

6 ноября 2025 года

г.Крымск

Общественные обсуждения по проекту постановления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельных участках:

с кадастровым номером 23:15:0311001:10, расположенном по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Кеслеровское сельское поселение, хутор Красный Октябрь, улица Шаумяна, дом 38 а, в части сокращения отступа от красной линии улицы Шаумяна – до 4 м;

с кадастровым номером 23:15:0311001:550, расположенном по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Кеслеровское сельское поселение, хутор Красный Октябрь, улица Шаумяна, дом 38 а, в части сокращения отступа от красной линии улицы Шаумяна – до 4 м.

**Дата и время проведения:**

с 28 октября по 6 ноября 2025 года

Организатором общественных обсуждений является управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

**Присутствовали:**

**Председатель комиссии:**

Ситников Станислав Иванович – заместитель главы муниципального образования Крымский район.

**Заместитель председателя комиссии:**

Маклецова Анастасия Александровна – исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

**Члены комиссии:**

Минаева Татьяна Владимировна – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

Алябьев Сергей Анатольевич – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район;

Смирнова Марина Евгеньевна – главный специалист отдела информационной системы обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

**Заявитель:** Тумасян С.Т., Тумасян М.Т.

**Выступил:** Ситников С. И. – заместитель главы муниципального образования Крымский район, председатель комиссии:

«В комиссию от Тумасяна С.Т., Тумасяна М.Т. поступило заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельных участках:

с кадастровым номером 23:15:0311001:10, расположенном по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Кеслеровское сельское поселение, хутор Красный Октябрь, улица Шаумяна, дом 38 а, в части сокращения отступа от красной линии улицы Шаумяна – до 4 м;

с кадастровым номером 23:15:0311001:550, расположенном по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Кеслеровское сельское поселение, хутор Красный Октябрь, улица Шаумяна, дом 38 а, в части сокращения отступа от красной линии улицы Шаумяна – до 4 м.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 21.10.2025 г. № 80 (13623).

Заявителем представлены следующие документы:

- заявление;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- топографическая съемка земельного участка;
- градостроительное обоснование;
- строительное техническое заключение.

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников общественных обсуждений имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу отступления от параметров разрешенного строительства».



**Выступил:** Маклецова А. А. – исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, заместитель председателя комиссии:

«В комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район поступило заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельных участках:

с кадастровым номером 23:15:0311001:10, расположенном по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Кеслеровское сельское поселение, хутор Красный Октябрь, улица Шаумяна, дом 38 а, в части сокращения отступа от красной линии улицы Шаумяна – до 4 м, площадь земельного участка составляет 3000 кв.м.

с кадастровым номером 23:15:0311001:550, расположенном по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Кеслеровское сельское поселение, хутор Красный Октябрь, улица Шаумяна, дом 38 а, в части сокращения отступа от красной линии улицы Шаумяна – до 4 м., площадь земельного участка составляет 1375 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Кеслеровского сельского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-2. зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения, вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» [2.3]

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/8000 кв. м;

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/800 кв. м из расчета на 1 блок;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м;

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

Не допускается размещение новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности.

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 29.07.2025 № 71-05,3-02-6010/25 (далее – департамент).

«По проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции индивидуального жилого дома в жилой дом блокированной застройки на земельных участках: площадью 3000 кв. м с кадастровым номером 23:15:0311001:10 и площадью 1375 кв. м с кадастровым номером 23:15:0311001:550, видом разрешенного использования – «блокированная жилая застройка» (код 2.3), расположенных по адресу: Крымский район, х. Красный Октябрь, ул. Шаумяна, 38а, в части сокращения отступа от красной линии ул. Шаумяна до 4 м сообщаем следующее.

Согласно представленным документам, в том числе строительному техническому заключению от 17 июня 2025 г. № 53 по определению соответствия реконструированного индивидуального жилого дома жилому дому блокированной застройки, следует, что на рассматриваемых земельных участках расположен жилой дом (кадастровый номер 23:15:0311001:131, 1960 года постройки), который был реконструирован в жилой дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (пункт 40 статьи 1 ГрК РФ).

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Департамент не располагает сведениями о получении правообладателями указанных земельных участков разрешения на реконструкцию индивидуального жилого дома в жилой дом блокированной застройки в порядке, предусмотренном статьей 51 ГрК РФ, либо о его планируемой реконструкции в жилой дом блокированной застройки.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или созданные на



земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

В соответствии с частью 6.1 статьи 40 ГрК РФ со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции индивидуального жилого дома в жилой дом блокированной застройки, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 23:15:0311001:10, 23:15:0311001:550 возможно при подтверждении отсутствия правовых оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги, предусмотренных частью 6.1 статьи 40 ГрК РФ.»

**Выступил:** Ситников С. И. – заместитель главы муниципального образования Крымский район, председатель комиссии:

Согласно закону Краснодарского края от 8 июня 2022 года № 4684-КЗ «О наделении органов местного самоуправления в Краснодарском крае отдельным государственным полномочием Краснодарского края по осуществлению регионального государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации» рассмотреть вопрос законности реконструкции объекта капитального строительства в границах рассматриваемых земельных участков, провести контрольное надзорное мероприятие по выявлению и пресечению самовольного строительства, составить акт. По результатам рассмотрения подготовить документы для передачи в юридический отдел для составления исковых документов и передаче в суд, для составления исковых заявлений о сносе объектов самовольного строительства.

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях Тумасяна С.Т., Тумасяна М.Т. получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

Общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

1. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке согласно рекомендациям комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район.



2. Рекомендовать временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.
3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений в газете «Призыв».

**Председатель комиссии**

  
С.И. Ситников

**Заместитель председателя комиссии**

  
А.А. Маклецова