

Протокол № 5

публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70

26.02.2019

г. Чебоксары

Место проведения: Большой зал администрации города Чебоксары (ул.К.Маркса,36).

Время проведения: 16.00 ч.

Организатор публичных слушаний: Управление архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Предмет слушаний: проект межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70.

Заявитель: Белков Владимир Алексеевич

Разработчик: ООО «Кадастровый инженер».

Председатель слушаний: Мамуткин В.В., заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары – главный архитектор города.

Секретарь слушаний: Данилова Т.Н., начальник отдела градостроительного планирования и регулирования управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

Присутствуют: представители ООО «Кадастровый инженер», МКУ «Земельное управление», Управления муниципального контроля администрации города Чебоксары; адвокат Швецов А.В. Правовой центр «Человек и Закон»; граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории; правообладатели находящихся в границах территории земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства; граждане, постоянно проживающие на смежной территории; правообладатели находящихся в границах смежной территории земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства; иные жители города Чебоксары.

Всего присутствовало: 19 человек (список прилагается).

Способ информирования общественности:

Оповещение о публичных слушаниях было:

- опубликовано в газете «Чебоксарские новости» от 17.01.2019 № 4;
- размещено на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- размещено в местах массового скопления людей на территории Калининского района города Чебоксары (письмо от 24.01.2019 № 02-21/45).

Постановление главы города Чебоксары от 11.01.2019 № 271 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с

кадастровым номером 21:01:030708:70», проект межевания территории размещены на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

По проекту межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70, была проведена экспозиция в рабочие дни с 9.00 до 17.00 часов в период с 18.01.2019 по 26.02.2019 по адресу: город Чебоксары, улица К. Маркса. 36.

В период работы экспозиции были проведены консультации с 15.00 до 17.00 часов 24 и 31 января, 7 и 14 февраля 2019 года.

Основание для проведения публичных слушаний:

Публичные слушания проведены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования города Чебоксары – столицы Чувашской Республики, Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Чебоксары», утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24.12.2009 № 1528, постановлением главы города Чебоксары от 11.01.2019 № 271 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70».

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Вступительное слово В.В. Мамуткина.
2. Доклад инженера директора ООО «Кадастровый инженер» С.А. Моргунова.
3. Вопросы и выступления участников публичных слушаний.

Председательствующий В.В.Мамуткин, проинформировал о порядке работы на публичных слушаниях, ознакомил с основаниями для проведения публичных слушаний и способами информирования общественности о проведении публичных слушаний, сообщил о том, что с момента опубликования оповещения в письменной форме в адрес организатора публичных слушаний поступили следующие замечания и предложения:

- от Богомазовой Марии Алексеевны (вх.в адм. от 06.02.2019 №№ Б-1350, Б-1351, от 07.02.2019 № Б-1425) совместно с представленным на публичные слушания проектом межевания территории рассмотреть проект межевания территории, ограниченной, улицами Декоративная, 9-я Южная, Юрия Зайцева, Нижняя, с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70, подготовленный на основании постановления администрации города Чебоксары от 21.05.2018 № 859;

- от адвоката Швецова Александра Владимировича Правовой центр «Человек и Закон» в рамках оказания квалифицированной юридической помощи гражданке Богомазовой Марии Алексеевны (вх.в адм. от 18.02.2019 №№ Б-1942, Б-1943) об отложении публичных слушаний в связи с тем, что принятые решения администрацией города Чебоксары о подготовке проекта межевания территории ставят под угрозу возможность реализации Богомазовой Марией Алексеевной ее имущественных прав, поскольку были приняты при наличии аналогичного постановления администрации города Чебоксары принятого по предложению Богомазовой Марии Алексеевны;

- от Воробьева А.И. (от 26.02.2019 № 2362) в части отсутствия инженерно-геодезических изысканий на рассматриваемую территорию, неточности представленных координат уточняемых земельных участков, обозначенных охранных зон от инженерных коммуникаций, несогласия с предлагаемым образованием земельных участков.

Иные замечания и предложения в устной и письменной формах, в том числе и посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта,

подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, в адрес организатора публичных слушаний не поступали.

Мамуткин В.В. пояснил, что у администрации города нет правовых оснований для того, чтобы откладывать проведение публичных слушаний, что сегодняшние публичные слушания не являются окончательной процедурой для утверждения представленной документации, что могут быть высказаны замечания, вследствие которых представленный проект может быть отправлен на доработку. Сообщил, что земельный участок с кадастровым номером :70, является землей общего пользования – это улично-дорожная сеть обрамляющая несколько кварталов, в том числе и те, на которые разрабатываются проект межевания территорий, что в границы планирования и разработки проектов межевания территории попадают земельные участки которые не накладываются друг на друга и не затрагивают интересы собственников земельных участков находящихся в разных кварталах, поэтому администрация города считает возможным параллельно разрабатывать и рассматривать в установленном порядке эти проекты межевания территории и при отсутствии замечаний или каких-либо ошибок их впоследствии утвердить.

Докладчик С.А. Моргунов, сообщил следующее:

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70 г Чебоксары, выполнена на основании постановления № 993 от 07.06.2018 о подготовке соответствующей документации.

Формирование земельных участков выполнено с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков согласно приказу Минэкономразвития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков»;

- предельных минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно правилам землепользования и застройки Чебоксарского городского округа;

- красных линий в границах элемента планировочной структуры.

В общую площадь земельных участков под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

Данной документацией по планировке территории предусмотрено:

- изменение существующих красных линий;
- уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70;
- образование земельных участков путем перераспределения земель, не прошедших государственный кадастровый учет и земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030708:3, 21:01:030708:5, 21:01:030708:49, 21:01:030708:50, 21:01:030708:61.

Иные земельные участки не проектировались и не рассматривались.

Рассматриваемые земельные участки расположены в границах Чебоксарского городского округа в кадастровом квартале 21:01:030708.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков:

ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ5 – для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание ягодных, овощных и бахчевых или иных

декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);

ЗУ4 – для ведения личного подсобного хозяйства (размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных).

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечен земельным участком с кадастровым номером 21:01:030708:70 с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования.

Образуемые земельные участки находятся в территориальной зоне Ж-1 (зоне застройки индивидуальными жилыми домами).

В рамках проекта предлагается изменение существующих красных линий в районе земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:030708:50, 21:01:030708:61- ЗУ4 и ЗУ5. Проектируемые красные линии проходят по фактическому расположению границ земельных участков на месте.

В рамках проекта предусмотрено уточнение границ территорий общего пользования земельного участка :70 в границах красной линии.

Вид разрешенного использования земельного участка :70 – земельные участки (территории) общего пользования (размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм и благоустройства).

По границам изменяемых земельных участков проходят зоны с особыми условиями использования территорий – газопровод, водопровод, канализация, линии электропередач.

В связи с формированием земельных участков для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства расчет площади нормируемых элементов дворовой территории и расчет мест хранения автотранспорта не проводились.

В границе элементов планировочной структуры публичные сервитуты не установлены.

Вопросы участников публичных слушаний:

Швецов А.В. представитель Богомазовой М.А. спросил установлен ли сервитут в отношении границ земельного участка ЗУ4 для линии электропередач.

Моргунов С. А. ответил, что границы охранных зон поставлены на кадастровый учет и не подразумевают установление сервитута, поскольку постановлением правительства РФ предусматриваются определенные ограничения в соответствии, с которыми должен обеспечиваться доступ для обслуживания этих зон, что сервитуты могут устанавливаться для прокладки новых сетей.

Воробьев А.И. ул. Декоративная, 41 спросил, соответствует ли топооснова фактическому состоянию территории на дату разработки проекта межевания территории.

Моргунов С. А. ответил, что проектом межевания территории затрагиваются земельные участки с кадастровыми номерами :3, :5, :49, :50, :61, земельный участок с кадастровым номером :7 остается в существующих границах и права собственника не затрагиваются.

Воробьев А. И. ул. Декоративная, 41 сообщил, что его права как собственника земельного участка с кадастровым номером :7 затронуты поскольку на его территорию вынесены охранные зоны электрокабеля и газопровода.

Моргунов С.А. ответил, что проектом каталоги координат охранных зон не устанавливаются, а показываются по фактическому расположению инженерных

коммуникаций и если на земельный участок с кадастровым номером :7 наложена по чертежам охранный зона и ее не существует, то данный факт будет проверен.

Воробьев А.И. ул. Декоративная, 41 еще раз спросил о соответствии топоосновы фактическому состоянию рассматриваемой территории.

Моргунов С.А. ответил, что в границах пересматриваемых земельных участков топооснова соответствует фактическому состоянию территории.

Токмолаева Л.И. ул. Декоративная, 41/2 поскольку проектом постановления предусмотрена разработка проекта межевания территории, ограниченной улицами Айзмана, Юннатская, Декоративная, 9-я Южная, спросила на каком основании разработчиком рассматривается территория, ограниченная улицами Декоративная, Я.Ухсяя, Зайцева и Юннатская, в отношении земельного участка ЗУ5.

Моргунов С.А. ответил, что ввиду того, что земельный участок с кадастровым номером :70 является землями общего пользования и представляет собой не просто площадную фигуру, а площадную фигуру с определенными вырезами, которые являются застроенной территорией и таким образом ЗУ5 непосредственно прилегает своими границами к земельному участку с кадастровым номером :70, который упомянут в постановлении. Поэтому посчитали, что данная территория может являться смежным элементом планировочной структуры, в связи с чем земельный участок ЗУ5 и был включен в данный проект.

Токмолаева Л. И. сообщила, что элементом планировочной структуры является квартал, ограниченный определенными улицами, что постановлением о подготовке документации обозначены четыре улицы и еще раз попросила пояснить разработчика, на каком основании в границы разработки включены границы другого элемента планировочной структуры. Сообщила, что это прямое нарушение п.1 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Моргунов С. А. сообщил, что данное замечание будет рассмотрено.

Панин А.И. ул. Декоративная, 36 сообщил, что в представленном проекте межевания перенесен его забор, который на самом деле установлен по границе его земельного участка, и отрезана часть земельного участка, на котором располагается соседский сарай. Спросил можно ли в представленной документации отразить существующие оформленные границы земельных участков.

Моргунов С. А. ответил, что по ул. Юннатская, 15 с кадастровым номером: 3 съемка осуществлялась по внутренней поверхности красного кирпичного забора.

Тимофеева Н.Г. МКУ «Земельное управление» сообщила, что в представленном проекте межевания территории площадь ЗУ4 увеличивается на 388 кв.м, что это больше чем минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства, что позволяет сформировать отдельный земельный участок для индивидуального жилищного строительства и предложила в этой части пересмотреть проект межевания территории.

Моргунов С.А. пояснил, что ЗУ4 является крайним, забор по факту установлен за красной линией, и увеличиваемая площадь более 300 кв.м. представляет собой «чашку», что поскольку предусматривается перераспределение к существующему земельному участку с разных сторон, ширина добавляемой изломанной полосы составляет не больше 5-6 м. С учетом установленных отступов 3 м от границ земельного участка для размещения индивидуального жилого дома, не остается места для размещения объекта в границах присоединяемого земельного участка, то есть конфигурация прибавляемой территории не позволяет разместить объект индивидуального жилищного строительства.

Токмолаева Л. И. ул. Декоративная, 41/2 попросила пояснить, что разработчик, обосновывая конфигурацией излома, образуемый земельный участок, может нарушить п.1.4 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, где прописано, что образование земельного участка больше норм не возможно. Также сообщила, что с правой стороны

ЗУ4 установлены линии электропередач, которые являются чужой собственностью, что перераспределение здесь не возможно.

Моргунов С.А. ответил, что факт прохождения линий электропередач будет проверен.

Панин А.И. ул. Декоративная, 36 сообщил, что согласно проекту межевания территории дорога по ул. Декоративная попала на чужой земельный участок, что администрация Калининского района обещала в 2019 году реконструировать дорогу.

Моргунов С.А. ответил, что по проекту межевания по ул. Декоративная красная линия не меняется.

Панин А.И. ул. Декоративная, 36 сообщил, что согласно представленной документации все меняется.

Токмалаева Л.И. ул. Декоративная, 41/2 пояснила, что красная линия согласно представленной документации по ул. Декоративная попадает на асфальт.

Токмалаева Л.И. ул. Декоративная, 41/2 спросила, почему охранные зоны, показанные в проекте межевания территории, не соответствуют сведениям ЕГРН.

Моргунов С.А. пояснил, что сведения ЕГРН зачастую не являются на 100% правдоподобными сведениями: бывает, что столбы, заснятые по факту на местности, отличаются от их местоположения, занесенного в ЕГРН, что в отношении проектируемых земельных участков зоны показаны, так как столбы существуют по факту, но данный факт еще раз будет проверен.

Токмалаева А.И. ул. Декоративная, 41/2 отметила, что сведения ЕГРН являются обязательными. Сообщила, на данной территории есть ТП, данные которой стоят на кадастровом учете, и, которые не отражены в проекте межевания территории.

Моргунов С. А. ответил, что от ТП охранный зона обозначена, просто по данным ЕГРН ее углы завалены, а в представленных чертежах она прямоугольная.

Токмалаева Л. И. ул. Декоративная, 41/2 сообщила, что корректируемая красная линия в проект межевания территории выполнена без учета ее земельного участка и предусматривает образование вклинивания

Моргунов С. А. сообщил, что красная линия меняется только в отношении ЗУ 4

Токмалаева Л.И. ул. Декоративная, 41/2 отметила, что красная линия меняется в отношении земельного участка ЗУ5 и тем самым образуется клин между красной линией и земельным участком по ул. Декоративная, 41. Спросила почему при уточнении земельного участка с кадастровым номером :70 его границы не совпадают с красными линиями, хотя в законе сказано, что земли общего пользования должны находиться в красных линиях.

Моргунов С.А. пояснил, что согласно единому государственному кадастру недвижимости заносятся сведения, которые является достоверным. Границы земельного участка по ул. Декоративная, 41/2 занесены в ЕГРН, что говорит о том, что границы земельного участка установлены со всеми нормами действующего федерального законодательства по определению местоположения границ земельного участка. Право собственности зарегистрировано и владелец никоим образом не возражал в его регистрации, неправильном определении местоположения границ и т.д. Границы земельного участка, внесенные в ЕГРН, являются границами права того собственника, который обладает этим земельным участком, территория которая находится внутри этих границ и представляет собой площадную фигуру, которая полностью находится в собственности гражданина. Другая территория, которая находится за пределами этой площадной фигуры не находится в его собственности и никаких прав на него он не имеет. Таким образом при установлении красных линий и приведения в соответствии законодательству границ земельного участка с кадастровым номером :70, который является землями общего пользования должен быть ограничен красными линиями были использованы и координаты красных линий и координаты земельных участков. Если координаты красной линии не совпадают с границами земельного участка по ул. Декоративная, 41/2, то это вопрос к тому проекту межевания, которым устанавливались

красные линии и почему они не учитывали границы земельного участка по ул. Декоративная, 41/2. Координаты земельного участка с кадастровым номером :70 иногда не совпадают с координатами красных линий, потому что границы земельного участка :70 установлены непосредственно по границам земельного участка по ул. Декоративная, 41/2. Если красная линия пересекает границы земельного участка, то собственник должен был высказывать свои замечания при установлении красных линий. Сообщил, что красные линии не пересекают границы земельного участка по ул. Декоративная, 41/2, что границы земельного участка с кадастровым номером: 70 устанавливались по красным линиям, освобождая территории для возможного дальнейшего перераспределения частной собственности и земель, находящихся в ведении города.

Токмолаева Л.И. ул. Декоративная, 41/2 отметила, что в своих пояснениях разработчик не сослался ни на одну норму закона. Спросила, почему проектом межевания территории создаются через полосные земельные участки, которые нарушают все нормы закона.

Выступления участников публичных слушаний:

Воробьев А. И. ул. Декоративная, 41 отметил, что разработчикам была использована не надлежащая топооснова либо не доработаны границы красных линий и привел примеры: запитка его дома газом идет от газопровода, который проходит с противоположной улицы, а не так как обозначено в проекте межевания; в месте, где обозначена парковка давно располагается торговый центр. Отметил неправильность расположения забора земельного участка по ул. Декоративная, 36.

Токмолаева Л. И. ул. Декоративная, 41/2 сообщила, что в таком виде проект межевания утверждать нельзя.

Швецов А.В. представитель Богомазовой М.А. также предложил не утверждать представленный проект межевания территории, поскольку даже линия электропередач попала в границы земельного участка частной собственности.

Тимофеева Н.Г. МКУ «Земельное управление» предложила не поддерживать самозахват земельных участков, а придерживаться норм законодательства.

В ходе публичных слушаний поступило возражение в письменной форме от Панина А.И. содержащее замечания об использовании разработчиком проекта межевания территории неактуальной съемки рассматриваемой территории, необходимости сохранения установленной красной линии вдоль существующей дороги и предложение отказать в утверждении проекта межевания территории по обозначенным причинам.

Иные замечания и предложения в ходе публичных слушаний в устной и письменной формах не поступали.

Мамуткин В.В., предложил, в связи с отсутствием иных замечаний и предложений по рассматриваемому вопросу подвести итоги проделанной работы.

В результате проведения публичных слушаний установлено: порядок и процедура публичных слушаний соблюдены согласно Положению о публичных слушаниях. Публичные слушания по проекту межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70, считать состоявшимся.

Рекомендовать:

1. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары подготовить протокол и заключение по результатам публичных слушаний по проекту

межевания территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70.

2. Опубликовать заключение о результатах публичных слушаний в газете «Чебоксарские новости» и разместить на официальном сайте города Чебоксары в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Направить главе администрации города Чебоксары документацию по планировке территории, ограниченной улицами Юннатская, Айзмана, Декоративная, 9-я Южная с учетом земельного участка с кадастровым номером 21:01:030708:70, протокол публичных слушаний по проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний для принятия решения об утверждении данной документации или направлении ее на доработку.

Председательствующий

В. В. Мамуткин

Протокол вела:

Т.Н.Данилова