**Пояснительная записка**

Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:15:0103001:920, 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, 40 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 разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке 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.

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, и дальнейшей торговли «непродовольственными» товарами (бытовой техникой).

Выявленное несоответствие градостроительному регламенту установлено экспертом для вида разрешенного использования земельного участка «Магазины», при этом для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» отступ соответствует установленному градостроительному регламенту.

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 и препятствует возможности признания права собственности за заявителем на нежилое здание, расположенный в границах земельного участка 42:15:0103001:920 - двухэтажный блокированный дом (магазин), общей площадью 180,2 кв.м. в соответствии с действующим законодательством

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

По состоянию на 12.12.2025 собственник земельного участка подал заявление в администрацию Тяжинского муниципального округа 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), осуществляются процедуры, предусмотренные нормативами о градостроительной деятельности по проведению общественных обсуждений по данному проекту решения.

Также на основании выводов эксперта, для беспрепятственного использования земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920 и расположенного на нем нежилого здания в соответствии с нормами действующего законодательства собственнику земельного участка необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на данном земельном участке, устанавливающее, что отступ от границы земельного участка, смежной с земельным участком с кадастровым номером 42:15:0103001:919, не предусмотрен.

Внесение изменений в существующий статус земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920 – предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:15:0103001:920 совместно с изменением вида разрешенного использования данного земельного участка на «Магазины» (код 4.4) необходимо для дальнейшей 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.