



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19.06.2018 № 567-н
г. Южа

**Об утверждении Заключения
технической комиссии об установлении причин нарушения
законодательства о градостроительной деятельности**

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении Зиминной Ирины Валентиновны о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гр. Логиновыми, проживающими по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 3, руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденным постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г., Администрация Южского муниципального района **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 04.06.2018 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 04.06.2018 г. заявителю, а также лицам, в отношении которых было проведено обследование комиссии.

3. Опубликовать настоящее постановление с заключением технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в официальном издании «Правовой Вестник Южского муниципального района» и разместить на официальном сайте Южского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Южского муниципального района



В.И. Мальцев

Заключение
технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о
градостроительной деятельности

04.06.2018 г.

Техническая комиссия по установлению причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности (далее – Комиссия), образованная распоряжением Председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района от 25.05.2018 г. № 45, в целях рассмотрения заявления гр. Зиминой И.В., проживающей по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 4, о принятии мер в связи с нарушением требований законодательства о градостроительной деятельности при строительстве пристройки к многоквартирному дому гр. Логиновыми, проживающими по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 3.

Руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденном Постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г. (далее - Порядок) по результатам работы Комиссией установлено:

1. При подготовке к работе Комиссией были получены сведения в филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области:

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на здание (многоквартирный дом), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7 (к.н. 37:21:060202:62) от 25.05.2018 г. № 99/2018/100754368;

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на помещение (жилое помещение), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 4 (к.н. 37:21:060202:99) от 25.05.2018 г. № 99/2018/100729098;

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на помещение (жилое помещение), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 3 (к.н. 37:21:060202:98) от 25.05.2018 г. № 99/2018/100728671;

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7 (к.н. 37:21:060202:9) от 25.05.2018 г. № 99/2018/100742243.

2. Рассмотрев полученные сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области, Комиссией установлено, что: земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7 с к.н. 37:21:060202:9, имеет статус «актуального, ранее учтенного», границы его не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, сведения о зарегистрированных правах отсутствуют; помещение (жилое помещение), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 4, с к.н. 37:21:060202:99, имеет статус «актуального, ранее учтенного», правообладатель – Зиминая И.В. (собственность, № 37-37/006-37/017/004/2015-157/2 от 04.02.2015); помещение (жилое помещение), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, кв. 3, с к.н. 37:21:060202:98, имеет статус «актуального, ранее учтенного», правообладатели – Маслов С.В. (долевая собственность, № 37-37-06/201/2013-749 от 19.08.2013, 1/4), Логинова М.В. (долевая собственность, № 37-37-06/201/2013-749 от 19.08.2013, 1/4), Логинов Е.И. (долевая собственность, № 37-37-06/201/2013-749 от 19.08.2013, 1/4), Логинова К.И. (долевая собственность, № 37-37-06/201/2013-749 от 19.08.2013, 1/4).

3. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района (далее – Правила), утвержденными решением Совета Южского городского поселения от 27.12.2012 г. № 81, установлены Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости. Земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства, согласно этих Правил относятся

к территориальной зоне **Ж-2** МНОГОКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (2-3 ЭТАЖА).

Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки **Ж – 2** выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов в 2-3 этажа при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ жилых зданий, жилых зданий со встроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения от красной линии вдоль фронта улицы в условиях реконструкции	м	3
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
5	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
8	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+n
9	Минимальная глубина заднего двора жилых зданий	м	10
10	Минимальная ширина бокового двора жилых зданий	м	4,5
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	14
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для объекта жилого назначения	%	65
	Плотность застройки земельного участка для объекта нежилого назначения (за исключением гаражей-стоянок)		60
	Плотность застройки земельного участка для гаражей-стоянок		70
16	Минимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне	м ²	700

Примечания:

1. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и

сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребями, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

2. Гаражи-стоянки допускается размещать в пределах зоны вместимостью от 10 машиномест и высотой до двух этажей.

3. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Требования к встроенным и встроенно-пристроенным помещениям общественного назначения в жилых домах.

1. В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Не допускается размещать в жилых домах:

1) специализированные магазины москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

2) специализированные рыбные магазины; склады любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли;

3) все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 22 часов;

4) предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м), бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах);

5) предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 кв.м. и с музыкальным сопровождением;

6) прачечные и химчистки (кроме приёмных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену), автоматические телефонные станции общей площадью более 100 кв.м., общественные уборные, похоронные бюро, встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;

7) производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ); зуботехнические лаборатории; диспансеры всех типов, дневные стационарные диспансеры и стационары частных клиник, травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

8) рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

2. В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах

легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов, взрывчатых веществ, горючих материалов, помещения для пребывания детей, кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, а также лечебно-профилактические учреждения.

При размещении в этих этажах других помещений следует также учитывать ограничения, установленные в приложении 4* СНиП 2.08.02.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, и высотой не более 1,5 м.

Допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 1,5 м. при определении внутренних границ землепользования.

3. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра многоквартирного дома и прилегающей территории по адресу: Ивановская обл., Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7 путем определения общего пространственного положения возводимой пристройки к многоквартирному дому с применением фотосъемки и рулетки.

В результате осмотра Комиссией установлено:

На прилегающей территории к многоквартирному дому по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7 ведутся работы по реконструкции многоквартирного дома (возведение пристройки к квартире № 3, а именно – монтаж фундамента). Разрешение на строительство Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района (далее - Комитет) не выдавалось. Определить отступ возводимой пристройки от границ земельного участка не представляется возможным, т.к. его границы не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Таким образом, имеются признаки нарушения градостроительного и земельного законодательства. Прилегающая территория к квартире № 4 огорожена забором и используется собственником квартиры в личных целях, что так же имеет признаки нарушения земельного законодательства.

На основании вышеизложенного, с целью восстановления благоприятных условий жизнедеятельности, собственникам помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, Комиссия рекомендует установить границы земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства. Собственникам квартиры № 3 приостановить все работы по реконструкции многоквартирного дома по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Дача, д. 7, и после установления границ земельного участка под многоквартирным домом обратиться в Комитет для оформления необходимой разрешительной документации на строительство.

Приложение: фото объекта осмотра на 1 листе.

Председатель комиссии:

Заместитель Председателя – начальник отдела
муниципального имущества и торгов
Комитета по управлению муниципальным имуществом
администрации Южского муниципального района

А.Л. Балашов

Члены комиссии:

Главный специалист Комитета по управлению
муниципальным имуществом
администрации Южского муниципального района

А.В. Гурылева

Старший экономист Комитета по управлению
муниципальным имуществом
администрации Южского муниципального района

Е.В. Соколова

