

ПРОТОКОЛ
Публичных слушаний от 25.06.2019.

По проекту решения «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040301:236, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Кирилловка, вблизи владения 20 а»

1. Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания: земельный участок с кадастровым номером 50:10:0040301:236, площадью 2543 кв.м, с категорией земель «земли населенных пунктов», видом разрешенного использования «обслуживание автотранспорта» согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Химки, утвержденным решением Совета Депутатов г.о. Химки от 27.12.2017 № 15/15 земельный участок находится в территориальной зоне Т – зона транспортной инфраструктуры, предельная этажность – 0 этажей.

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельного количества этажей – с 0 до 2.

2. Заявитель: Жалковский Евгений Евгеньевич

3. Сроки проведения публичных слушаний: 20.06.2019 по 25.06.2019 года.

4. Оповещение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Химкинские новости» № 43 (2699) от 21.06.2019 и размещено на официальном сайте Администрации городского округа Химки Московской области (далее – Администрация) в информационно-коммуникационной сети Интернет www.admhimki.ru в разделе публичные слушания.

5. Экспозиция организована с 20.06.2019г. по 25.06.2019г. по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Калинина, д. 4 (вестибюль здания Администрации).

6. Собрание проведено 25.06.2019г. по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Калинина, д.4, к. 201 (зал заседания) в 17-30.

Состав комиссии:

Казакова Наталья Евгеньевна – начальник Управления архитектуры и градостроительства Администрации;

Жеребятьева Татьяна Максимовна – эксперт Управления архитектуры и градостроительства Администрации;

Представители заявителя:

Жалковский Евгений Евгеньевич – заявитель, арендатор земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040301:236;

Андреева Светлана Сергеевна – представитель заявителя по доверенности;

Приглашенные участники публичных слушаний:

Логинов Дмитрий Владимирович – начальник Территориального управления городских округов Химки, Долгопрудный Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области;

Погребняк Максим Викторович – руководитель отдела ЖКХиБ Территориального управления микрорайона Подрезково;

Муравин Дмитрий Борисович - начальник отдела муниципального земельного и лесного контроля Управления земельных отношений Администрации;

Кобелева Анна Игоревна - начальник отдела управления правового обеспечения и судебно-претензионной работы Администрации;

Стригуненко Сергей Николаевич – директор МП «АПУ-Химки»;

Зарегистрировано участников публичных слушаний: – 2

Физические лица - жители г.о.Химки Московской области:

№ п/п	Ф.И. О.	Домашний адрес	Паспортные данные
1.	Сударова Наталья Геннадьевна	МО, г. Химки, мкр. Новогорск, ул. Заречная, дом 3, корп.3, кв.144	4616 31824
2.	Андреев Алексей Николаевич	МО, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Кирилловка, д.71	4618 989522

До начала собрания предложений и замечаний не поступало.

Казакова Н.Е.: – Уважаемые присутствующие! Публичные слушания считаю открытыми!

На основании обращения Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области от 07.06.2019 №132ВХ-9778, и в соответствии

с постановлением Главы городского округа Химки Московской области от 24.06.2019 № 24 «О назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040301:236, расположенного по адресу: Московская область, г.

Химки, мкр. Подрезково, квартал Кирилловка, вблизи владения 20 а», Администрация городского округа проводит сегодня публичные слушания. Земельный участок принадлежит Жалковскому Евгению Евгеньевичу на праве аренды. Запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельного количества этажей – с 0 до 2.

По регламенту на доклад и выступление Жалковского Евгения Евгеньевича отводится до 10 минут, затем вопросы из зала и ответы. На вопрос из зала дается одна минута, на ответ не более трех минут. Всё будет внесено в протокол.

Позвольте представить состав комиссии и присутствующих на публичных слушаниях:

Я, начальник Управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Химки - **Казакова Наталья Евгеньевна**.

От Управления архитектуры и градостроительства и Комиссии по ПЗЗ, эксперт Управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Химки - **Жеребятьева Татьяна Максимовна**;

Представители заявителя Жалковского Евгения Евгеньевича – **Андреева Светлана Сергеевна** и сам правообладатель - **Жалковский Евгений Евгеньевич**. Далее: представители АПУ, представители подразделений Администрации, приглашенные правообладатели соседних земельных участков и представитель Территориального управления Мособлархитектуры – **Логинов Дмитрий Владимирович**. Итак, начинаем наши слушания. Евгений Евгеньевич, доложите по информационной справке? Пожалуйста.

Жалковский Е.Е.: Уважаемые участники, позвольте коротко. Мне на праве аренды принадлежит земельный участок на основании договора аренды земельного участка № ФА-24 от 22.12.2017. В торгах по этому земельному участку были заявлены определенные параметры, которые являлись публичной офертой, с точки зрения того, что там можно построить и в каком объеме. Итак процент застройки 40%, этажность - 2 этажа, это то что было на торгах. После чего к сожалению, произошла техническая ошибка, насколько я понимаю, что при формировании генплана, Администрация случайно указала там зону Т-0, с нулевой этажностью. Нами с сожаленью это было не замечено, так как на момент получения договора аренды, генплан ещё не был утвержден. Мною было сделано АГО – архитектурно-градостроительный облик на строительство крытой парковки с административными помещениями, получено разрешение на строительство и на данный момент я привожу в соответствие сложившуюся ситуацию. Прошу дать мне на данном участке разрешение на отклонение от предельных параметров в части этажности, соответственно с 0 до 2-х этажей. Хочу обратить Ваше внимание, что участок в принципе застроен по максимуму, архитектурно-градостроительный облик с проектом планировки территории, я имею в виду проект планировки участка, сформирован полностью, никакого дополнительного строительства вестись не будет. Здание которое планировалось построить, уже построено и может быть введено в

эксплуатацию после того как данная этажность будет изменена. В принципе доклад закончил. Спасибо!

Казакова Н.Е.: Есть вопросы к докладчику?

Голос из зала: Вопросов нет, есть возражения.

Казакова Н.Е.: Представьтесь пожалуйста.

Сударова Н.Г.: Я являюсь генеральным директором земельного участка «СтройИнвестХимки». Меня зовут Сударова Наталья Геннадьевна. Я возражаю против строительства. Дело в том, что участок выделенный Жалковскому находится в зоне Т-0, то есть там строительство запрещено.

Казакова Н.Е.: А можно назвать кадастровый номер земельного участка который принадлежит Вам?

Сударова Н.Г.: Да, конечно. 50:10:0040301:41 и 50:10:0040301:31.

Казакова Н.Е.: Всё. Возражения приняты. И я бы хотела немножко прокомментировать доклад. Передо мной договор аренды земельного участка. Вы его получили 22.12.2017 года. Правильно?

Жалковский Е.Е.: Да.

Казакова Н.Е.: У нас публичные слушания по проекту землепользования и застройки и генеральному плану состоялись 22 июня 2017 года, то есть на момент получения договора публичные слушания уже прошли, и Вы уже могли заявить о несогласии с проектом ПЗЗ, и мы на стадии ПЗЗ могли бы учесть все Ваши пожелания. Вот такой момент. Это действительно такое небольшое упущение с Вашей стороны.

Жалковский Е.Е.: Наталья Евгеньевна, я прошу прощения. Наверно мог бы. Но вопрос заключается в том, что мы получаем некую публичную оферту, когда участвуем на торгах по земельным участкам. Московская область предлагает нам на определенных условиях взять определенный участок. Параметры этого земельного участка заложены уже в самих условиях торгов, то есть когда мы это получаем в Московской области, я не считаю необходимым перепроверять данные, не имея никаких прав на данный земельный участок. Хочу обратить внимание, что торги прошли в октябре 2017 года, договор аренды был составлен 22.12.2017 года, а права на данный земельный участок к нам перешли после регистрации договора - в январе 2018 года, когда генплан и ПЗЗ были уже утверждены. А в июне 2017 года, когда проходили публичные слушания, у нас даже не было информации о том, что данный участок выносится на торги. Поэтому в принципе, никаких возможностей участвовать в данных мероприятиях у нас естественно не было. И когда мы получили публичную оферту на торгах, нам говорят что

есть такие-то условия, которые отмечены в официальном документе, и естественно мы не перепроверяем позицию города.

Казакова Н.Е.: По кадастровому паспорту, когда были внесены данные о земельном участке на публичную кадастровую карту? Когда он был поставлен на кадастровый учет?

Жалковский Е.Е.: Не могу ответить.

Казакова Н.Е.: Мы можем по выписке посмотреть? У Вас кадастровый паспорт с собой? Нет? Тогда мы это сами исследуем, когда земельный участок был поставлен на кадастровый учет.

Вы обратились за предоставлением услуги «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации такая услуга предусматривает обязательное соответствие этих отклонений техническим регламентам, то есть мы должны исследовать это вопрос не только как упущение в ПЗЗ и предоставление Вам с торгов этого земельного участка, но и возможность размещения объектов в части соответствия противопожарных норм, именно двухэтажной высоты. То есть мы говорим - 2 этажа, не определяя высоту здания. Мы знаем, что у Вас там объект придорожного сервиса. Да?

Жалковский Е.Е.: Нет.

Казакова Н.Е.: Как у Вас вид называется? Какой вид?

Жалковский Е.Е.: У нас «обслуживание автотранспорта». Разрешение на строительство получено на объект «Здание крытой парковки с административными помещениями».

Казакова Н.Е.: Высота этажа этой парковки какова?

Жалковский Е.Е. Три пятьдесят, в чистоте четыре метра, 2 этажа, 8 метров.

Казакова Н.Е.: На сопредельной территории, южнее от Вашего земельного участка, примыкает нежилое здание, где-то в 3-х метрах от построенного объекта. Вот это здание – право на него было зарегистрировано до регистрации прав на Ваш объект или после? По противопожарным нормам между Вашими зданиями должно быть 6 метров.

Жалковский Е.Е.: Вопрос понял. Здание было зарегистрировано безусловно до, шестиметрового расстояния там нет, но одновременно есть пожарный расчет, который приложен в том числе был к проекту строительства. Пожарный расчет и список пожарных мероприятий, которые

говорят нам о безопасности эксплуатации двух рядом стоящих зданий был приложен к разделу пожарной безопасности самого проекта.

Казакова Н.Е.: Мы знаем, что если у нас имеются отступления от технических регламентов, от правил противопожарных норм, то тогда требуются спецтехусловия. Не просто пожарный расчет, а спецтехусловия, которые согласовываются с МЧС. Противопожарными расчетами здесь мы с Вами не обойдемся. Поэтому мы ещё раз посмотрим законодательство, именно в части влияния на этот объект и отразим в своем заключении необходимость предоставления спецтехусловий.

Жалковский Е.Е.: Наталья Евгеньевна, если есть необходимость, связанная с тем, что нам нужно пройти какие-то дополнительные процедуры, мероприятия по пожарной безопасности, в части разрывов между зданиями или при их соседстве, мы с удовольствием прислушаемся, обратим внимание и пройдем все необходимые процедуры для того, чтобы это было безопасно. Вопросов никаких здесь нет. Можно также посмотреть текущую ситуацию по пожарному расчету и по группе пожарных мероприятий, предусмотренных в разрешении на строительство. Если их недостаточно с точки зрения специалистов, с точки зрения МЧС, мы готовы их дополнить или откорректировать, если будут такие рекомендации.

Казакова Н.Е.: Со стороны Администрации есть ещё замечания?

Кобелева А.И.: Кобелева Анна, Правовое управление, заместитель начальника. Я хотела бы узнать, имеется ли разрешение на строительство? Я так понимаю, что речь сейчас идет об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 258. Имеется ли разрешение на строительство данного объекта?

Жалковский Е.Е.: Да, конечно имеется.

Кобелева А.И.: Это действующее разрешение?

Жалковский Е.Е.: Действующее разрешение.

Казакова Н.Е.: Нет. Разрешение отозвано.

Жалковский Е.Е.: Отозвано оно было документом, с которым мы не согласны. При этом оно в системе Московской области действующее, но приостановлено по причине письма Минжилполитики.

Кобелева А.И.: Я хотела бы пояснить то что, учитывая и 52 статью Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также общую практику Верховного суда Российской Федерации, изменения в действующее выданное разрешение на строительство могут быть внесены только при объективной необходимости, при отклонении от установленных параметров,

при чем должна быть какая-то объективная необходимость доказательства. Уже были такие процессы, такая практика, когда дело доходило до суда. То есть просто общего желания недостаточно. И всё-таки вопрос стоит о том, что строительство приостановлено, и я думаю, что нужно подождать, когда разрешение у Вас будет возобновлено, тем более что нужно обосновать объективную необходимость.

Жалковский Е.Е.: У нас приостановка разрешения на строительство произошла как раз по причине отсутствия этажности на участке. На данный момент строительство приостановлено до момента или возобновления или выдачи нового разрешения в рамках уже решения Минжила. Как они решат. Мы не можем дальше продолжать строительство до момента пока не будет урегулирована ситуация с этажностью. Обоснование почему мы просим поменять этажность, заявлено следующим образом: «для увеличения эффективности использования земельного участка». С точки зрения изначально полученного земельного участка с торгов как я уже сказал, на торгах было заявлено 2-х этажное здание и 40% застройки. С точки зрения текущего состояния, объект находится в стадии незавершенного состояния, он практически построен, но одновременно строительство не завершено. Строительство на сегодняшний день не ведется. Для повышения эффективности использования самого земельного участка, соответственно мы и просим изменить этажность для того чтобы иметь возможность, на основании разрешения на строительство достроить данный объект, данное здание.

Казакова Н.Е.: Территориально управление скажите пожалуйста, хозяйственная деятельность какая-то ведется на этом земельном участке?

Погребняк М.В.: Нет, на данный момент никакой хозяйственной деятельности на земельном участке не ведется. Но я хотел бы также сказать, что позиция Территориального управления - помочь и предоставить разрешение на увеличение этажности двухэтажного строения, потому что участок благоустроен, въезд в Кирилловку сейчас выглядит совершенно по-другому. Это у нас удаленный участок, удаленная территория и жители будут только «за». Это привлечение рабочих мест, ну и сам внешний вид конечно преобладает по сравнению с тем, что было на этой территории. Было болото, была свалка, сейчас совсем другой вид. Поэтому Территориальное управление ходатайствует предоставить это разрешение.

Казакова Н.Е.: Хорошо. Все участники высказали свои замечания, предложения, которые будут внесены в протокол?

Сударова Н.Г.: Я вот слушала Территориальное управление. Мы тоже обращались за разрешением на строительство. У нас тоже благоустроенный участок, и также въезд, и также у нас было болото, но нам запретили строить на нашем участке, в связи с тем, что красные линии Ленинградского шоссе.

Почему предполагается, что Жалковский Евгений Евгеньевич будет строиться? Тогда давайте разрешим всем.

Казакова Н.Е.: Услышала Ваш вопрос.

Жалковский Е.Е.: Разрешите прокомментировать?

Казакова Н.Е.: Нет, не надо комментировать. В любом случае, мы сейчас публичные слушания проводим в рамках одной процедуры – отклонение от предельных параметров. Там много вопросов, которые не решены по этому участку, в частности - зона реконструкции Ленинградского шоссе. В рамках публичных слушаний по отклонению от предельных параметров, мы этот вопрос не можем исследовать, потому что он не относится к вопросам публичных слушаний. Поэтому Ваш вопрос немножко не по адресу. Мы могли его рассмотреть, если бы рассматривали документацию по проекту планировки территории.

Сударова Н.Г.: 2 этажа, в красных линиях...Как это возможно?

Казакова Н.Е.: Согласна. Если Главархитектура направит на публичные слушания проект планировки Евгения Евгеньевича Жалковского, мы с Вами этот вопрос зададим и запишем в протокол, а пока мы с Вами должны следовать только по теме «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, именно 0 на 2 этажа».

Ещё вопросы по существу имеются? Нет. Значит на этом считаю публичные слушания законченными, и они состоялись. В течение 3-х дней мы подготовим заключение, опубликуем его в соответствии с действующим законодательством и порядком и направим его в Мособлarchitecture. Решение будет приниматься в Мособлarchitecture, на Межведомственной комиссии по ПЗЗ.

Сударова Н.Г.: Я хотела бы внести замечания (на бумажном носителе).

Казакова Н.Е.: Да, пожалуйста. Всех благодарю!

Предложения и замечания участников публичных слушаний	Количество	Выводы
Сударова Н.Г. О недопустимости увеличения этажности объекта в зоне реконструкции Ленинградского шоссе	2	Против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

