

**ПРОТОКОЛ**  
**заседания Комиссии по подготовке проекта**  
**правил землепользования и застройки**

г. Сортавала

«08» ноября 2024 г.

На заседании присутствуют:

*Гришин Г.А.* - Первый заместитель главы администрации Сортавальского муниципального района, председатель Комиссии;

*Баксалова О.В.* – начальник отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ», заместитель председателя Комиссии.

*Назарова Л.А.* - начальник отдела правового обеспечения Сортавальского муниципального района;

*Глинистая К.В.* – специалист отдела территориального планирования и градостроительства МКУ «Н-ИНВЕСТ»;

*Парих С.Е.* – ведущий специалист отдела МР и ГО администрации Сортавальского муниципального района;

*Ильин В.В.* – глава администрации Хаапалампинского сельского поселения;

На заседании Комиссии присутствуют десять из установленных двенадцати членов Комиссии с учетом писем (ответов по рассматриваемому вопросу) от тех членов, которые определены приложением № 1 к постановлению № 71 от 27.04.2015 г. «О Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (в редакции постановления № 3 от 26.01.2016 г. (в редакции постановления № 14 от 07.02.2018 г.) и постановления № 109 от 28.09.2018 г.).

**Повестка заседания:**

Рассмотрение вопроса о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» (13.2) для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062206:264 и 10:07:0062206:263 (образованы путем раздела ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:5), расположенных в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Мейери.

Членам Комиссии представлен пакет документов в составе заявления Головановой Н.Н. (вх. №880/Сорт-о от 23.09.2024 г.); выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062206:263, 10:07:0062206:264, 10:07:0062206:5 от 17.09.2024 г.); письма ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки» (исх. от 07.10.2024 г. № 1-34/1866) и письма ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» от Федерального государственного бюджетного учреждения «Управление мелиорации земель и сельскохозяйственного водоснабжения по Северо-Западному федеральному округу» (исх. от 01.11.2024 г. № 1183).

Рассматриваемые земельные участки имеют категорию земель «земли сельскохозяйственного назначения» и согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Хаапалампинского сельского

поселения расположены в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования. Перечнем основных видов разрешенного использования данной зоны не предусмотрен такой вид разрешенного использования как «ведение садоводства» (13.2), данный вид разрешенного использования предусмотрен в качестве условно разрешенного вида использования.

**Баксалова О.В.:** в соответствии со ст. 2 закона Республики Карелия от 25.03.2009 г. № 1277-ЗРК «Об особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях на территории Республики Карелия» использование в других целях особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, включенных в перечень земель, утверждаемый Правительством Республики Карелия не допускается. В состав Перечня земель особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, использование которых в других целях не допускается (утвержден распоряжением Правительства Республики Карелия от 16.07.2009 г. № 271 р-П) входят в том числе:

- пашни, залежи, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды, кадастровая стоимость которых превышает средний уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по муниципальному району (городскому округу) более чем на 10 процентов;

- пашни, залежи, сенокосы и пастбища осушенные, находящиеся у граждан и юридических лиц на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования, аренды.

Для принятия объективного решения по вопросу выдачи разрешений на условно разрешенный вид использования для испрашиваемых земельных участков с учетом требования действующего законодательства необходимо проанализировать сведения об индивидуальных характеристиках указанных участков, полученных от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», а также от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз», с целью установления удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков и отнесения к осушенным (неосушенным) землям, использование которых в иных целях не допускается. Соответствующие запросы в указанные организации были сделаны (исх. №7161/Сорт-и от 01.10.2024 г.).

**Глинистая К.В.:** в адрес Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступил ответ от ГБУ РК «Центр государственной кадастровой оценки», содержащий следующую информацию о том, что по результатам проведенных мероприятий по государственной кадастровой оценке объекты недвижимости с кадастровыми номерами 10:07:0062206:264 и 10:07:0062206:263 отнесены к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», группе 1.1, с кодом расчёта вида использования 02:022 «Ведение личного подсобного хозяйства. Производства (выращивание) сельскохозяйственной продукции, кормов, выпаса скота». При этом земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062206:263 имеет удельный показатель кадастровой стоимости

земельного участка равный 1,96 руб./кв.м. Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 10:07:0062206:264 частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории – «Охранная зона объекта "ВЛ-10 кВ Л-95-01, ВЛ-10 кВ Л-95-01-9, КТП-10/0,4 кВ № 6, КТП-10/0,4 кВ ТП-152, КТП-10/0,4 кВ № 94, КТП-10/0,4 кВ № 59, КТП-10/0,4 кВ № 60, КТП №153, КТП №157, КТП №107, КТП №84, КТП №161, КТП №80, КТП №24, КТП №32"», что было учтено при расчете удельной кадастровой стоимости, которая составляет 1,57 руб./кв.м. Средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Сортавальском муниципальном районе составляет 1,97 руб./кв.м. Таким образом, показатель вышеуказанных земельных участков не превышает средний показатель по району.

В ответе от ФГБУ «Управление «Севзапмелиоводхоз» сказано, что согласно материалам учета мелиорированных земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Карелия, земельные участки с кадастровыми номерами 10:07:0062206:263, 10:07:0062206:264 располагаются в границах участка мелиорации и являются мелиорированными (осушенным) (исх. от 01.11.2024 г. № 1183).

Однако согласно карте инвентаризации мелиорированных земель «Совхоза «Большевик» Сортавальского горсовета Карельской АССР» от августа 1987 г. участки с кадастровыми номерами 10:07:0062206:264 и 10:07:0062206:263 (образованные путем раздела ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером 10:07:0062206:5) располагаются на территории закустаренных и залесенных земель и только с южной стороны примыкают к границе территории осушенных земель закрытым дренажем (пастбища). Условные обозначения мелиоративных систем в границах исходного земельного участка не отображены. Таким образом рассматриваемые земельные участки к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям в составе земель сельскохозяйственного назначения **не относятся**, а это значит, что изменение вида разрешенного использования испрашиваемых земельных участков допускается.

С учетом изложенного предложение Головановой Н.Н. о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» (13.2) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062206:264 и 10:07:0062206:263 возможно рассмотреть положительно.

Присутствующие члены комиссии приняли решение о направлении соответствующих рекомендаций по предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования в отношении заявленных земельных участков главе администрации Сортавальского муниципального района.

К мнению Комиссии приурочены письма отсутствующих членов, не противоречащих мнению присутствующих:

Ответ и.о. Председателя Государственного комитета Республики Карелия по обеспечению жизнедеятельности и безопасности населения (Д.С. Маршенко) о том, что использование земельных участков не окажет негативного влияния на объекты регионального назначения, относящиеся к компетенции Государственного комитета, исх. № 4745/12-11/ОЖиБН от 15.10.2024 г.

Ответ заместителя Министра природных ресурсов и экологии Республики

Карелия (С.Э. Шарлаева) о том, что в границах рассматриваемых земельных участков существующие и планируемые к созданию особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют. В соответствии с данным ЕГРН земельные участки располагаются за границами земель лесного фонда, исх. 17102/05-12/МПРиЭ-и от 14.10.2024 г.

Ответ Командира войсковой части 2449-V Службы в городе Сортавала пограничного управления ФСБ России по Республике Карелия (И.В. Купчина) о том, что указанные земельные участки не входят в пятикилометровую полосу местности вдоль линии государственной границы и располагаются вне пределов пограничной зоны, исх. № 21/103/4/1-4649 от 25.10.2024 г.

Ответ начальника Управления по охране объектов культурного наследия Республики Карелия (В.К. Гуртовой) о том, что обозначенный вопрос не касается государственной охраны объектов культурного наследия, исх. № 2963/11-14/УОКН-и от 09.10.2024 г.

### **Заключение:**

Рассмотрев заявленный в повестке вопрос и, принимая во внимание рекомендации (мнения) отсутствующих, но изложивших свою точку зрения в письменном виде членов, Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рекомендует главе администрации Сортавальского муниципального района принять решение о выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования «ведение садоводства» (13.2) для земельных участков с кадастровыми номерами 10:07:0062206:264 и 10:07:0062206:263, расположенных в территориальной зоне «СХ» - зоне сельскохозяйственного использования по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский муниципальный округ, район п. Мейери.

Председатель Комиссии

Г.А. Гришин

Секретарь Комиссии

К.В. Глинистая