



**ПРОТОКОЛ № 4**  
**ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**  
**заседания Комиссии по проекту Правил землепользования и**  
**застройки округа Муром**

г. Муром

19.12.2012

**Председатель:**

Федурин И.К. - первый заместитель Главы администрации округа Муром  
по ЖКХ, начальник управления ЖКХ

**Секретарь:**

Баранова М.М. - ведущий специалист Управления архитектуры и  
градостроительства администрации округа Муром

**Члены комиссии:**

Ершова Е.В. - и.о. начальника Управления архитектуры и  
градостроительства администрации округа Муром

Карпов Д.А. - начальник правового управления администрации  
округа Муром

Раевский В.А. - председатель КУМИ администрации округа Муром

Дударева С.В. - председатель комитета территориального самоуправления  
администрации округа Муром

Шишкина А.П. - заместитель начальника правового управления, заведующий отделом  
нормотворчества и правовой экспертизы администрации округа Муром

Павлов В.А. - депутат Совета народных депутатов округа Муром, председатель  
общественной организации «Объединение предпринимателей  
округа Муром

**Приглашенные участники:**

Дегилев А.В. - и.о. директора МУП округа Муром «Архитектура и землеустройство» .  
разработчик проекта Правил землепользования и застройки округа Муром.

Эксперты: Павлов А.Н.

**Присутствовали:**

Председатель Муромской общественной правозащитной организации О.А. Фролова.

Председатель Федурин И.К.: Наше мероприятие является публичным, поэтому любой  
гражданин может принять в нем участие. Огласил регламент слушаний:

**Регламент:**

- 1) Начало проведения публичных слушаний – 10.30 час.;

- 2) Выступление участников публичных слушаний - выступления по 5 мин.;
- 3) Выступление экспертов – по 5-10 мин.;
- 4) Обсуждение дальнейших организационных и иных направления работы по проекту ПЗЗ:

- обсудить предложения, поступившие в УАиГ с даты опубликования доработанного ПЗЗ;
- определить дату, время и место следующего очередного обсуждения проекта ПЗЗ;
- определить совместно с участниками, какие разделы ПЗЗ необходимо проработать более детально.

5) Завершение публичных слушаний 11.45

Продолжительность публичных слушаний – не более 75 мин.

Переходим к вопросу, вынесенному на публичные слушания:

**Выступает Шишкина А.П., ознакомившая участников публичных слушаний с замечаниями старшего помощника Муромского городского прокурора С.М. Филатовой:**

В ходе изучения проекта прокуратурой выявлены положения, не соответствующие действующему законодательству.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим кодексом.

Понятие разрешение на строительство, установленное в ст.1, п.1, ст. 23 проекта решения не соответствует требованиям закона, поскольку предусматривает выдачу разрешения на строительство в случае проведения капитального ремонта. Кроме того данное понятие не является полным, т. К. не содержит указания на строительство линейных объектов.

Не соответствует требованиям п.14 ст.1, ч.1 ст. 56 Градостроительного кодекса РФ и понятия реконструкции, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, установленные в ст. 1, ч.1 ст. 25 проекта решения.

Выявленные нарушения закона в силу требований п.п. «д», «ж» п.3 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 г. № 96, являются коррупциогенными факторами – принятие нормативного правового акта за пределами компетенции, неполнота административных процедур.

Пунктом 10 ст. 18 проекта решения установлено, что разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Содержащиеся в указанном пункте положения в силу требований п.п. «б» п.3 названной Методики также являются коррупциогенным фактором – возможность необоснованного установления исключений из общего порядка для граждан и организаций по усмотрению органов местного самоуправления (их должностных лиц).

Пунктом 8 ст. 19 проекта решения установлены случаи, когда разрешение на строительство не требуется. Вместе с тем, данный перечень является неполным, поскольку не содержит такого основания, предусмотренного п. 41 ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ, как проведение капитального ремонта объекта капитального строительства.

Также является неполным и перечень документов, на основании которых выдается разрешение на строительство, установленный в п.2 ст.23 проекта решения. В нарушение требований п.7 ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса РФ он не содержит такого обязательного документа, как копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если предоставлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

Данные нарушения в силу требований п.п. «ж» п.3 названной Методики являются коррупционными факторами – неполнота административных процедур.

В нарушение требований ч.ч. 1,3 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ в п.1 ст.24 проекта установлено, что государственный строительный надзор проводится в отношении объектов капитального ремонта, если при его надежности и безопасности объектов, что является коррупционным фактором – принятие нормативного акта за пределами компетенции (п.п. «д» п.3 Методики).

Поскольку замечания являются обоснованными, предлагаю внести в указанные нормы изменения. Также были представлены предложения от Муромской правозащитной организации по внесению изменений в ч.8 ст.4 и ч.4 ст.17 Правил в части правильного указания номеров статей Правил, что также обосновано. Кроме того, по тексту предлагается ряд технических и орфографических поправок, что при согласии участников публичных слушаний возможно не описывать и не зачитывать, а сразу внести в виде изменений в проект Правил.

Предлагаю в текст Правил внести поправки в следующей редакции:

«Статья 1

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Статья 4

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- Основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов (строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального голосования, проводимого в порядке, предусмотренном главой 6 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Статья 17

4. В случаях, если правообладатель земельных участков и объектов капитального строительства, хочет выбрать вид использования из числа условно разрешенных



настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, для этого необходимо получения разрешения, предоставляемого Главой округа Муром в порядке, установленном в статье 18 настоящих Правил.

#### Статья 18

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций Глава округа Муром в течении трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации округа Муром, и размещается на официальном сайте Администрации округа Муром в сети «Интернет».

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должны соблюдаться условия, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного мнижения стоимости соседних объектов недвижимости.

#### Статья 19

6. реализация пр\ава на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также на их капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, требует

-... получения разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и перечисленных в порядке, определенном в статье 23 настоящих Правил.

8. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 6) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством Владимирской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

#### Статья 23

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории ( в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительных кодексом РФ.
2. Разрешение на строительство выдается на основании следующих документов:

...4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

#### Статья 24

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

- Федеральный государственный надзор при строительстве, реконструкции объектов обороны, осуществляемый иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации. Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов на землях особо охраняемых природных территорий может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации и (или) нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, если иное не установлено Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

Строительный контроль осуществляется также лицом, осуществляющим строительство.

#### Статья 25

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту

планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается на основании следующих документов:

...- документа, подтверждающего соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанного лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

...- схемы, отображающей расположение построенного реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанной лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта»

Федурин И.К. – Предлагаю за предложения, оглашенные Шишкиной А.П. проголосовать. Кто «за» принятие озвученных предложений?  
Голосовали «за» единогласно.

**Выступает эксперт – Павлов А.Н.:**

Хочу озвучить свои предложения и замечания по проекту Правил землепользования и застройки.

1. Слово «схема» градостроительного зонирования заменить на слово «карта».
2. Имеется разночтение между таблицей видов разрешенного использования земельных участков – «Резервная зона жилой застройки» и условным обозначением схемы градостроительного зонирования «зона развития жилой застройки».
3. Карта градостроительного зонирования должна включать зоны особого регулирования. Необходимо отобразить на карте границы зон регулирования застройки.
4. Необходимо исключить из карты градостроительного зонирования земли для размещения промышленных объектов с юго-западной стороны промплощадки стрелочного завода и сохранить их как земли сельскохозяйственного назначения.
5. Сохранить резерв для развития жилой застройки, предусмотренный генеральным планом города и ПДП северо-западного района (в районе д. Нежиловка) с северной стороны Владимирского шоссе, где предлагается развивать промышленность.
6. К зоне автомобильного транспорта в Правилах землепользования и застройки отнесены городские магистрали общегородского, районного значения и жилые улицы в красных линиях. Необходимо разделить разрешенное использование в красных линиях и за пределами красных линий.
7. В предельных параметрах разрешенного строительства, максимальную высоту зданий до конька крыши в историческом центре принять 15 м.



В таблице «коэффициент» застройки заменить на «площадь» (коэффициент не может иметь %).

В названии таблицы предельных параметров разрешенного строительства добавить слово «нового» и уточнить какие параметры распространяются на реконструкцию существующих капитальных объектов.

Добавить в примечаниях, что размер гаража для индивидуального грузового транспорта принимается комиссией в зависимости от марки ТС.

Федурин И.К. Предлагаю голосовать за внесение изменений в Правила по каждому предложению, внесенному А.Н. Павловым, отдельно.

По первому предложению голосовали «за» единогласно.

По второму предложению голосовали «за» единогласно.

По третьему предложению проголосовали «против» единогласно, поскольку предложение противоречит требованиям ч.3 ст.34 Градостроительного кодекса РФ.

По четвертому вопросу решили проголосовать после перерыва в публичных слушаний.

По пятому вопросу решили проголосовать после перерыва в публичных слушаний.

По шестому предложению голосовали «за» единогласно.

Седьмое предложение разбили на несколько предложений, в частности по предложению предельных размеров высоты зданий до конька крыши в историческом центре установить 12м., с чем эксперт А.Н. Павлов согласился, голосовали «за» единогласно.

По предложению изменить в таблице предельных параметров коэффициент застройки на площадь голосовали «за» единогласно.

По предложению название таблицы предельных параметров разрешенного строительства изложить в редакции «Предельные параметры нового разрешенного строительства» голосовали «против» единогласно, так как указанная формулировка противоречит ст. 38 Градостроительного кодекса РФ.

По предложению добавить в предельные параметры разграничить параметры гаражей в зависимости от марки транспортного средства голосовали «против» единогласно.

Обсуждение дальнейших организационных и иных направления работы по проекту ПЗЗ:

- определили срок окончания публичных слушаний - 23 декабря 2012 г.;
- решили не включать в текст Правил предложенный на предыдущих публичных слушаниях Дегилевым А.В. табличный вариант градостроительных регламентов;
- объявили перерыв, после которого решили вернуться к рассмотрению текста второй части Правил, касающихся градостроительных регламентов и предельных параметров объектов, а также к двум нерассмотренным предложениям А.Н. Павлова.

Голосовали «за» единогласно.

После перерыва вернулись к рассмотрению двух предложений Павлова А.Н.

По предложению об исключении из карты градостроительного зонирования «земли для развития промышленных объектов» с юго-западной стороны промплощадки стрелочного завода и сохранить их как «земли сельскохозяйственного назначения» участники публичных слушаний приняли решение частично ориентировочно в ¼ части опередлить зону «Зона сельскохозяйственного использования» (СХ-1), и в остальной части оставить зону «Зона резервных территорий перспективного освоения под промышленные, производственные и коммунальные объекты» (ПК-рез).

Голосовали «против» по предложению А.Н. Павлова единогласно, по предложению участников публичных слушаний «за» единогласно.

По предложению сохранить резерв для развития жилой застройки, предусмотренный документами территориального планирования, северо-западного района (в районе д.Нежиловка) с северной стороны Владимирского шоссе, где предлагается развивать промышленность, приняли решение оозначить в данном районе две зоны «Зона резервных

территорий перспективного освоения под промышленные, производственные и коммунальные объекты» (ПК-рез), «Общественно-деловые зоны микрорайонов» (ОД-2).

Голосовали «против» по предложению А.Н. Павлова единогласно, по предложению участников публичных слушаний «за» единогласно.

**Выступает Ершова Е.А.:**

В Правилах землепользования и застройки необходимо уточнить зонирование территории с учетом исторически сложившейся и перспективной застройки. А также уточнить регламенты зон в части определения основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования земельных участков в целях создания благоприятных условий для развития соответствующих зон, исключить необоснованные ограничения, в то же время добавить запреты на строительство объектов, которые могут помешать комфортному проживанию граждан в соответствующих зонах.

Предлагаются соответственно для голосования поправки в текст второй части Правил по градостроительным регламентам и предельным параметрам разрешенного строительства объектов в текстово-табличном варианте.

После обсуждения участники приняли решение одобрить и принять вторую часть Правил в представленной редакции.

Голосовали «за» единогласно.

**Федурин И.К.** Предлагаю в целом проголосовать за проект Правил землепользования и застройки в округе Муром с рассмотренными изменениями и предложениями, одобренными членами Комиссии, и передать его вместе с протоколами обсуждения Правил на публичных слушаний и заключением Главе округа Муром. Поручить Шишкиной А.П. и Ершовой Е.В. подготовить текст заключения.

Голосовали «за» единогласно.

Федурин И.К. Обсуждения по слушаниям объявляются закрытыми  
Спасибо за внимание!

**Председатель комиссии**

**Секретарь комиссии**

**И.К. Федурин**

**М.М. Баранова**