

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления администрации города Южно-Сахалинска
«О внесении 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»

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) рассмотрено предложение 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

От Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска поступило предложение в части дополнения графы «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия» подраздела 8.2 раздела 8 «Градостроительные регламенты» таблиц 6, 7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 32 для видов разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) текстом следующего содержания: «Градостроительный регламент в части минимального размера земельных участков не действует в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и его площадь ввиду сложившейся застройки меньше установленной минимальной площади земельного участка, а также отсутствует возможность увеличения площади земельного участка до нормативной».

Необходимость внесения указанных изменений обусловлена потребностью в образовании земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в условиях сложившейся плотности застройки.

Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденными постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 19.10.2022 № 2618-па, для видов разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), предусматривающих возможность размещения многоквартирных жилых домов различной этажности, установлены предельные минимальные размеры земельных участков.

Предельные размеры участков являются необходимым минимумом для соблюдения публичных интересов и прав третьих лиц при использовании участка в определенной территориальной зоне. При этом на территории городского округа существует ряд многоквартирных домов, образование земельных участков под которыми

в соответствии с утвержденными минимальными размерами земельных участков невозможно в связи со сложившейся плотностью застройки элемента планировочной структуры, в границах которого расположен соответствующий многоквартирный дом.

Согласно пункту 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 189-ФЗ) в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

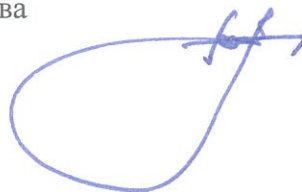
Образование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом.

В соответствии с частью 2 статьи 11.10 ГрК РФ подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется, в том числе с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации.

В свою очередь, образование земельного участка площадью менее предельного минимального размера, установленного градостроительным регламентом, нарушает требования статьи 11.9 Земельного кодекса.

Таким образом, внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части добавления для видов разрешенного использования, предусматривающих размещение многоквартирной жилой застройки, условия в части возможности образования участка меньше установленного предельного размера, позволит соблюсти требования статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ, статьи 11.9 Земельного кодекса РФ, статьи 38 ГрК РФ, иных нормативных актов РФ.

Директор Департамента
архитектуры и градостроительства
города Южно-Сахалинска



Ю Д.М.