

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления администрации города Южно-Сахалинска
«О внесении изменения в Правила землепользования и застройки на территории
городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением
администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па»

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ), с учетом особенностей, установленных статьей 33 ГрК РФ.

Согласно части 2 статьи 33 ГрК РФ основанием для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является, в том числе поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

В соответствии с частью 3 статьи 33 ГрК РФ на Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее — Комиссия) 25.05.2023 рассмотрены предложения, в том числе от Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па (далее — Правила землепользования и застройки) в части внесения изменений в раздел 8 «Градостроительные регламенты».

НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ

Предложение, поступившее от Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска в части изменения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечаний и иных условий для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) в таблицах 6, 7, 8, 9, 12, 20, 32 в подразделе 8.2 раздела 8 «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» направлено на возможность образования земельных участков под многоквартирными жилыми дома, которые впоследствии могут быть признаны домами блокированной жилой застройки, сведения о которых внесены в ЕГРН до 01.03.2022 в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 476-ФЗ).

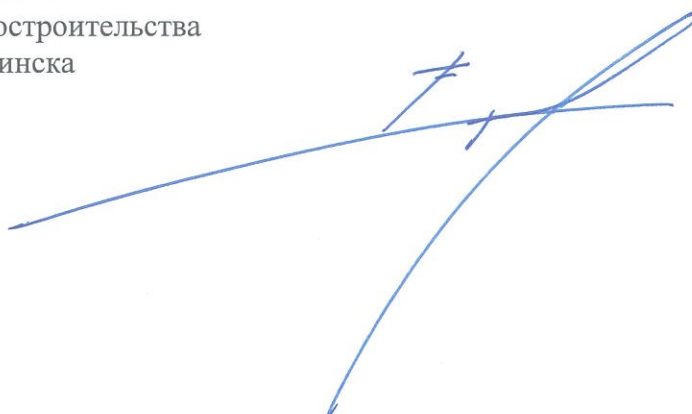
Кроме того, если созданный до дня вступления в силу Федерального закона № 476-ФЗ жилой дом блокированной застройки, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона № 476-ФЗ), расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, решение, указанное в части 3 статьи 16, может содержать указание на решение таких собственников о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки.

По смыслу приведенной нормы следует, что Федеральным законом № 476-ФЗ исключены требования по размещению жилых домов (блоков) на отдельном земельном участке. При этом собственник каждого блока после государственной регистрации прав на такой блок вправе обеспечить образование земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока.

С учетом изложенного, для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) установлены минимальные и максимальные размеры земельных участков, в случае раздела исходного земельного участка и образования земельных участков под каждым блоком.

Исполняющий обязанности
директора Департамента
архитектуры и градостроительства
города Южно-Сахалинска

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes, including a long horizontal line and a curved line that loops back.

Ефанов М.С.