

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Серебряный бор» (далее – проект)

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства города Новосибирска по проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, на основании постановления мэрии города Новосибирска от 18.05.2022 № 1595 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» проведены общественные обсуждения по проекту предоставления разрешения:

«Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Серебряный бор» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073225:326 площадью 5891 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Белинского (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) для многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой со 177 машино-мест до 157 машино-мест.»

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проектам, подготовленным на основании постановления мэрии города Новосибирска от 18.05.2022 № 1595 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 20 от 19.05.2022, в официальном сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска» и на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://новосибирск.рф/> – 19.05.2022.

В общественных обсуждениях по проекту решения приняло участие: 3 человека.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 05-2022-ОПП от 07.06.2022.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения, экспертов общественных обсуждений, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний приведены в приложении к настоящему заключению.

По результатам проведения общественных обсуждений по проекту сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по проекту.
2. Процедура проведения общественных обсуждений по проекту осуществлена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» и решением Совета депутатов города Новосибирска от 20.06.2018 № 640 «О порядке организации и проведения в городе Новосибирске общественных обсуждений и публичных слушаний в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности».
3. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Серебряный бор» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073225:326 площадью 5891 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Белинского (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) для многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой со 177 машино-мест до 157 машино-мест.

Заместитель председателя комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска

Е. В. Позднякова

И. о. секретаря комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска

Н. М. Морозкова

Приложение к заключению о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Серебряный бор»

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Серебряный бор» (далее – проект решения), экспертов общественных обсуждений, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее – комиссия) о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний

№ п.	Сведения о внесенных предложениях и замечаниях	Содержание предложений и замечаний (содержание предложений и замечаний приведено в редакции участников общественных обсуждений)	Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний
------	--	---	---

1	2	3	4
1	Регистрационный номер – 1, порядковый номер пункта – 7, инициатор – эксперт; регистрационный номер – 2, порядковый номер пункта – 7 инициатор – эксперт	Предоставить разрешение	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушений норм действующего законодательства; наличие инженерных сетей и фактическое расположение объекта капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией

1	2	3	4
2-4	Инициатор – участник общественных обсуждений 7.1.1 – 7.1.3	<p>Целесообразно отказать в предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Серебряный бор» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073225:326</p> <p>1. Отклонение от предельных параметров количества машино-мест, установленных для многоквартирного дома.</p> <p>Решением Совета депутатов г. Новосибирска от 02.12.2015 года №96 утверждены местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска.</p> <p>Так п. 2.7.4. Нормативов установлено, что для жилого микрорайона (квартала), групп жилых домов, жилого дома требуемое количество машиномест для организованного хранения легкового автотранспорта определяется из расчета на 1 квартиру общей площадью более 40 кв. метров – 1 машиноместо; на 1 квартиру общей площадью менее 40 кв. метров - 0,5 машиноместа.</p> <p>Если обратиться к планировкам квартир будущего жилого многоквартирного дома, размещенных на официальном сайте ООО «Специализированный застройщик «Серебряный бор»:</p> <p>https://кварталпритяжение.рф, следует, что в будущем 25-этажном многоквартирном доме будет размещено 336 квартир. Площадь всех квартир составляет более чем 40,4 кв. м.</p> <p>Таким образом, исходя из установленных законодательством Новосибирской области нормативов, у указанного многоквартирного дома должно быть размещено 336 парковочных мест.</p> <p>Само по себе планирование на земельном участке 177 машино-мест уже является нарушением градостроительного законодательства.</p>	<p>Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушений норм действующего законодательства; наличие инженерных сетей и фактическое расположение объекта капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией</p>

1	2	3	4
		<p>площадь 5891 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Белинского (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) для многоквартирного многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой со 177 машино-мест до 157 машино-мест.</p> <p>Снижение таких нормативов еще в большей степени неминуемо влечет дефицит парковочных мест, который разумеется будет компенсироваться соседней территорией земельного участка с кадастровым номером 54:35:073225:326, то есть рядом с земельными участками иных владельцев жилых домов, в том числе и Заявителя.</p> <p>Соседние улицы и дороги общего пользования для размещения автомобильного транспорта не предназначены.</p> <p>Так, ул. Белинская (от ул. Никитина до ул. Добролюбова) является узкой из-за нахождения на ней металлических гаражей. Дорога не асфальтирована, требованиям строительным нормам и правилам (СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги) не соответствует. Проезд фактически односторонний: одна полоса для движения. Мест для парковки не предусмотрено.</p> <p>Исходя из изложенного следует, что вся территория, которая расположена вокруг земельного участка с кадастровым номером 54:35:073225:326 не предназначена для стоянки автомобильного транспорта, а снижение машино-мест до 157, только увеличит риски возникновения аварийных ситуаций, заторов на дорогах и иных дорожно-транспортных происшествий.</p> <p>2. Застройщик злоупотребляет своими правами как субъект профессиональной деятельности.</p> <p>Законодательство РФ устанавливает повышенный стандарт поведения предпринимателей в гражданских правоотношениях.</p> <p>Градостроительным кодексом РФ на этапе проектирования и получения разрешения на строительство многоквартирного дома установлены требования на соответствие проектной и иной документации строительным нормам и правилам.</p> <p>Получение от Мэрии г. Новосибирска разрешения на строительство многоквартирного дома, означает, что именно та проектная документация, которая была предоставлена Застройщиком соответствует Градостроительному кодексу РФ.</p>	

1	2	3	4
		<p>Отклонение от предельных параметров разрешения на строительства в виду того, что конфигурация и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки, недопустимо.</p> <p>ООО «Специализированный застройщик «Серебряный бор» обязан был учесть конфигурацию и наличие инженерных сетей еще на этапе проектирования такого строительства и до выдачи соответствующего разрешения.</p> <p>Отклонение от предельных параметров является нарушением Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Действия Застройщика направлены на злоупотребление установленным законодательством РФ.</p> <p>В соответствии со ст. 10 ГК РФ, заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав не допускается.</p> <p>В связи с изложенным, ООО «Специализированный застройщик «Серебряный бор» надлежит отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.</p>	