

ИНФОРМАЦИОННАЯ СПРАВКА

По запросу прокуратуры Перемышльского района от 26.09.2019 № 7-68-2019 сотрудником управления архитектуры и градостроительства Калужской области совместно с прокуратурой Перемышльского района, заведующим отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Перемышльский район» Андроповой О.С. проведена внеплановая проверка соблюдения органами местного самоуправления муниципального района «Перемышльский район» законодательства о градостроительной деятельности по фактам, изложенным в обращениях Симоновой Е.И., Калинина В.И., Шилова А.В. по вопросу нарушения требований градостроительного законодательства.

1. По обращению Симоновой Е.И. по вопросу соблюдения градостроительных норм и правил.

Испрашиваемый земельный участок из земель лесного фонда расположен к юго-западу от земельного участка с кадастровым номером 40:17:080310:199 по адресу: Калужская область, Перемышльский район, Калужское лесничество, Приокское участковое лесничество, квартал 1-16, около дер. Большие Козлы.

Границы данного земельного участка не установлены и сведения по границам не внесены в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии Правилами землепользования и застройки муниципальных образований, входящих в состав муниципального района «Перемышльский район», утвержденных решением Районного Собрания МР «Перемышльский район» от 10.04.2008 № 235 (в ред. решения Районного Собрания МР «Перемышльский район» от 22.03.2018 № 145) (далее – ПЗЗ), испрашиваемый земельный участок расположен на землях лесного фонда.

Согласно статье 41 ПЗЗ градостроительные регламенты для земельных участков из земель лесного фонда не установлены.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Согласно части 7 указанной статьи использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Комиссией по Правилам землепользования и застройки в составе специалистов администрации муниципального района «Перемышльский район», главы сельского поселения «Деревня Большие Козлы» Перемышльского района в присутствии собственника земельного участка с кадастровым номером 40:17:080310:199 с выездом на место установлено, что на испрашиваемом земельном участке возведено капитальное сооружение типа бассейна по границе смежного земельного участка с кадастровым номером 40:17:080310:199 без отступов.

Администрацией муниципального района «Перемышльский район» на испрашиваемый земельный участок разрешение на строительство объектов

капитального строительства не выдавалось, что соответствует требованиям части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ, а также статьи 41 ПЗЗ.

Таким образом, в действиях администрации муниципального района «Перемышльский район» по обращению Симоновой Е.И. нарушений требований градостроительного законодательства не выявлено.

2. По обращению Калинина В.И. по вопросу повреждений гаража, расположенного на земельном участке заявителя, в связи с реконструкцией гаража, расположенного на смежном земельном участке, принадлежащем Зудковой Е.Г.

В соответствии с частью 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство не требуется в том числе, в случае *строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу* для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества.

В соответствии Правилами землепользования и застройки муниципальных образований, входящих в состав муниципального района «Перемышльский район» утвержденных решением Районного Собрания МР «Перемышльский район» от 10.04.2008 № 235 (в ред. решения Районного Собрания МР «Перемышльский район» от 22.03.2018 № 145) (далее – ПЗЗ), земельные участки Калинина В.И. и Зудковой Е.Г. расположены в границах территориальной зоны «Ж-1» - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Пунктом 7.8 части 7 статьи 40 ПЗЗ установлена высота зданий:

а) для всех основных строений для ИЖС:

- количество надземных этажей – до трех;
- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 10 м;
- до конька скатной кровли – не более 15 м.

б) для всех вспомогательных строений:

- высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

в) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

Гараж, принадлежащий Калинину В.И., расположенный по адресу: Перемышльский район, дер. Жашково, д. 18 и гараж, принадлежащий Зудковой Е.Г., расположенный по адресу: Перемышльский район, дер. Жашково, д. 16 находятся на смежных земельных участках.

Стена гаража, принадлежащего Калинину В.И., прилегает к стене гаража, принадлежащего Зудковой Е.Г.

Комиссией по Правилам землепользования и застройки в составе специалистов администрации муниципального района «Перемышльский район», ВРИО главы администрации сельского поселения «Село Перемышль» в присутствии Калинина В.И. собственника земельного участка, расположенного по адресу: Перемышльский район, дер. Жашково, д. 18, а также Зудковой Е.Г. собственника земельного участка, расположенного по адресу: Перемышльский район, дер. Жашково, д. 16 с выездом на место установлено, что произведена реконструкция кровли гаража Зудковой Е.Г.

В результате проведенной реконструкции смежного гаража дефектов и повреждений стен и кровли гаража, принадлежащего Калинину В.И., не выявлено.

Комиссией установлено, что капитальный гараж Зудковой Е.Г. после реконструкции соответствует параметрам, установленным для объектов, расположенных в территориальной зоне «Ж-1» Правил землепользования и застройки.

Администрацией муниципального района «Перемышльский район» разрешение на реконструкцию гаража, принадлежащего Зудковой Е.Г., не выдавалось, что соответствует требованиям части 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Таким образом, в действиях администрации муниципального района «Перемышльский район» по обращению Калинина В.И. нарушений требований градостроительного законодательства не выявлено.

3. По обращению Шилова А.В. по вопросу соответствия Правил землепользования и застройки муниципального района «Перемышльский район», утвержденных решением Районного Собрания муниципального района «Перемышльский район» от 10.04.2008 № 235 (в ред. реш. Районного Собрания от 22.03.2018 № 145) требованиям земельного и градостроительного законодательства.

В соответствии с частью 1 статьи 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Согласно пункту 9 статьи 1, пунктами 2 и 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты, установленные в пределах границ соответствующей территориальной зоны, определяют виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с пунктом 8 статьи 1, пунктом 2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки (ПЗЗ) являются документом градостроительного зонирования и включают в себя карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты, а также порядок применения таких ПЗЗ и внесения изменений в них.

Правила землепользования и застройки утверждаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (п. 8 ст. 1, п. 3 ч. 1 ст. 8 ГрК РФ).

Шилову А.В. предоставлен на правах аренды земельный участок с кадастровым номером 40:17:090201:140 общей площадью 14,2 га из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Калужская область, Перемышльский район, дер. Синятино, предназначенный для жилищного строительства.

Границы данного земельного участка установлены и сведения по границам внесены в государственный кадастр недвижимости.

В соответствии Правилами землепользования и застройки муниципальных образований, входящих в состав муниципального района «Перемышльский район», утвержденных решением Районного Собрания МР «Перемышльский район» от 10.04.2008 № 235 (в ред. решения Районного Собрания МР «Перемышльский район» от 22.03.2018 № 145) (далее – ПЗЗ), испрашиваемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны «Ж-1» - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Согласно статье 38 ПЗЗ в территориальной зоне «Ж-1» предусмотрено размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный), а также размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей) для ведения личного подсобного хозяйства.

Статьей 39 ПЗЗ для территориальной зоны «Ж-1» установлен предельный параметр (максимальная площадь) земельного участка – 2000 кв.м.

Из систематического анализа положений пункта 1 статьи 11.9 Земельного кодекса, подпункта 9 статьи 1 и статей 37 и 38 ГрК РФ следует, что предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, установленные в градостроительном регламенте, должны соотноситься с видами разрешенного использования земельных участков, поскольку виды разрешенного использования являются, по сути, видами деятельности, осуществлять которую возможно при обязательном соблюдении требований, установленных градостроительным регламентом.

Таким образом, Правила землепользования и застройки муниципального района «Перемышльский район», утвержденные решением Районного Собрания муниципального района «Перемышльский район» от 10.04.2008 № 235 (в ред. реш. Районного Собрания от 22.03.2018 № 145), соответствуют требованиям статей 36-38 Градостроительного кодекса РФ в части установления градостроительных регламентов для территориальной зоны «Ж-1».

Главный специалист
контроль-экспертного отдела



Э.И. Еремина