**УТВЕРЖДАЮ:**

**Председатель публичных**

**слушаний**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н. Карпенко**

**«\_\_\_\_\_\_\_» ноября 2012 г.**

**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)**

28 ноября 2012 г. г.Удачный

Место проведения: конференц-зал.

Адрес проведения: г.Удачный, мкр-н. Новый город, Центральная площадь 1, здание администрации МО «Город Удачный» (конференц-зал).

Время проведения: 10-00 час.

*Тема публичных слушаний:*

общественное обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района РС (Я)».

*Инициатор проведения публичных слушаний:*

глава муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия).

*Основание проведения публичных слушаний:*

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Положение «О публичных (общественных) слушаниях в муниципальном образовании «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)», утвержденные решением сессии Удачнинского городского Совета от 12.05.2006г. №10-11;

Устав муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района РС (Я);

Постановление главы МО «Город Удачный» Мирнинского района РС (Я) от 10.09.2012 г. № 114 «О проведении публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)».

*Повестка дня:*

1. Вступительное слово о порядке проведения публичных слушаний по проекту «Правила

землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» - заместитель председателя городского Совета III созыва МО «Город Удачный»

Карпенко В.Н.

2. Доклад начальника Управления архитектуры и градостроительства, главного архитектора МО «Мирнинский район» - Степанов А.И.

3. Основной доклад разработчика проекта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района РС (Я)», кандидата архитектуры, начальника отдела генплана ОАО РПИИ «Якутпроект» - Алексеева И.Д.

4. Выступления, вопросы, предложения присутствующих на публичных слушаниях.

***По первому вопросу выступил:***

Карпенко В.Н., заместитель председателя городского Совета III созыва МО «Город Удачный» -

«В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О публичных (общественных) слушаниях в муниципальном образовании «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)», руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района РС (Я), Глава города вынес на публичные слушания вопрос о рассмотрении проекта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района РС (Я)».

Для участия в публичных слушаниях в период с 09.40 до 10.00 зарегистрировалось 32 человека:

1. И.о. главы города;
2. Заместитель главы города;
3. Депутаты Удачнинского городского Совета III созыва МО «Город Удачный»;
4. Помощник прокурора г. Удачного;
5. Главный архитектор УА и Г МО «Мирнинский район»;
6. Руководители и специалисты организаций, предприятий и учреждений города;
7. Специалисты администрации МО «Город Удачный».

В целях организации работы по проведению публичных слушаний В.Н. Карпенко предложил сформировать рабочие органы: президиум, секретарит и рабочую группу по подготовке итогового документа участников публичных слушаний.

Президиум в количестве 5 человек в составе:

**Карпенко Владимир Николаевич** - заместитель председателя городского Совета III созыва МО «Город Удачный»;

**Дьяконова Татьяна Викторовна** – и.о. главы города;

**Ремша Сергей Петрович** – заместитель главы города по городскому хозяйству;

**Синицын Александр Владимирович** – депутат городского Совета III созыва МО «Город Удачный»;

**Ершов Юрий Илларионович** - депутат городского Совета III созыва МО «Город Удачный».

**Голосование: за - 32, против - 0, воздерж. – 0.**

Секретариат в количестве 2 человек:

**Брюхова Светлана Васильевна** – ведущий специалист землеустроитель администрации МО «Город Удачный;

**Ялфимова Лариса Георгиевна** - ведущий специалист по земельным отношениям администрации МО «Город Удачный.

**Голосование: за - 32, против - 0, воздерж. – 0.**

Рабочая группа по подготовке итогового документа участников публичных слушаний:

**Балкарова Ольга Николаевна** – главный специалист имущественных и земельных отношений администрации МО «Город Удачный»;

**Кузина Ольга Александровна** – ведущий специалист по доходной части бюджета администрации МО «Город Удачный».

**Голосование: за - 32, против - 0, воздерж. – 0.**

Далее Председатель публичных слушаний - В.Н. Карпенко озвучил порядок проведения слушаний:

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» цель проведения данных слушаний – обсуждение проектов муниципальных актов по вопросам местного значения с участием жителей муниципального образования «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия).

Постановлением главы МО «Город Удачный» от 10.09.2012 г. № 114 «О проведении публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района РС (Я)» утверждены дата, время и место проведения публичных слушаний: 28 ноября 2012 г. в 10 часов 00 минут в здании администрации МО «Город Удачный» (конференц-зал).

Вся необходимая информация о проведении публичных слушаний была опубликована на официальном сайте МО «Город Удачный и в газете «Информационный вестник» МО «Город Удачный».

Далее был предложен следующий регламент работы:

для доклада – не более 20 минут, для выступления - не более 10 минут.

**Голосование: за - 32, против - 0, воздерж. – 0.**

Согласно положению о публичных слушаниях право выступать имеют все желающие в пределах установленного регламента.

***По второму вопросу выступил:***

Начальник Управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор МО «Мирнинский район» - Степанов А.И. с информацией о том, что с 2008 г. в соответствии с действующим законодательством РФ проводиться разработка градостроительных документов МО «Город Удачный». На основании утвержденных документов были разработаны Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия). Данный нормативно-правовой акт фактически является местным законом исполнение которого, обязательно для все лиц использующих земельные участки расположенные в границах населенного пункта. В 2010 г. институтом ОАО РПИИ «Якутпроект» был разработан проект Правил землепользования и застройки г. Удачный, документ затрагивал только селитебную территорию г.Удачный. В 2012 г. разработан проект уже на всю территорию находящеюся в границах населенного пункта.

Дополнительно А.И. Степанов озвучил, что ОАО РПИИ «Якутпроект», является лидирующим институтом по выполнению работ в области градостроительной деятельности по Республике Саха (Якутия). Так же институт выполняет работы не только на территории Республики Саха (Якутия), но и в таких городах как Анапа, Хабаровск. В середине IV квартала ОАО РПИИ «Якутпроект» выиграл торги на право выполнения работ связанных с планировкой и межеванием земельных участков.

***По третьему вопросу выступила:***

Основной докладчик, разработчик проекта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района РС (Я)», кандидат архитектуры, начальник отдела генплана ОАО РПИИ «Якутпроект» - Алексеева И.Д.

- основные направление работы института это, гибкий подход к разработке градостроительных документов. Данный подход связан с изменениями в Градостроительном кодексе РФ. На сегодняшний день ОАО РПИИ «Якутпроект» является лидирующим институтом в Республики Саха (Якутия) по выполнению документов территориального планирования. Ранее градостроительные документы выполнялись с помощью программного обеспечения AutoCAD, сейчас институтом изготавливаются документы формате ГИС. Этот новый подход позволяет организовать общую базу данных обеспечения градостроительной деятельностью муниципального образования. База данных должна содержать в первую очередь исходные данные, предоставляемые муниципальным образованием, переход с растровой топографии на цифровую топографию, которая будет являться важной информацией, т.е. кадастровыми сведениями. Иметь кадастровые сведения необходимо при разработке планирования и межевания территории, установления территориальных зон с особыми условиями использования земельных участков и т.д.

На сегодняшний день на уровне Правительства Российской Федерации готовится законопроект о Федеральной адресной системе, сведения которого будут так же являться важным слоем в базе данных.

Информационная система позволит анализировать использование территории, водить информацию по планируемым изменениям территории.

База данных так же будет содержат симатику объектов – сведения об объектах расположенных на земельных участках, информацию инженерной, транспортной инфраструктур.

Данные информационной системы позволят разрабатывать долгосрочные целевые программы.

В составе градостроительных документов Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия) являются самым важным документом, так как это юридически значимый нормативно-правовой акт муниципального образования на основании, которого ведется застройки и использование земельных участков. В разработке документов дополнительно использовалась космическая съемка, т.е. «гео» привязка к территории муниципального образования.

Данный документ содержит три части:

- первая это порядок применения правил и внесения изменений;

- вторая это карта градостроительного зонирования и карта с особыми условиями использования;

- третья это градостроительные регламенты.

Карта градостроительного зонирования определяет границы территориальных зон, каждая территориальная зона имеет свое назначение и регламент. В территориальных зонах применяются три вида разрешенного использования:

- основной вид разрешенного использования;

- условный вид разрешенного использования;

- вспомогательный вид разрешенного использования.

Основной вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с перечнем регламента.

При установлении условного и вспомогательного видов разрешенного использования земельных участков проводятся публичные слушания.

Так же разработана карта зон с особыми условиями, на которой выделены территории ограничения.

Таким образом, Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия), позволят в дальнейшем предоставлять земельные участи для строительства, размещения и эксплуатации объектов, не нарушая законные права смежных землепользователей, а так же позволить рационально использовать всю территорию муниципального образования.

В случае нарушения данных правил застройщик может быть привлечен к административной ответственности.

С дополнениями к вышеизложенному докладу выступил докладчик - А.И. Степанов:

При разработке детальной планировки территории будут учтены свободные территории, прилегающие к Храму Преподобного Серафима Саровского и к площади к 65-лению Победы. Данные территории необходимо благоустроитель, т.е. создать условиях культурного отдыха жителей г.Удачный.

В связи со сносом жилых домов п.Надженый основную часть торговых объектов предприниматели пытаются переместить в мкр-н. Новый город, вследствие чего возникла потребность в земельных участках. К принятию рекомендательных решений о предоставлении земельных участков необходимо подходить очень строго, так как, например торговые объекты в которых происходит реализация алкогольной продукции не должны находиться ближе 200 метров от социальных объектов. Таким образом, Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия) позволят упорядочить использование всех земельных участков находящихся в границах поселения.

***По четвертому вопросу:***

*Вопрос главного специалиста по имущественным и земельным отношениям администрации МО «Город Удачный» О.Н. Балкаровой:*

«Имеются ли на территории поселения зоны парков, скверов и т.д.?»

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой:*

«В пределах черты населенного пункта установлены территориальные зоны в границах которых с целью отдыха населения г.Удачный возможно проведение благоустройства земельных участков. Так же установлены и другие территориальные зоны, например зоны городских лесов, жилой застройки, объектов промышленности и т.д.». Более подробнее, данные по границам земельных участков будут уточнены при разработке проекта планировки и межевания земель МО «Город Удачный». В случае неточностей указанных границ территориальных зон возникнет необходимость внесения изменений в данные правила путем приведения их в соответствие с документами тер.планирования.»

*Вопрос заместителя главы города по финансам и экономике Т.В. Дьяконовой:*

«в статье 10 настоящих правил указанно, что решение о предоставлении земельных участков принимается Комиссией администрации МО «Город Удачный». На сегодняшний день в соответствии с пунктом 10 статьи 3 «Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами муниципальных районов или округов, в нашем случае МО «Мирнинский район» принимает решения о предоставлении земельных участков, Комиссия администрации МО «Город Удачный» носит только рекомендательный характер. Будет ли оказывать какое либо влияние на разработанный документ?»

*Ответ докладчика А.И. Степанова:*

«Действительно в соответствии с действующим законодательство Российской Федерации земельными участками государственная собственность, на которые не разграничена, распоряжается МО «Мирнинский район». Комиссия по регулированию земельных отношений и застройки на территории МО «Мирнинский район» рассматривает обращения физических и юридических лиц г.Удачный при условии предоставления Комиссией администрации МО «Город Удачный» рекомендательных решений по одобрению в предоставлении земельных участков».

*Вопросы старшего помощника прокурора г.Удачный Я.Н. Луганской:*

«В статье 9 указанно, что для получения земельного участка заявителю необходимо предоставить на рассмотрение Комиссии администрации «Город Удачный» заявление, заключение, о выделении земельного участка подготовленное в Управлении архитектуры и градостроительства МО «Мирнинский район», предпроектные проработки и иные документы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. Согласно тексту заявителю для выдачи заключения о выделении земельного участка необходимо с начало подать документы в Управлении архитектуры и градостроительства МО «Мирнинский район», а потом уже на рассмотрение Комиссии администрации «Город Удачный?».

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой:*

«Данную статью необходимо привести в соответствие с действующим законодательством, в том числе и с Земельным кодексом РФ».

« в статье 5 главы 2 Проекта документа установлено, что *правовым актом главы МО «Город Удачный» может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов* при этомпроектом Правил не предусмотрены последствия вынесения указанного правового акта. Кроме того в части 1 статьи 6 проекта документа указанно, что *объекты недвижимости, поименованные в* [*статье 5*](#Ст5)*, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.* Таким образом, между статьями 5 и 6 имеются противоречия, поскольку применение указанных норм будет затруднительно, что приведет к неопределенности, которая в соответствии с действующим законодательством недопустима.

Кроме того в части 1 статьи 6 проекта Правил, не определен конкретный уполномоченный орган местного самоуправления Постановление которого устанавливает срок приведения в соответствие с настоящими Правилами и обязательными требованиям безопасности объектов недвижимости.»

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой:*

«В положения данных статей будут внесены соответствующие изменения согласно поступившим замечаниям»

« в пункте 1 статьи 7 проекта НПА указанно, что *в соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты МО «Город Удачный» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:*

*- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией МО «Мирнинский район» или МО «Город Удачный» по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;*

*- обращаются в администрацию МО «Мирнинский район» или МО «Город Удачный» с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;*

*- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.*

В ходе анализа данной статьи следует, что изданные НПА МО «Город Удачный» должны регулировать действия землепользователей г.Удачный при этом так же конкретно не определен орган местного самоуправления (район или поселение) уполномоченный на подготовку и проведения торгов, конкурсов и аукционов в сфере землепользования, на принятия обращений в указанной сфере».

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой:*

«В положения данной статьи будут внесены соответствующие изменения согласно Федеральному закону от 21.10.2001 г. №137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В статье 9 проекта Правил определенны полномочия и регламент работы Комиссии по землепользованию и застройки территории МО «Город Удачный» при этом указанно, что *для вынесения вопроса на рассмотрение Комиссии заинтересованному лицу необходимо предоставить 1) заявление о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции, перепрофилирования) объекта;*

*2) заключение о выделении земельного участка для строительства подготовленное УАиГ МО «Мирнинский район»;*

Тогда как, пункте 3 статьи 10 настоящих правил определенно, что *Комиссией одно из следующих решений:*

1. *рекомендовать Управлению архитектуры и градостроительства МР «Мирнинский район» организовать работы по подготовке акта выбора земельного участка (акта о согласовании границ земельного участка, экспликация зданий и сооружений на земельном участке) с дальнейшим рассмотрением его на районной комиссии по землепользованию и застройке;*

Таким образом, исходя из диспозиций указанных статей не определенна четкая процедура обращений заинтересованных лиц в Комиссию по землепользованию и застройке территории МО «Город Удачный».

Кроме того в пункте 11 статьи 9 определенно, что *заседания комиссии проводятся по мере накопления заявок в сроки, определяемые председателем Комиссии*, что противоречит положениям действующего Федерального закона от 02.05.2006 г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан в Российской Федерации» и имеет фактор коррупциогенности, в части увеличения полномочий председателя Комиссии.

В пункте 4 статьи 10 указанно, что *при принятии положительного решения комиссией о предоставлении испрашиваемого земельного участка под строительство объекта (согласование границ земельного участка, экспликация зданий и сооружений на земельном участке), Управление архитектуры и градостроительства организует работы по подготовке акта выбора земельного участка под строительство объекта, (акт согласования границ земельного участка, экспликация зданий и сооружений на земельном участке), который подписывается членами Комиссии и иными лицами, принимавшими участие в работе районной Комиссии по выбору земельного участка. Каждая подпись должна быть удостоверена соответствующей печатью.*

Данная норма так же имеет противоречие, поскольку в статье 9 указанно, что Комиссия создается при МО «Город Удачный» и не может соответственно считаться районной кроме того состав Комиссии определяется главой МО «Город Удачный», а так же стоит учесть отсутствие какой либо ссылки на нормативно правовой акт, обязывающий всех членов комиссии иметь соответствующие печати для удостоверения свое подписи.»

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой и докладчика А.И. Степанова:*

«Данные статьи согласно поступившим замечаниям необходимо привести в соответствие с действующим законодательством, в том числе и с Земельным, Градостроительным кодексами РФ и Федеральным законом от 02.05.2006 г. №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан в Российской Федерации».

В пункте 1 статьи 17 проекта Правил указанно, что *получение специального согласования строительных намерений (далее – специальные согласования) необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в статье 17 Правил как требующие такого согласования.*

При этом перечень каких либо специальных согласований в указанной статье отсутствует

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой:*

*«*В *д*анную статью согласно поступившим замечаниям необходимо привести в соответствие с действующим законодательством, в том числе и с Земельным, Градостроительным кодексами РФ».

«Статьей 19 проекта Правил определена процедура выдачи разрешения на строительство. В пункте 2 указанной статьи отраженно, что *в целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в Администрацию МО «Мирнинский район» или МО «Город Удачный» заявление о выдаче разрешения на строительство,* в соответствии со статьей 51 с Градостроительного кодекса разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. При этом как озвучивалось ранее земельные ресурсы находиться не только в собственности поселения, но и в собственности района и в установленном законом порядке в собственность МО «Город Удачный» не переданы.

Таким образом, выдача разрешения на строительство на земельных участках, собственность на которые не разграничена, может быть произведена только органом местного самоуправления района».

*Ответ основного докладчика И.Д. Алексеевой:*

«Данную статью согласно поступившим замечаниям необходимо привести в соответствие с действующим законодательством, в том числе необходимо конкретизировать принадлежность земель по формам собственности».

По окончанию выступлений **Карпенко Владимир Николаевич** - заместитель председателя городского Совета III созыва МО «Город Удачный» озвучил:

В соответствии с Положением о публичных слушаниях итоговым документом публичных слушаний является решение собрания участников публичных слушаний, принятое большинством голосов от числа зарегистрированных участников публичных слушаний.

Слово по проекту решения собрания участников публичных предоставляется А. И. Степанову.

А.И. Степанов по итогам проведенной работы озвучил благодарность всем присутствующим и предложил следующий

**ИТОГОВОЕ РЕШЕНИЕ УЧАСТНИКОВ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

1. Признать состоявшимися публичные слушания по проекту нормативно-правового акта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)».
2. Признать порядок проведения публичных слушаний по проекту нормативно-правового акта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» не противоречащим действующему законодательству и Положению о публичных (общественных) слушаниях в муниципальном образовании «Город Удачный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия), утвержденному решением сессии Удачнинского городского Совета от 12.05.2006г. №10-11.
3. Итоговое решение участников публичных слушаний и протокол опубликовать в средствах массовой информации: официальном сайте МО «Город Удачный и в газете «Информационный вестник» МО «Город Удачный».
4. Вынести данный нормативно-правовой акт «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» с учетом корректировки озвученных замечаний на рассмотрение и утверждение сессией Удачнинского городского Совета III созыва МО «Город Удачный».

**Голосование: за - 32, против - 0, воздерж. – 0.**

По окончанию голосования выступил ведущий публичных слушаний В.Н. Карпенко и объявил публичные слушания по проекту нормативно-правового акта «Правила землепользования и застройки города Удачный Мирнинского района Республики Саха (Якутия)» закрытыми.

От имени президиума, рабочей группы и секретариата выразил признательность за активное участие в проведенных публичных слушаниях.

**Секретариат Брюхова С.В.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Ялфимова Л.Г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**