**Пояснительная записка**

Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920, общей площадью 736 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8, «Магазины» (код 4.4), далее – проект решения, проводятся в соответствии с Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», руководствуясь статьями 5.1, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации», Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в Тяжинском муниципальном округе, утвержденном решением Совета народных депутатов Тяжинского муниципального округа от 26.12.2019 г. № 18, Уставом Тяжинского муниципального округа.

Вышеуказанный проект решения подготовлен в соответствии с заявлением собственника земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920.

Предоставление (установление) условно разрешенного вида использования земельного участка осуществляется на основании решения органа местного самоуправления при соблюдении процедуры, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации – проведении общественных обсуждений, с целью всестороннего рассмотрения поставленного вопроса и установления и учета мнений (отношения к вынесенному на обсуждение вопросу) всех заинтересованных сторон - участников общественных обсуждений.

Проведение общественных обсуждений по проекту решения осуществляется в связи с рассмотрением Тяжинским районным судом Кемеровской области гражданского дела № 2-85/2025 по иску Махнева Александра Юрьевича к администрации Тяжинского муниципального округа о признании права собственности на самовольную постройку, расположенную в границах земельного участка 42:15:0103001:920 - двухэтажный блокированный дом (магазин), общей площадью 180,2 кв.м

В рамках вышеуказанного дела, согласно части 2 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с частью 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации с целью проведения судебной строительно-технической экспертизы по данному делу отделом архитектуры и градостроительства администрации Тяжинского муниципального округа было предложено установить следующие вопросы, подлежащие разрешению при проведении судебной строительно-технической экспертизы:

1) соответствует ли двухэтажный блокированный дом (магазин), расположенный по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, д 8, общей площадью 180,2 кв.м, установленным требованиям действующих норм и правил, в т.ч. в части соответствия:

- требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к зданиям организаций по обслуживанию населения - объектам торговли (магазинам), направленным на предотвращение возможности возникновения пожара и обеспечение противопожарной защиты людей и имущества в случае возникновения пожара в данном здании,

- требованиям, предъявляемым к зданиям организаций по обслуживанию населения - объектам торговли (магазинам), по доступности данных зданий для маломобильных групп населения, обеспечивающим равные условия жизнедеятельности с другими категориями населения;

2) нарушает ли сохранение двухэтажного блокированного дома (магазина), расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, д 8, общей площадью 180,2 кв.м, права и охраняемые законом интересы других лиц;

3) создает ли сохранение двухэтажного блокированного дома (магазина), расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, д 8, общей площадью 180,2 кв.м, угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с заключением эксперта № 1138/4-2-25 от 31.10.2025 г, подготовленным Федеральным бюджетным учреждением Кемеровской лабораторией судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, расположенным по адресу: г. Кемерово, проспект Притомский, зд. 6Б, корп. 2:

1. по первому вопросу: двухэтажный блокированный дом (магазин),

расположенный по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, д 8, общей площадью 180,2 кв.м, имеет несоответствие отступов от границы земельного участка. В остальном объект исследования соответствует требованиям нормативно-технических актов.

Примечание: «несоответствие» установлено для вида разрешенного использования земельного участка «Магазины», для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» отступ соответствует установленному градостроительному регламенту. По состоянию на 12.12.2025 собственник земельного участка подал заявление в администрацию Тяжинского муниципального округа о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:15:0103001:920, осуществляются процедуры, предусмотренные нормативами о градостроительной деятельности по проведению общественных обсуждений по данному проекту решения;

1. по второму вопросу: исследование по вопросу нарушения прав третьих

лиц выходит за пределы компетенции эксперта-строителя.

Примечание: разрешение данного вопроса в компетенции суда;

1. по третьему вопросу: сохранение двухэтажного блокированного дома

(магазина), расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, д 8, общей площадью 180,2 кв.м, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В соответствии с выводами судебной строительно-технической экспертизы о безопасности нежилого здания и соответствии его нормам в планах собственника земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920 дальнейшее использование расположенного на данном земельном участке двухэтажного блокированного дома, общей площадью 180,2 кв.м в качестве магазина, дальнейшей торговли «непродовольственными» товарами (бытовой техникой).

Земельный участок с кадастровым номером 42:15:0103001:920 в соответствии с Правилами землепользования и застройки Тяжинского муниципального округа, утвержденными Решением Совета народных депутатов Тяжинского муниципального округа № 36 от 24.12.2024 г., расположен в территориальной зоне Ж1-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки».

По состоянию на 12.12.2025 года земельный участок с кадастровым номером 42:15:0103001:920 имеет вид разрешенного использования – «Блокированная жилая застройка», что не соответствует заявленному и фактическому использованию данного земельного участка, нарушает действующие нормы.

В территориальной зоне Ж1-1 вид разрешенного использования земельного участка «Магазины» отнесен к условно разрешенным видам использования земельного участка.

Внесение изменений в существующий статус земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920 - предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (код 4.4) необходимо для возможности эксплуатации вышеуказанного нежилого здания, расположенного в его границах, в качестве магазина, в соответствии с нормами градостроительного и земельного законодательства, а также признания права собственности за заявителем на нежилое здание, расположенное в границах земельного участка 42:15:0103001:920 - двухэтажный блокированный дом (магазин), общей площадью 180,2 кв.м.