



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24 июля 2025 г. № 77-р

г. Архангельск

**Об отклонении предложений о внесении изменений
в правила землепользования и застройки муниципальных образований
Архангельской области**

В соответствии с пунктом 23 Порядка деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области, утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 2 декабря 2019 года № 20-п (далее – Порядок), а также на основании протокола заседания комиссии по подготовке проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 4 июля 2025 года № 37:

1. Отклонить предложение акционерного общества «Логистика» (вх. от 16 июня 2025 года № 201-2163) в части изменения территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж2») на территориальную производственную зону (кодировое обозначение «П1») в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:22:080902:1477 и образуемого земельного участка, согласно предложению, с целью реализации инвестиционного проекта по созданию универсального склада продовольственных и непродовольственных товаров с учетом отрицательной позиции администрации городского округа «Город Архангельск» на основании следующего:

1) границы рассматриваемой территории не соответствуют границам земельного участка для реализации инвестиционного проекта, согласно соглашению № АЗРФ-914/24 от 16 августа 2024 года;

2) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствует решение о снятии объекта капитального строительства (29:22:080902:314), расположенного в границах

земельного участка (29:22:080902:1477), с государственного кадастрового учета;

3) согласно пункту 13 части 1 статьи 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ земельные участки, на которых располагались многоквартирные дома, не могут быть предоставлены или использованы в целях, отличных от целей размещения объектов коммунального обслуживания, социального обслуживания, здравоохранения, образования и просвещения, общественного управления, обустройства мест для занятий спортом, физической культурой, пеших прогулок, размещения парков, садов и скверов, строительства многоквартирных домов;

4) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. Также предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

2. Отклонить предложение физического лица (вх. от 11 июня 2025 года № 201-2149) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения территориальной производственной зоны (кодировое обозначение «П1») на территориальную зону, предусматривающую стоянку для маломерных судов, в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:023101:73 на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений, согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки и объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом;

3) указанный земельный участок расположен в территориальной производственной зоне (кодировое обозначение «П1»), градостроительным

регламентом которой предусмотрен основной вид разрешенного использования «Транспорт» (код 7.0), включающий в себя, в том числе вид разрушенного использования «Водный транспорт» (код 7.3). Описание вида разрешенного использования, согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», предусматривает размещение стоянки для маломерных судов.

3. Отклонить предложение физического лица (вх. от 19 июня 2025 года № 201-2236) о внесении изменений в правила землепользования и застройки части территории Виноградовского муниципального округа Архангельской области, в границы которой входят территории поселков Рязаново, Хетово, Карговино и деревень Власьевская, Гора, Калы, Монастырек, Моржегоры, Надозерье, Репаново, Родионовская, Савинская, Уйта, Усть-Морж, Хохновская, Шастки, в части изменения категории земель с сельскохозяйственного назначения на категорию земель населенных пунктов и изменения территории, для которой градостроительный регламент не устанавливается – сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, на территориальную зону, предназначенную для отдыха и туризма (кодированное обозначение «Р-2»), в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:04:010901:408 с целью строительства туристических домов и бань, с учетом отрицательной позиции администрации Виноградовского муниципального округа Архангельской области на основании следующего:

1) к полномочиям комиссии не относятся вопросы, связанные с изменением категории земель, в соответствии с пунктом 9 Порядка;

2) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой границы территориальных зон устанавливаются с учетом, в том числе функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом. Также предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

4. Отклонить предложение Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Архангельской области и Ненецком автономном округе (вх. от 16 июня 2025 года № 201-2164) о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Ерцевское» Коношского муниципального района Архангельской области в части отнесения

земельных участков с кадастровыми номерами 29:06:071402:415, 29:06:081701:296, 29:06:071401:517, 29:06:081701:298 к территориальной зоне, градостроительным регламентом которой предусмотрен вид разрешенного использования земельных участков «Обеспечение деятельности по исполнению наказаний» (код 8.4), с учетом отрицательной позиции администрации Коношского муниципального района Архангельской области на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) площадь земельных участков с кадастровыми номерами 29:06:071402:415, 29:06:081701:296, 29:06:071401:517, 29:06:081701:298 не соответствует предельным параметрам, установленным для вида разрешенного использования «Обеспечение деятельности по исполнению наказаний» (код 8.4), в градостроительном регламенте территориальной зоны размещения режимных территорий (кодированное обозначение «СН-4»);

3) согласно части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельные участки и объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

4) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствует:

а) координатное описание земельного участка с кадастровым номером 29:06:071401:517;

б) положительное решение межведомственной рабочей группы по регулированию земельных отношений в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 29:06:081701:296 и 29:06:081701:298.

5. Отклонить следующие предложения администрации Устьянского муниципального округа Архангельской области (вх. от 19 июня 2025 года № 201-2165) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Устьянского муниципального округа Архангельской области в части:

1) изменения в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (кодированное обозначение «Ж-1») для вида разрешенного

использования «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) минимального размера земельного участка с «300-2000 кв. м (на один блок)» на «600-20000 кв. м, 300-2000 кв. м (на один блок-секцию)» на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений;

б) предложение не соответствует условиям (основаниям) для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусмотренным подпунктами 1 – 4.1, 6 и 7 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 18 – 20 Порядка

в) отсутствуют обоснования целесообразности учета предложения.

2) добавления в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (кодировое обозначение «Ж-1») условно-разрешенного вида использования земельных участков «Ведение огородничества» (код 13.1) и установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 200 – 2000 кв. м на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений;

б) предложение не соответствует условиям (основаниям) для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусмотренным подпунктами 1 – 4.1, 6 и 7 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 18 – 20 Порядка;

в) согласно приложению № 6 к Методическим рекомендациям по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 года № 273 (далее – приложение № 6 к Методическим рекомендациям), для функциональной зоны застройки индивидуальными жилыми домами вид разрешенного использования «Ведение огородничества» (код 13.1) не предусмотрен.

3) добавления в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (кодированное обозначение «Ж-2») следующих условно-разрешенных видов использования:

– «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 600 – 2000 кв. м;

«Для ведения личного подсобного хозяйства» (код 2.2.) и установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 400 – 3000 кв. м;

– «Блокированная жилая застройка» (код 2.3) установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: 600 – 20000 кв. м, 300 – 2000 кв. м (на один блок-секцию) на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений;

б) предложение не соответствует условиям (основаниям) для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусмотренным подпунктами 1 – 4.1, 6 и 7 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 18 – 20 Порядка;

в) согласно приложению № 6 к Методическим рекомендациям для функциональной производственной зоны вид разрешенного использования «Развлечение» (код 4.8) не предусмотрен.

4) переноса в градостроительном регламенте территориальной зоны размещения объектов автомобильного транспорта (кодированное обозначение «Т-1») из условно-разрешенных видов в основные виды использования земельных участков «Размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2) и установления следующих предельных параметров:

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 100%;

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не подлежит установлению на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных

участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений;

б) предложение не соответствует условиям (основаниям) для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусмотренным подпунктами 1 – 4.1, 6 и 7 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 18 – 20 Порядка;

в) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствует схема размещения на территории Устьянского муниципального округа Архангельской области гаражей.

5) добавления в градостроительном регламенте территориальной зоны сельскохозяйственного назначения (кодированное обозначение «СХ-4») основного вида разрешенного использования земельных участков «Ведение садоводства» (код 13.2) и установления следующих предельных параметров земельного участка:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: 400 – 2000 кв. м;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: 3 м;

– предельная высота зданий: 20 м;

– предельное количество надземных этажей: 3;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 40% на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений;

б) в соответствии картой-схемой современных границ земель сельскохозяйственного назначения Архангельской области в границах территориальной зоны сельскохозяйственного назначения (кодированное обозначение «СХ-4») расположены земли сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), которые на основании пункта 6 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации не могут включаться в границы территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также

использоваться для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке.

6. Опубликовать настоящее распоряжение на официальном сайте Правительства Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Направить копию настоящего распоряжения в администрации городского округа «Город Архангельск», Виноградовского муниципального округа Архангельской области, Коношского муниципального района Архангельской области, Устьянского муниципального округа Архангельской области для опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

8. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

**Министр строительства
и архитектуры Архангельской области**



В.Г. Полежаев