

УТВЕРЖДАЮ
Председатель комиссии по подготовке
проекта Правил землепользования и
застройки Снежинского городского
округа, глава городского округа
/А.С. Пульников/
«16» февраля 2023 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КОМИССИИ

по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Снежинского
городского округа (далее – комиссия по ПЗЗ СГО)
о результатах публичных слушаний

от 15 февраля 2023 года

город Снежинск

Предмет публичных слушаний – рассмотрение проекта внесения изменений в
Правила землепользования и застройки Снежинского городского
округа (далее по тексту – Проект).

Публичные слушания проводились в период с 29 декабря 2022 года до 15
февраля 2023 года.

Постановлением администрации Снежинского городского от 19.12.2022 № 2057
принято решение о назначении публичных слушаний и **утверждено**
оповещение о начале публичных слушаний, которое:

- 21.12.2022 опубликовано на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа в разделе рубрикатора «Градостроительство – Публичные слушания» (по ссылке <http://www.snzadm.ru/?art=30356>),
- 21.12.2022 опубликовано в газете «Известия Собрания депутатов и администрации города Снежинска» издания № № 57(771),
- распространено в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных вблизи территории, в отношении которой подготовлен Проект, и обеспечивающих доступ участников публичных слушаний к указанной информации.

Прием предложений по публичным слушаниям был организован на Платформе обратной связи.

Экспозиция (выставка) Проекта, рассматриваемого на публичных слушаниях, была организована в период с 29 декабря 2022 года до 15 февраля 2023 года в управлении градостроительства администрации Снежинского городского округа (по адресу: Челябинская обл., г. Снежинск, б. Циолковского, д. 6, каб.20), участники публичных слушаний в выставке (экспозиции) участия не приняли.

Проект, рассмотренный на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему были размещены 28.12.2022 на официальном сайте органов местного самоуправления Снежинского городского округа в разделе

рубрикатора «Градостроительство – Публичные слушания» (по ссылке <http://www.snzadm.ru/?art=30413>).

Количество участников публичных слушаний, принявших участие в рассмотрении Проекта:

всего – 16 чел.,

в том числе:

- посетившие экспозицию (выставку) – нет,
- члены комиссии по ПЗЗ СГО (принявшие участие в заседании – 13 чел. (57 %, заседание комиссии правомочно).

За период проведения публичных слушаний (с 29 декабря 2022 года до 15 февраля 2023 года) по Проекту поступило одно предложение (изложенное в заявлении Перевязкиной В.А. вх. адм. от 20.01.2023 инд. 26-80), повторно поступившее для рассмотрения в комиссию по ПЗЗ СГО, а именно о внесении изменений в ПЗЗ СГО в отношении территориальной зоны «Ж-1. Зона размещения индивидуальных жилых домов» (дополнить статью «26. Градостроительный регламент зоны Ж-1» пункт «3) условно разрешенные виды использования:» следующим видом использования «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (соответствующий коду Классификатора – 4.4)».

Комиссией по ПЗЗ СГО повторно рассмотрено поступившее от Перевязкиной В.А. предложение о внесении изменений в ПЗЗ СГО.

По результатам обсуждения предложения Перевязкиной В.А., поступившего в рамках проведения настоящих публичных слушаний, **для голосования вынесено следующее предложение:**

Одобрить предложение о внесении изменений в ПЗЗ СГО в отношении территориальной зоны «Ж-1. Зона размещения индивидуальных жилых домов» (дополнить статью «26. Градостроительный регламент зоны Ж-1» пункт «3) условно разрешенные виды использования:» следующим видом использования «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (соответствующий коду Классификатора – 4.4)».

Результаты голосования членов комиссии по ПЗЗ СГО в отношении предложения Перевязкиной В.А.:

За – 5.

Против – 8.

По результатам рассмотрения Проекта на публичных слушаниях для голосования вынесено следующее предложение:

Одобрить в целом предоставленный для рассмотрения на публичных слушаниях проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа.

Рекомендовать главе Снежинского городского округа принять решение о направлении проекта в Собрание депутатов Снежинского городского округа для рассмотрения его и утверждения или отклонения и направления на доработку.

Результаты голосования членов комиссии по ПЗЗ СГО по результатам рассмотрения Проекта:

За – 12.

Против – 1.

С учетом голосования по предмету публичных слушаний комиссией по ПЗЗ СГО принято решение:

1. Признать состоявшимися публичные слушания, проведенные в период с 29 декабря 2022 года до 15 февраля 2023 года.

2. Рекомендовать главе Снежинского городского округа принять решение (с учетом результатов настоящих публичных слушаний):

2.1) об отказе Перевязкиной В.А. в удовлетворении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа в отношении территориальной зоны «Ж-1. Зона размещения индивидуальных жилых домов» в части необходимости расширения установленных градостроительным регламентом условно разрешенных видов использования, а именно дополнить следующим видом «размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (соответствующий коду Классификатора – 4.4)» по следующим причинам:

В соответствии с пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Согласно позиции, изложенной в пункте 3 Обзора практики применения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14.11.2018, самостоятельное изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка на иной из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом, не допускается в том

случае, когда участок предоставлялся в аренду для определенного вида использования. Аналогичное требование содержится в пункте 3 части 2 статьи 12 Правил землепользования и застройки Снежинского городского округа.

Согласно разъяснениям, содержащимся в письме ФАС России от 10.02.2016 № АК/7531/16 «О даче разъяснения по вопросу возможности изменения условий аренды муниципального имущества и его передаче прав на указанное имущество без проведения торгов», в результате заключения дополнительных соглашений, изменяющих существенные условия договора, у сторон возникают новые правоотношения, которые должны соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент заключения (согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ).

Перевязкина В.А. является арендатором земельного участка с кадастровым номером 74:40:0104003:335 в результате переуступки права аренды от прежнего арендатора – ООО «Матрикс».

Новый арендатор по уступке обязан соблюдать все существенные условия заключенного договора аренды – в т.ч. использовать участок только по установленному виду разрешенного использования. В настоящее время вид разрешенного использования – для индивидуального жилого дома с приусадебным участком предусмотрен как договором, так и проектом планировки территории. Изменение данного вида разрешенного использования участка будет означать его использование на иных (отличных) от первоначальных условий договора. Исходя из вышеуказанных разъяснений федеральной антимонопольной службы (письмо ФАС от 03.11.2022 исх. №ГМ/100620/22, вх. инд. №4556) такие изменения возможны при условии соблюдения применяемых на момент их совершения норм.

Согласно требованиям части 14 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" отношения, связанные с реализацией положений заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или после дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии с частью 2 настоящей статьи договоров аренды земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства, и договоров аренды земельных участков, образованных из таких земельных участков, регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона).

Исходя из требований Земельного кодекса РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015, при обороте земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, к новым правообладателям переходят обязанности по выполнению требований об осуществлении в максимальные сроки жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков (статья 30.2, подпункт 8 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015).

Согласно действующему договору аренды земельного участка с кадастровым номером 74:40:0104003:335 вид его разрешенного использования **определен** (для индивидуального жилого дома с приусадебным участком). Иное означало бы, что данный договор не заключен (статья 432 Гражданского кодекса Российской Федерации). Заключение дополнительного соглашения к действующему договору об изменении данного вида разрешенного использования на другой, в данном случае, для строительства и последующей эксплуатации объекта торговли, означает предоставление Перевязкиной В.А. в аренду земельного участка с иным, отличным от определенного договором видом разрешенного использования, что будет противоречить требованиям как ранее действующего земельного законодательства (статья 30.2, подпункт 8 пункта 3 статьи 38.2 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015), так и требованиям статьи 39.6 Земельного кодекса РФ в действующей редакции, не предусматривающей возможности предоставить публичный земельный участок в данном случае без проведения торгов.

В пункте 2 Обзора практики рассмотрения судами дел, связанных с изменением вида разрешенного использования земельного участка (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) разъяснено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе требовать изменения вида разрешенного использования такого участка и внесения соответствующих изменений в договор аренды, заключенный по результатам торгов.

2.2) о направлении в Собрание депутатов Снежинского городского округа для рассмотрения и утверждения или отклонения и направления на доработку проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа (рассмотренного на настоящих публичных слушаниях).

3. Управлению градостроительства администрации города Снежинска с учетом решения, изложенного в настоящем заключении подготовить и направить главе Снежинского городского округа:

3.1) материалы и документы для направления их в Собрание депутатов Снежинского городского округа;

3.2) уведомить заявителей (участников публичных слушаний) о принятом решении.

Настоящее заключение о результатах публичных слушаний подготовлено с учетом протокола публичных слушаний от 15.02.2023 (прилагается).

Приложение – протокол публичных слушаний от 15.02.2023.