



КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ-КУЗБАСС
ТЯЖИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ

ПРОТОКОЛ № 4

общественных обсуждений
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

26 декабря 2025 года

пгт Тяжинский

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, общей площадью 736 кв. м, расположенному по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8 назначены распоряжением Главы Тяжинского муниципального округа от 03.12.2025 № 1029-р «О проведении общественных обсуждений 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».

Организатор общественных обсуждений: в соответствии с Постановлением администрации Тяжинского муниципального округа от 04.03.2022 № 59-п - Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки, проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки, подготовке и проведению публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Тяжинского муниципального округа (далее – Комиссия), расположенная по адресу: 652240, Кемеровская область – Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Октябрьская, д. 9, в соответствии с Распоряжением администрации Тяжинского муниципального округа от 02.12.2025 № 1018-р в составе:

Председателя комиссии - Ащук Юлии Викторовны – первого заместителя главы Тяжинского муниципального округа,

Секретаря комиссии - Симахиной Юлии Анатольевны – главного специалиста Комитета по управлению имуществом Тяжинского муниципального округа,

Членов комиссии:

Булгиной Марины Викторовны – председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Тяжинского муниципального округа,

Ушанева Александра Алексеевича – начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Тяжинского муниципального округа,

Турунтаева Евгения Александровича – начальника юридического отдела администрации Тяжинского муниципального округа.

Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения: пгт Тяжинский Тяжинского муниципального округа, в пределах территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (ЖК-1)», в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 42:15:0103001:920, вдоль ул. Коммунальной в составе: земельный участок с кадастровым номером 42:15:0103001:920, земельные участки, находящиеся в границах этой территориальной зоны, имеющие общие границы с земельным участком с кадастровым номером 42:15:0103001:920, а также объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком с кадастровым номером 42:15:0103001:920.

Проект, рассмотренный на общественных обсуждениях: о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:15:0103001:920, общей площадью 736 кв. м, расположенному по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8.

Срок проведения общественных обсуждений: с 12.12.2025 г. по 12.01.2026 г.

Экспозиция проекта проводилась с 19.12.2025 по 24.12.2025 г. в помещении отдела архитектуры и градостроительства администрации Тяжинского муниципального округа, расположенному по адресу: 652240, Кемеровская область – Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Октябрьская, д. 9 (1 этаж) и продлилась 10 дней., в соответствии с режимом посещения экспозиции: с понедельника по пятницу, с 9:00 до 13:00.

Размещение проекта 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, общей площадью 736 кв. м, расположенному по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8 и материалов к нему осуществлялось на сайте администрации Тяжинского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://www.tyazhin.ru/> на главной странице сайта, раздел «Общественные обсуждения, публичные слушания», подраздел «Градостроительство».

Оповещение о начале общественных обсуждений опубликовано (размещено) в сетевом издании «Официальный сайт администрации Тяжинского муниципального округа» ([tyazhin.ru](http://www.tyazhin.ru/)) на главной странице сайта, в разделе «Новости» (дата размещения 12.12.2025 г);

Оповещение о начале общественных обсуждений опубликовано в печатном средстве массовой информации Тяжинской районной газете «Призыв» 12.12.2025 г (пятница).

Извещения собственникам смежных объектов недвижимости направлены нарочно по месту жительства.

Организатором общественных обсуждений в срок с 19.12.2025 по 24.12.2025 г.. принимались предложения и замечания от участников общественных обсуждений, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях:

- в письменной форме прием письменных предложений и замечаний, касающихся проекта, направляемых почтой, осуществлялся по адресу: 652240, Кемеровская область – Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Советская, д. 6;

- в письменной форме прием письменных предложений и замечаний,

касающихся проекта, подаваемых лично от участников общественных обсуждений, прошедших идентификацию, осуществлялся по адресу: 652240, Кемеровская область – Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Октябрьская, д. 9 в помещении отдела архитектуры и градостроительства администрации Тяжинского муниципального округа;

- прием и регистрация письменных предложений и замечаний, касающихся проекта решения от участников общественных обсуждений, в форме электронного документа, осуществляется направлением на адрес электронной почты: arhitektoratr@yandex.ru.

- прием предложений и замечаний, касающихся проекта, от участников общественных обсуждений, прошедших идентификацию, посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, осуществлялся по адресу: 652240, Кемеровская область – Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Октябрьская, д. 9 по месту проведения экспозиции в помещении отдела архитектуры и градостроительства администрации Тяжинского муниципального округа.

В ходе общественных обсуждений поступили следующие предложения и замечания:

1) предложения и замечания участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились общественные обсуждения:

№ п/п	Наименование лица, внесшего предложение или замечание	Предложение или замечание
1	Махнев Александр Юрьевич, собственник земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8	Прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:15:0103001:920, общей площадью 736 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8, устанавливающее, что отступ от границы земельного участка, смежной с земельным участком с кадастровым номером 42:15:0103001:919, не предусмотрен. Данное разрешение необходимо с целью эксплуатации нежилого здания, расположенного в его границах, в качестве магазина, в соответствии с нормами градостроительного и земельного законодательства, а также признания права собственности за мной на нежилое здание, расположенное в границах земельного участка 42:15:0103001:920 - двухэтажный блокированный дом (магазин), общей площадью 180,2 кв.м.
2	Штепа Игорь Алексеевич, собственник граничащего земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:919, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8/1	Возражений по поводу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 42:15:0103001:920, общей площадью 736 кв. м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8, устанавливающего, что отступ от границы земельного участка, смежной с земельным участком с кадастровым номером 42:15:0103001:919 не предусмотрен, не имею.

**2) предложения и замечания иных участников общественных обсуждений:
предложения и замечания иных участников общественных обсуждений**

№ п/п	Наименование лица, внесшего предложение или замечание	Предложение или замечание
1	Ушанев Александр Алексеевич – начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Тяжинского муниципального округа	<p>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</p> <p>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:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>2) по второму вопросу: исследование по вопросу нарушения прав третьих лиц выходит за пределы компетенции эксперта-строителя.</p>

	<p>Примечание: разрешение данного вопроса в компетенции суда;</p> <p>3) 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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».</p> <p>По состоянию на 26.12.2025 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</p> <p>В территориальной зоне Ж1-1 вид разрешенного использования земельного участка «Магазины» отнесен к условно разрешенным видам использования земельного участка.</p> <p>По состоянию на 26.12.2025 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.</p> <p>Также в соответствии с выводами 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.</p> <p>С учетом изложенного, необходимо внести изменения в существующий статус земельного участка с кадастровым номером</p>
--	---

		42:15:0103001:920 – предоставить 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). Данные меры необходимы для 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, расположенный в границах земельного участка 42:15:0103001:920 - двухэтажный блокированный дом (магазин), общей площадью 180,2 кв.м.
--	--	---

Председатель комиссии

Ю.В. Ащук

Секретарь комиссии

Ю.А. Симахина

Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения физического лица или наименование, основной государственный регистрационный номер юридического лица (с приложением документов, подтверждающих такие сведения)	Адрес места жительства (регистрации) физического лица или место нахождения и адрес юридического лица (с приложением документов, подтверждающих такие сведения)	Сведения о земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и сведения об иных документах, устанавливающих или удостоверяющих права на них/ Сведения о полномочиях прочих лиц-участников общественных обсуждений
1	Махнев Александр Юрьевич, собственник земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:920, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8	Кемеровская область-Кузбасс, пгт Тяжинский, ул. Коммунистическая, д 8	Земельный участок с кадастровым номером 42:15:0103001:920, общей площадью 736 кв.м, номер государственной регистрации права 42-42-04/015/2008-479 от 24.10.2008
2	Штепа Игорь Алексеевич, собственник граничащего земельного участка с кадастровым номером 42:15:0103001:919, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, м.о. Тяжинский, пгт Тяжинский, ул Коммунистическая, з/у 8/1	Кемеровская область-Кузбасс, пгт Тяжинский, ул. Коммунистическая, д 8/1	Земельный участок с кадастровым номером 42:15:0103001:919, общей площадью 736 кв.м, номер государственной регистрации права: 42-42-04/015/2008-280 от 11.09.2008
3	Члены комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки, подготовке и проведению публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Тяжинского муниципального округа	Кемеровская область – Кузбасс, Тяжинский район, пгт Тяжинский, ул. Октябрьская, д. 9	В соответствии с Распоряжением администрации Тяжинского муниципального округа от 02.12.2025 № 1018-р