иных граждан о намерении участвовать в аукционе уполномоченный орган в недельный срок со дня поступления этих заявлений принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка без проведения аукциона лицу, обратившемуся с заявлением о предоставлении земельного участка, и о проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, указанных в заявлении о предоставлении земельного участка (подпункт 1 пункта 7 статьи 39.18 ЗК РФ).

Анализ приведенных законоположений позволяет сделать вывод о том, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен для индивидуального жилищного строительства без проведения аукциона лицу, обратившемуся в уполномоченный орган с соответствующим заявлением, при условии, что это лицо является единственным претендентом на испрашиваемый земельный участок. Наличие иных граждан, заинтересованных в приобретении прав на указанный объект недвижимости и подавших заявление о намерении участвовать в аукционе, является основанием для проведения такого аукциона, в том числе на право заключения договора аренды земельного участка.

Таким образом, законом установлена процедура предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства и иных целей, указанных в статье 39.18 ЗК РФ. Эта процедура направлена на соблюдение баланса прав и законных интересов собственника земельного участка и граждан, заинтересованных в приобретении соответствующих прав на земельный участок.

Таким образом, предоставление земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101338:55 в аренду для определенной в договоре аренды от 18.10.2023 № 4500018808 цели было осуществлено без проведения аукциона, изменение условий такого договора на аренду для малоэтажной многоквартирной жилой застройки прямо противоречит статье 39.18 ЗК РФ. Договор аренды земельного участка для строительства многоквартирных жилых домов заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101338:55 приведет к обходу процедур, установленных земельным законодательством для предоставления земельных участков для целей жилищного строительства, в том числе процедуры аукциона.

На основании вышеизложенного, в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:45:0101338:55 Вам отказано.

С учетом изложенного, предлагаю возможным рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях Чуева Б.В. получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Предлагаю общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

1. Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.
2. Рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.
3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте администрации муниципального образования Крымский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель председателя комиссии

Н.В.Обвинцева

Секретарь комиссии

М.Е.Говтвян