



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 10 сентября 2025 г. № 99-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 15 августа 2025 года № 42:

1. Отклонить предложение акционерного общества «АрхоблЭнерго» (вх. от 24 июля 2025 года № 201-2734) о внесении изменений правила землепользования и застройки населенного пункта поселок Соловецкий Приморского муниципального округа Архангельской области в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение «Т») основным видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) с целью строительства 2 КТП 400/6/0,4 кВ, а также дополнения градостроительного регламента территориальной рекреационной зоны (кодированное обозначение «Р4») основным видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) с целью строительства КТП 400/6/0,4 кВ 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;

2) не разработаны и не утверждены Министерством культуры Российской Федерации режимы и регламенты достопримечательных религиозно-исторических мест.

2. Отклонить предложение администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. от 21 июля 2025 года № 201-2691) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения следующих территориальных зон: коммунально-складской зоны (кодировое обозначение «П2»), зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение «Т»), зоны озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение Пл1») на территориальную производственную зону (кодировое обозначение «П1») в отношении образуемого земельного участка, согласно предложению, с целью реализации резидентом инвестиционного проекта по строительству логистического комплекса маркетплейса общества с ограниченной ответственностью «Вайлдберриз» с учетом отрицательной позиции министерства экономического развития и промышленности Архангельской области, а также 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;

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

а) соглашение об осуществлении инвестиционной деятельности в Арктической зоне;

б) схема организации рассматриваемого земельного участка;

3) согласно проекту планировки района «Варавино-Фактория» муниципального образования «Город Архангельск», утвержденному распоряжением мэра города Архангельска от 30 мая 2018 года № 1623р, земельный участок пересекает красную линию, за границами которой не допускается строительство нового либо реконструкция ранее возведенного здания (сооружения), а также земельный участок имеет пересечение с планируемой улично-дорожной сетью – «Улицы и дороги местного значения».

3. Отклонить предложение министерства природных ресурсов и лесопромышленного комплекса Архангельской области (вх. от 22 июля 2025 года № 204-17/7002) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения территориальной производственной зоны (кодировое обозначение «П1») на территориальную зону складирования и захоронения отходов (кодировое обозначение «Сп2-1») в отношении образуемого земельного участка, согласно предложению, в связи с фактическим использованием образуемого земельного участка для обработки отходов на мусоросортировочном комплексе 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;

2) согласно пункту 5.4.3 договора аренды от 13 апреля 2021 года № 2021/03-01 арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием (для эксплуатации комплекса зданий и сооружений производственной базы);

3) в соответствии с частью 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.

4. Отклонить предложение общества ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания «Вира» (вх. от 28 июля 2025 года № 201-2777) о внесении изменений в правила землепользования и застройки части территории Котласского муниципального округа Архангельской области, в границы которой входят территории деревень Андрияново, Артемиха, Артюковская, Белавинская, Белые, Береговая Горка, Бехтериха, Большой Уртомаж, Бутова Кулига, Гагарки, Голышкино, Гусево, Ескино, Ефремовская, Забелинская, Заберезник, Захарино, Ивановская, Канза Новая, Канза Старая, Княжево, Княщина, Кононово, Красавино, Красная Гора, Кузнецово, Кузьминская, Кунчаевская, Малый Уртомаж, Михалиха, Мишковская Новая, Мишковская Старая, Молодиловская, Мысок, Новинки, Петровские, Петровские Отставные, Петровские Средние, Печерино, Починок, Починок Новый, Пошуповская, Пыляево, Савино, Соколя Горка, Степанидово, Степановская, Сухой Бор Большой, Сухой Бор Малый, Туровец, Усово, Усть-Курья, Фаустово, Федотовская, Харитоново, Шишкино, Нечаиха, рабочего поселка Шипицыно и поселка Нечаиха, в части отнесения земельных участков в кадастровом квартале 29:07:090801 к югу от п. Шипицыно (с левой стороны от ориентира «Автодорога Усть-Вага – Ядриха» на участке от 293 ПК 7 + 40 до км 295 ПК 0 + 50) к территориальной зоне, предназначенной для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства (кодировое обозначение «СХ-3») с целью возможности выбора вида разрешенного использования «Ведение садоводства» (код 13.2) 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;

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

а) положительное решение межведомственной рабочей группы по регулированию земельных отношений в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения, положение о которой утверждено постановлением министерства агропромышленного комплекса и торговли Архангельской области от 2 декабря 2020 года № 49-п, в отношении рассматриваемых земельных участков;

б) согласование с комиссией, образованной уполномоченным органом исполнительной власти Архангельской области в сфере недропользования, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2024 года № 737, в связи с расположением рассматриваемых земельных участков на территории месторождения глини Шипицынское, запасы полезных ископаемых которого поставлены на государственный баланс.

в) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой территориальные зоны устанавливаются с учетом функциональных зон. 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.

5. Отклонить предложение акционерного общества «АрхоблЭнерго» (вх. от 24 июля 2025 года № 201-2734) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Верхнетоемского муниципального округа Архангельской области в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение «Ж-1») основным видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (код 3.1) 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;

2) в инвестиционной программе на 2023-2027 годы, утвержденной распоряжением министерства ТЭК и ЖКХ АО от 9 октября 2024 года № 723-р, отсутствует информация о местоположении объекта.

6. Отклонить предложение физических лиц (вх. от 29 июля 2025 года № 201-2788) о внесении изменений в правила землепользования и застройки части территории Пинежского муниципального округа Архангельской области, в границы которой входят территории деревень Айнова, Ваймуша, Марьино, Церкова, Шардомень, Шотова и села Карпогоры, в части изменения

территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (кодировое обозначение «Р-1») на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж-1») в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:14:000000:1104 с целью строительства жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства 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;

2) в соответствии с пунктом 4 статьи 8 Федерального закона от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если земельный участок, предоставленный гражданину в безвозмездное пользование, расположенный в границах территориальной зоны, применительно к которой утвержден градостроительный регламент, гражданин вправе использовать в соответствии с любым видом или любыми видами разрешенного использования, предусмотренными данным регламентом, без каких-либо согласований и разрешений.

7. Отклонить предложение физического лица (вх. от 21 июля 2025 года № 201-2684) о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области в части изменения следующих территориальных зон: зоны озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение «СП-4») и зоны природно-ландшафтных территорий (кодировое обозначение «Р-2») на территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж-1») в отношении образуемого земельного участка, согласно предложению, с целью формирования земельного участка под объектом капитального строительства с кадастровым номером 29:19:103101:71 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;

2) в соответствии с частью 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) не обеспечен доступ к земельному участку в соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

4) образуемый земельный участок находится в непосредственной близости от объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:19:103101:186, являющегося источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, от которого, на основании пункта 2.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 (далее – СанПиН), подлежит установлению санитарно-защитная зона в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств, согласно главе VII СанПиН, в границах которой на основании п. 5.1 СанПиН не допускается размещать, в том числе жилую застройку.

8. Отклонить предложение общества ограниченной ответственностью «Спецстройпроект» (вх. от 23 июля 2025 года № 201-2724) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» в части изменения территориальной зоны размещения объектов социального обслуживания (кодировое обозначение «ОД-5») на территориальную зону застройки среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж-3») в отношении земельного участка с кадастровым номером 29:28:102028:3 с целью строительства объекта жилого назначения 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;

2) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствуют схема планировочной организации земельного участка, содержащая информацию о месте размещения планируемого объекта капитального строительства с указанием существующих и планируемых подъездов и подходов к ним, решения по планировке, благоустройству, озеленению территории, обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами, а также обоснование повышения эффективности использования земельного участка;

3) предложение не соответствует части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой территориальные зоны устанавливаются с учетом функциональных зон. 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.

9. Отклонить предложение администрации муниципального округа «Город Северодвинск» (вх. от 25 июля 2025 года № 201-2751) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск» в части исключения водных объектов (лужи, канавы, болот, низин и т.п) и их береговых полос из материалов правил землепользования и застройки в отношении садоводческих некоммерческих товариществ, расположенных на территории Северодвинска и в отношении земельного участка 29:28:109138:2065 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.

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

11. Направить копию настоящего распоряжения в администрации городского округа «Город Архангельск», Верхнетоемского муниципального округа Архангельской области, Котласского муниципального округа Архангельской области, Приморского муниципального округа Архангельской области, муниципального округа Архангельской области «Город Северодвинск», Холмогорского муниципального округа Архангельской области для опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

**Министр строительства
и архитектуры Архангельской области**

В.Г. Полежаев