**Заключение о результатах публичных слушаний**

Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности назначены постановлением главы муниципального образования «Город Саратов» от 12 сентября 2017 года № 18 «О проведении публичных слушаний».

Дата проведения публичных слушаний: 27 сентября 2017 года. Тема публичных слушаний:

- проект межевания территории, ограниченной ул. Наумовской, ул. Рябиновской, ул. им. генерала Захарова Г.Ф. и ул. Алексеевской в Кировском районе города Саратова

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Вопросы, вынесенные на обсуждение | № | Предложения и рекомендации экспертов, дата | Предложение внесено  (поддержано)  Ф.И.О. эксперта, (название организации) | Итоги  рассмотрения  вопроса |  |
| 1. | Проект межевания территории, ограниченной ул. Наумовской, ул. Рябиновской, ул. им. генерала Захарова Г.Ф. и ул. Алексеевской в Кировском районе города Саратова | 1  2  3  4  5 | Данный проект межевания территории соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.  15 сентября 2017 года  Данный проект межевания территории не противоречит Генеральному плану муниципального образования «Город Саратов», утвержденному решением Саратовской городской Думы от 28.02.2008 № 25-240 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Саратов», Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденным решением Саратовской городской Думы от 29.04.2008 № 27-280, и может быть рекомендован к утверждению.  15 сентября 2017 года  Определить разрешенный вид использования ЗУ 10 и ЗУ 15 по проекту межевания как многоэтажная (многоквартирная) жилая застройка (многоквартирные дома от 9 этажей и выше со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями) для дальнейшего привлечения инвестора с целью достройки б/с 1А, расположенной на ЗУ 3  14 сентября 2017 года  Прошу Вас отложить дату проведения публичных слушаний в связи с тем, что по нашему предложению проект межевания земельного участка ЖСК «Оптимист»-2000» б/с 2А, 2Б не соответствует действующим нормам и правилам для обслуживания и эксплуатации строящего дома и введение его в эксплуатацию.  Координаты, выложенные на сайте в материалах публичных слушаний были представлены с опозданием и не в полном объеме, так как участок с кадастровым номером 64:48:030310:9 делится по проекту межевания на 16 участков с выделением из них дополнительных участков под сервитуты. В частности отсутствуют координаты на ЗУ-10-16.  Просим объяснить действия сервитута на участке ЗУ-11/ЧЗУ1 внутри трансформаторной подстанции.  25 сентября 2017 года  ЖСК «Оптимист-2000» на данном этапе находится в стадии наблюдения.  Изучив материалы межевания территории ЖСК «Оптимист» с кадастровым номером 64:48:03 03 10:09, находящегося в границах ул. Наумовской, ул. Рябиновской, ул. им.генерала Захарова Г.Ф. и ул. Алексеевской в Кировском районе г. Саратова, представленные на официальном сайте и приняв во внимание интересы собственников помещений в многоквартирных домах завершенного строительства и иных объектов недвижимости, мы дольщики и кредиторы ЖСК "Оптимист-2000", б/с 2А и 2Б просим Вас при принятии решения по вопросу межевания данного участка принять во внимание:  **Возражения по форме:**  1) Все документы, представленные на официальном сайте должны быть подтверждены подписью и печатью исполнителя. В данном случае подпись и печать отсутствуют.  2) Отсутствует постановление администрации и техническое задание на подготовку ПМТ.  3) Так же в документах, представленных на официальном сайте, отсутствует оформленное по форме межевое дело за подписью и печатью кадастрового инженера, которое гарантирует точное (не условное) проведение границ участка и тем самым при дальнейшем строительстве исключает нарушение регламента строительства и не возможности, в связи с этим, сдать объект в эксплуатацию.  4) Отсутствует акт согласования местоположения границ с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве собственности или аренды.  5) В представленной текстовой части п. 2.2. указаны цели и задачи межевания: «Межевание осуществляется для установления границ земельных участков, планируемых для предоставления юридическим лицам для строительства». Просим продолжить текст строчкой: «и сдачи, вновь построенных объектов в эксплуатацию».  **Возражения по существу:**  В соответствий с п.п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.  1) Просьба подтвердить правоустанавливающими и правоподтверждающими документами, законность проектных границ межевания малоэтажных строений, из-за которых проект межевания предыдущих слушаний был отправлен на доработку.  2) В представленном плане межевания в отношении участков ЗУ 11, ЗУ 14, ЗУ 15 не отражены данные о проходах и проездах.  В ч. 2.1 ст. 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что орган кадастрового учета принимает решение о приостановлении осуществления постановки на учет земельного участка также в случае, если доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен.  3) В образуемое землепользование не включают проезды, имеющие связь с городской улично-дорожной сетью. Таким образом, просим выделить элементы дорожной сети ( проезды и разворотные площадки ), а именно ЗУ9/ЧЗУ1 и ЗУ9//ЧЗУ2; ЗУ10/ЧЗУ1 и ЗУ10/ЧЗУ2; ЗУ11/ЧЗУ1 как муниципальные земли общего пользования из предлагаемых участков ЗУ9 и ЗУ 10  4) Согласно ответам Администрации муниципального образования «город Саратов» дольщикам б/с 2А,2Б:  «...строительство 14-ти эт. Дома 2А,2Б ведется на основании разрешений на строительство ...»  «...в состав пакета документов необходимых для выдачи разрешений на строительство входит проектная документация на строительство рассматриваемых блок-секций многоэтажного дома...».  Так же есть заключение государственной экспертизы на проектную документацию по секциям 2А,2Б, в том числе и на раздел «благоустройство».  Существующий в рамках утвержденного проекта раздел: «План земельного устройства» (ПЗУ) в части благоустройства территории и организации дорожной сети является единственным согласованным документом развития территории для данного 4-х секционного дома.  Таким образом, для продолжения строительства б/с 2А,2Б и возможности последующей сдачи данных секций в ЭКСПЛУАТАЦИЮ (чтобы дом не стал виртуальным как «дом на Ипподроме»), просим ЗУ 9 в отношении границ с ЗУ 4 и ЗУ 10 привести в соответствие:  > С градостроительными нормами и пожарным регламентом.  > С утвержденным проектом на б/с 2А,2Б, который прошел государственную экспертизу и на основании которого были получены разрешения на строительство данных секций. В соответствии с разделом «план земельного участка» («ПЗУ»), предусмотреть (отобразить) на плане межевания проезды (в частности въездную зону) с разворотными площадками, а так же элементы благоустройства и озеленения. В том числе, дольщики и кредиторы обеспокоены наличием газовой трубы, которая по факту была проведена собственниками дома ЗУ4 вопреки генеральному плану и другой сопроводительной документации, и препятствует решению данного вопроса.  > Площадь ЗУ 9 проектная-2658м2 не соответствует расчетной  площади=3156м2, представленной в материалах предыдущих слушаний по Удельному показателю земельной доли для 14-ти эт.дома~0.49. Так же очевидна диспропорция площади участков ЗУ9 (2е секции)=2658м2 и ЗУ10(1а секция)-2157м2 . Просим устранить диспропорцию и убрать из-под окон спален и однокомнатных квартир б/с 26 (ЗУ9) парковку, в координатах б/с 26 (ЗУ9) которая по схеме межевания принадлежит ЗУ 10.  5) Просим разъяснить что подразумевается под ЗУ 11/ЧЗУ1 (территория общего пользования внутри подстанции?)  Существенным фактом является наличие в границах предполагаемого участка под блок- секциями 2А,2Б участка с кадастровым номером 64:48:030310:10, который не снят с кадастрового учёта. В соответствии с законом о кадастре нельзя выносить на слушания проект т.к. этот участок попадает на 2 участка. Существует вероятность наложения границ.  Данные замечания были перечислены и направлены в Комиссию по вопросам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов». Данное заявление зарегистрировано 01.06.2017г., но ответа до сих пор не последовало . На заседании комиссии 28.08.2017г. данные замечания не подробно не рассматривались и в протокол комиссии внесены не были.  Просим учесть все возражения и доводы, и отложить дату публичных слушаний до устранения вышеперечисленных замечаний и подробного разъяснения по каждому пункту.  25 сентября 2017 года | Начальник отдела перспективного градорегулирования и планировки территорий комитета по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов»  А.Г. Шушарин  Консультант по административному району (Кировский) комитета по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов»  Е.Г. Шустова  Инициативная группа дольщиков ЖСК «Оптимист-2000» блок-секции 1 А: Беличенко Ю.В., Казаков Ю.Н., Перфилова Г.И., Булатова А.Г., Приходченко А.А.  Бунькин С.П.  Чикина Н.М. | Рекомендовано утвердить проект межевания территории**.**  Предложение отклонить, т.к. будут нарушены права правообладателей индивидуальных жилых домов, расположенных на данных участках.  Отклонить предложение (см. пояснение к п. 5 настоящего заключения).  Отклонить предложение.  Согласно ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктам 4.5, 6.1.3.4 Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Город Саратов», принятого решением Саратовской городской Думы от 16.11.2005 № 65-633, объявление о проведении публичных слушаний, проект межевания территории были опубликованы (размещены) на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Саратов» в разделе «комитет по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству» 12 сентября 2017 года. Указанные нормативные правовые акты не предусматривают публикации сведений, указанных в возражениях по форме.  Проект межевания территории разработан в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ, статьей 43 Градостроительного кодекса РФ. При его подготовке учитывались права и законные интересы всех правообладателей объектов недвижимости на земельном участке площадью 17306 кв. м.: введенных в эксплуатацию многоквартирных домов, недостроенных многоквартирных домов, существующих индивидуальных жилых домов, индивидуальных гаражей и др.  Сведения о правообладателях объектов недвижимости на земельном участке площадью 17306 кв. м. были получены как по данным ЕГРН, так и по данным МУП «Городское бюро технической инвентаризации».  В проекте межевания территории указаны проезды, обеспечивающие проезд вглубь квартала и выезда из него. Частично возможно согласиться с замечаниями и продлить проезд со стороны ул. Наумовской до индивидуальных жилых домов. В случае утверждения данного проекта межевания территории и раздела земельного участка для завершения строительства многоквартирных домов потребуется подготовка градостроительных планов каждого земельного участка, подготовка (либо внесение изменений) проектной документации. Согласно ст. 49 Градостроительного кодекса РФ указанная документация подлежит экспертизе, которая оценивает проектную документацию на соответствие требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной и иной безопасности. Соответственно, оценка подготовленной (измененной) проектной документации будет дана при проведении экспертизы. Кроме того, ГУПП «Саратовгражданпроект» Саратовской области данный проект межевания подготовлен с учетом требований СП 4.13130  "Системы противопожарной защиты. Ограничение  распространения пожара на объектах защиты. Требования  к объемно-планировочным и конструктивным решениям". |  |

**Председатель публичных слушаний Т.А. Карпеева**

**Секретарь публичных слушаний Л.Л. Михайлова**