

# Градостроительный анализ



Консалтинговый холдинг  
"UP-Group"  
302028, РФ, г. Орел,  
ул. Салтыкова-Щедрина, д. 356  
тел. факс.: 303-900,  
e-mail: info@up-group.ru  
официальный сайт:  
uppartner.ru  
up-group.ru





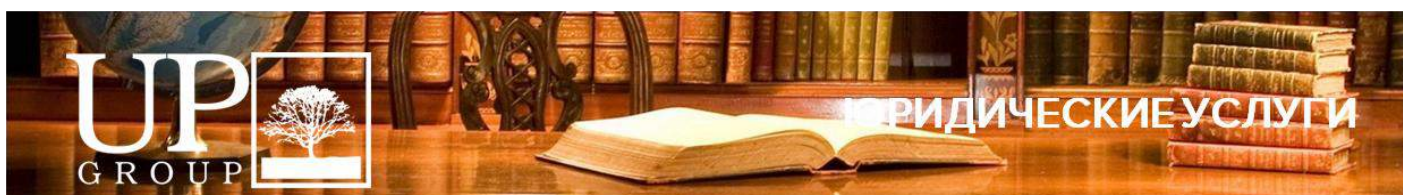
Консалтинговый холдинг «UP-Group» предоставляет комплекс услуг по проектированию, управлению и контролю за строительством объектов промышленной, коммерческой и жилой недвижимости, земельной оценке, юридическому сопровождению строительства, а также защите интересов застройщика или девелопера в суде.

UP-Group это структура, применяющая богатый опыт и синергию работы специалистов во многих сферах. В штате компании – высококлассные специалисты самых различных направлений: архитекторы, проектировщики, юристы, сметчики, оценщики, брокеры, маркетологи, что позволяет выступать техническим заказчиком в разноплановых проектах и выполнять поставленные задачи качественно и в установленные сроки. Масштабные проекты, реализованные профессионалами холдинга, не имеют аналогов на региональном рынке. Мы специализируемся на сложных и амбициозных проектах, но работаем и с теми компаниями, которые только начинают свой путь.



- > проектирование объектов АПК
- > проектирование логистических центров
- > сохранение объектов наследия
- > перепланировка всех видов помещений

- > проектирование инженерных коммуникаций
- > проектирование торговых объектов
- > проектирование промышленных объектов
- > проведение обследований, составление заключений



- > снижение земельного налога\аренды
- > легализация самовольных построек
- > помощь при проверках надзорных органов
- > регистрация юридических лиц

- > представление интересов в судах
- > банкротство юридических и физических лиц
- > обжалование решений органов власти
- > согласование перепланировок помещений



- > аренда коммерческой недвижимости
- > юридическая экспертиза недвижимости
- > управление коммерческой недвижимостью

- > продажа коммерческой недвижимости
- > градостроительная экспертиза недвижимости
- > сопровождение сделок с землей и недвижимостью

## АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ

### ПАРАМЕТРЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

#### ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, Кадастровый номер: \_\_\_\_\_, Площадь: 74 243 кв. м., адрес: \_\_\_\_\_, Разрешенное использование: здания и сооружения военного городка

#### ВОПРОСЫ И ЦЕЛИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

1. Основные характеристики земельного участка.  
2. Порядок выкупа земельного участка.  
3. Характеристика земельных участков согласно документам территориального планирования и градостроительного зонирования (Проекты планировки территории, Генеральный план, Правила землепользования и застройки).

3.1. Характеристика земельного участка согласно Генеральному плану муниципального образования город \_\_\_\_\_.

3.2. Характеристика земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город \_\_\_\_\_.

#### МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ:

- сбор информации (запрос документов) об объектах проверки, сбор информации об объекте из открытых источников;
- анализ информации и имеющейся в отношении объектов.

#### При проведении проверки Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на его результаты, при этом для целей настоящего Отчета под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или нет, скрывает Заказчик или лица на стороне Заказчика, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Использованная при проведении исследования информация об объектах недвижимости принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников. При предоставлении копий документов на Консультанта не накладывается обязанность сверять соответствие копии оригиналу документа.

3. Информация об объектах недвижимости не содержит конфиденциальных сведений, которые составляют служебную, коммерческую, государственную, личную либо иную охраняемую законом тайну.

При проведении проверки Консультант установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата исследования:

1. Консультанту не вменяется в обязанность поиск скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты исследования.

2. Информация об объектах недвижимости может быть получена только добровольно от Заказчика и лиц на стороне Заказчика, а также из открытых источников информации.

3. Результаты исследования являются действительными исключительно на дату, по состоянию на которую проводится проверка, за исключением случаев, когда в настоящем Отчете прямо указывается на обратное.

4. Результаты исследования, содержащиеся в настоящем Отчете, включая выводы и основанные на них рекомендации, относятся к профессиональному мнению Специалистов Консультанта, сформированному исходя из специальных знаний в области юриспруденции и проектирования и имеющемуся опыте подобных работ.

5. Консультант не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах исследования, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов исследования.

Оглавление.

<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
<b>Краткие выводы по результатам проверки.</b>	<b>6</b>
<b>1. Основные характеристики земельного участка.</b>	<b>9</b>
<b>2. Порядок выкупа земельного участка или заключения договора аренды на земельный участок.</b>	<b>16</b>
<b>3. Характеристика земельных участков согласно документам территориального планирования и градостроительного зонирования (Проекты планировки территории, Генеральный план, Правила землепользования и застройки).</b>	<b>17</b>
<b>3.1. Характеристика земельного участка согласно Генеральному плану муниципального образования город [REDACTED]</b>	<b>17</b>
<b>3.2. Характеристика земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город [REDACTED]</b>	<b>19</b>

## Краткие выводы по результатам проверки.

### Основные характеристики земельного участка.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, Кадастровый номер: [REDACTED], Площадь: 74 243 кв. м., Адрес: [REDACTED], Разрешенное использование: здания и сооружения военного городка **принадлежит на праве собственности Российской Федерации и передан в постоянное бессрочное пользование** Федерального государственного казенного учреждения [REDACTED]

На земельном участке расположено [REDACTED] зданий, находящихся в оперативном управлении Федерального государственного казенного учреждения [REDACTED].

### Порядок выкупа земельного участка.

На основании п. 4 ч. 4 ст. 27 ЗК РФ, земельный участок изъят из оборота. в связи с тем, что на земельном участке расположены здания, находящиеся в оперативном управлении ФГКУ «ПУ ФСБ РФ по западному арктическому району».

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

**Для устранения критерия отнесения земельного участка к участкам, ограниченным в обороте, необходимо выкупить здания, расположенные на земельном участке.**

Выкуп зданий, осуществляется **в случае принятия решения о высвобождении имущества военных органов** с открытых торгов, проводимых ТУ Росимущества по [REDACTED] в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 24.06.1998 N 623 (ред. от 29.12.2016) "О Порядке высвобождения недвижимого военного имущества войск национальной гвардии Российской Федерации, воинских формирований и органов".

Цена продажи определяется на основании отчета независимого оценщика.

Ориентировочный срок принятия решения о высвобождения имущества и продажи его с торгов составляет 1,5 года.

**После регистрации права собственности на здания, собственник зданий имеет право обратиться в ТУ Росимущества за предоставлением в собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].**

В соответствии с п.6 ч. 2. ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.





## 1. Основные характеристики земельного участка.

**Участок.**

**Кадастровый номер:** \_\_\_\_\_.

**Площадь:** 74 243 кв. м.

**Кадастровая стоимость:** 347 714 863 рублей

**Адрес:** \_\_\_\_\_.

**Разрешенное использование:** здания и сооружения военного городка

**Собственник:** Российская Федерация, запись в ЕГРН № \_\_\_\_\_.

**Постоянное (бессрочное) пользование:** Федеральное государственное казенное учреждение \_\_\_\_\_.

*Рис. 1. Расположение земельного участка.*



Земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадь в настоящее время: 7 827 кв.м., разрешенное использование: здания и сооружения военного городка, кадастровая стоимость: 36 657 520,00 руб.



Рис. 2. Участок, из которого образован исследуемый участок в настоящее время



**На земельном участке расположены следующие объекты недвижимости:**

1. Нежилое здание, Здание ПТОР, этаж 1, площадь: 200 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 2 963 212 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1976 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.
2. Нежилое здание, Здание склада вещевого имущества, этаж 1, площадь: 1331 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 19 720 176 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1973 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.
3. Нежилое здание, Здание склада вещевого имущества, этаж 1, площадь: 840 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 12 445 490 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1968 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.
4. Нежилое здание, Здание склада медицинского и технического имущества, этаж 1, площадь: 2487 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: \_\_\_\_\_ рублей, год ввода в эксплуатацию: 1972 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.
5. Нежилое здание, Здание склада медицинского имущества, этаж 1, площадь: 616 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: \_\_\_\_\_ рублей, год ввода в эксплуатацию: 1964 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.
6. Нежилое здание, Склад тех имущества, этаж 1, площадь: 2358,6 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 19 262 272, 56 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1964 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.
7. Нежилое здание, здание склада технического имущества, этаж 1, площадь: 1261 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 18 683 052 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1986 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

8. Нежилое здание, здание склада ГСМ, этаж 1, площадь: 307 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 4 548 530 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1978 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

9. Нежилое здание, сооружение убежища, этаж 1, площадь: 64 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 948 228 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1983 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

10. Нежилое здание, здание склада технического имущества, этаж 1, площадь: 1574 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 23 320 478 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1967 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

11. Нежилое здание, здание склада вещевого имущества, этаж 1, площадь: 959 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 14 208 602 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1969 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

12. Нежилое здание, здание контрольно-пропускного пункта, этаж 1, площадь: 23 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 304 769 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1979 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

13. Нежилое здание, здание гаража со стоянкой, этаж 1, площадь: 1256 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 18 608 971 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1971 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

14. Нежилое здание, здание гаража со стоянкой, этаж 1, площадь: 830 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 12 297 330 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1977 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

15. Нежилое здание, Здание склада медицинского имущества, этаж 1, площадь: 2335,3 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 19 939 045,23 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1975 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

16. Нежилое здание, Здание склада медицинского имущества, этаж 1, площадь: 1757 кв.м., адрес: \_\_\_\_\_, кадастровая стоимость: 26 031 817 рублей, год ввода в эксплуатацию: 1971 г., кадастровый номер: \_\_\_\_\_.

Указанные здания находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены на праве оперативного управления Федеральному государственному казенному учреждению \_\_\_\_\_.

В выписках из ЕГРН на здания, указано, что они расположены на земельных участках с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ (исследуемый участок) и на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (участок, из которого по данным ЕГРН образован исследуемый участок).

На публичной кадастровой карте видно, что на исследуемом участке расположено 19 объектов.

На земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ расположено 4 объекта.

Возможно, некоторые из данных объектов не являются объектами недвижимости или являются объектами недвижимости, но они не поставлены на кадастровый учет. Необходимо уточнение.

По данным ЕГРН на обоих участках расположено всего 16 зданий.



Рис. 3. Расположение зданий на земельном участке



## 2. Порядок выкупа земельного участка.

Согласно п. 4 ч. 4 ст. 27 Земельного кодекса РФ из оборота **изъяты** земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности объектами организаций федеральной службы безопасности.

Как было указано выше, на земельном участке расположено 16 зданий, принадлежащих на праве оперативного управления Федеральному государственному казенному учреждению [REDACTED].

### **То есть, земельный участок изъят из оборота.**

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

**Для устранения критерия отнесения земельного участка к участкам, ограниченным в обороте, необходимо выкупить здания, расположенные на земельном участке.**



Согласно ч.2 ст. 2 Федерального закона от 14.11.2002 N 161-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях", казенные учреждения относятся к государственным унитарным предприятиям.

Согласно ст. 19 ФЗ №161 Федеральное казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом **распоряжаться принадлежащим ему имуществом только с согласия Правительства Российской Федерации или уполномоченного им федерального органа исполнительной власти.**

Таким образом, для продажи зданий, расположенных на земельном участке Федеральному государственному казенному учреждению \_\_\_\_\_ необходимо получить согласие Правительства Российской Федерации или уполномоченного им федерального органа исполнительной власти.

Согласно п.5.3. Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 05.06.2008 г. №432 «О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом», Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет функции собственника в отношении имущества федеральных унитарных предприятий.

**Таким образом, для выкупа зданий, необходимо получить разрешение Федерального агентства по управлению государственным имуществом в лице Управления имущества федеральных органов власти и организаций в сфере обороны и безопасности.**

Продажа имущества осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.06.1998 N 623 (ред. от 29.12.2016) "О Порядке высвобождения недвижимого военного имущества войск национальной гвардии Российской Федерации, воинских формирований и органов".

### Порядок продажи имущества:

1. Заинтересованное \_\_\_\_\_ лицо \_\_\_\_\_ обращается в \_\_\_\_\_ ФГКУ \_\_\_\_\_ с заявлением о готовности приобрести в собственность здания, расположенные на земельном участке.

2. В \_\_\_\_\_ случае \_\_\_\_\_ готовности \_\_\_\_\_ ФГКУ \_\_\_\_\_ продать здания, ФГКУ \_\_\_\_\_ к 15 августа, направляет в ТУ Росимущества в \_\_\_\_\_ перечни недвижимого военного имущества, подлежащего высвобождению.

3. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом ежегодно, к 15 декабря, на основании сводных перечней недвижимого военного имущества, подлежащего высвобождению, принимает одно из следующих решений:

о межведомственном перераспределении недвижимого военного имущества, подлежащего высвобождению, с мотивированным обоснованием;

**о высвобождении недвижимого военного имущества с утверждением перечней указанного имущества и его реализации (с определением способа реализации);**

об отказе в высвобождении недвижимого военного имущества с мотивированным обоснованием.

4. В случае, если принято решение о высвобождении недвижимого военного имущества с утверждением перечней указанного имущества и его реализации (с определением способа реализации), ТУ Росимущества в [REDACTED] **осуществляет организацию проведения независимой оценки рыночной стоимости высвобождаемого имущества и проводит торги по продаже высвобождаемого имущества.**

5. После объявления торгов, лицо, отвечающее признакам покупателя в соответствии с Федеральным законом «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ и желающее приобрести федеральное имущество, выставяемое на продажу посредством публичного предложения, (далее – претендент), обязано осуществить следующие действия:

внести задаток на счет указанный в настоящем информационном сообщении;

в установленном порядке подать заявку по форме, представленной в приложении к настоящему информационному сообщению.

Ограничений участия отдельных категорий физических и юридических лиц, в том числе иностранных, не установлено.

**В случае, если на участие в торгах была подана только одна заявка на участие, аукцион признается несостоявшимся.**

6. В случае победы на торгах, с победителем заключается договор купли-продажи зданий в течение 5 рабочих дней.

**Ориентировочный срок осуществления вышеуказанных действий – 18 месяцев.**

После регистрации права собственности на здания, собственник зданий имеет право обратиться в ТУ Росимущества за предоставлением в собственность земельного участка с кадастровым номером [REDACTED].

В соответствии с п.6 ч. 2. ст. 39.3 ЗК РФ без проведения торгов осуществляется **продажа земельных участков**, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса.

**Приобретение земельного участка в собственность осуществляется в следующем порядке:**

В ТУ Росимущества предоставляется заявление о выкупе земельного участка, выписки из ЕГРН о праве собственности на здания и сообщение заявителя, содержащее перечень зданий, расположенных на земельном участке.

**Ориентировочный срок заключения договора купли-продажи земельного участка и регистрация - 2 месяца.**

В соответствии с п.2. Постановления Правительства РФ от 26.03.2015 N 279 (ред. от 30.05.2017) "Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи

такого земельного участка без проведения торгов", **выкупная цена земельного участка = кадастровой стоимости земельного участка = 347 714 863 рублей.**

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании

результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости", лицо, имеющее исключительное право выкупа или аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе оспорить его кадастровую стоимость, если выкупная цена или арендная плата такого участка исчисляется исходя из его кадастровой стоимости (статья 39.20 ЗК РФ, пункты 1 и 2 статьи 2, пункты 2, 2.2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

То есть, собственник зданий, расположенных на земельном участке вправе оспорить кадастровую стоимость земельного участка перед его покупкой.



### 3. Характеристика земельных участков согласно документам территориального планирования и градостроительного зонирования (Проекты планировки территории, Генеральный план, Правила землепользования и застройки).

Сведений о разработке проектов в отношении территории, на которой расположен земельный участок Проектов планировки или проектов межевания территории Консультантом не найдено.

#### **3.1. Характеристика земельного участка согласно Генеральному плану муниципального образования город [REDACTED].**

Генеральный план муниципального образования город [REDACTED] утвержден Решением Совета депутатов города [REDACTED] от [REDACTED] N 7-85 (в ред. решения Совета депутатов города [REDACTED] от [REDACTED] N [REDACTED] "Об утверждении генерального плана муниципального образования город [REDACTED]" Генеральный план размещен на сайте администрации г. [REDACTED].

Согласно карте функциональных зон Генерального плана. Земельный участок находится в зоне «Иные зоны специального назначения». Расшифровки содержания данной зоны в Положении о территориальном планировании, входящего в состав Генерального плана не содержится.

Рис. 4. Земельный участок согласно Карте функциональных зон. Генеральный план.



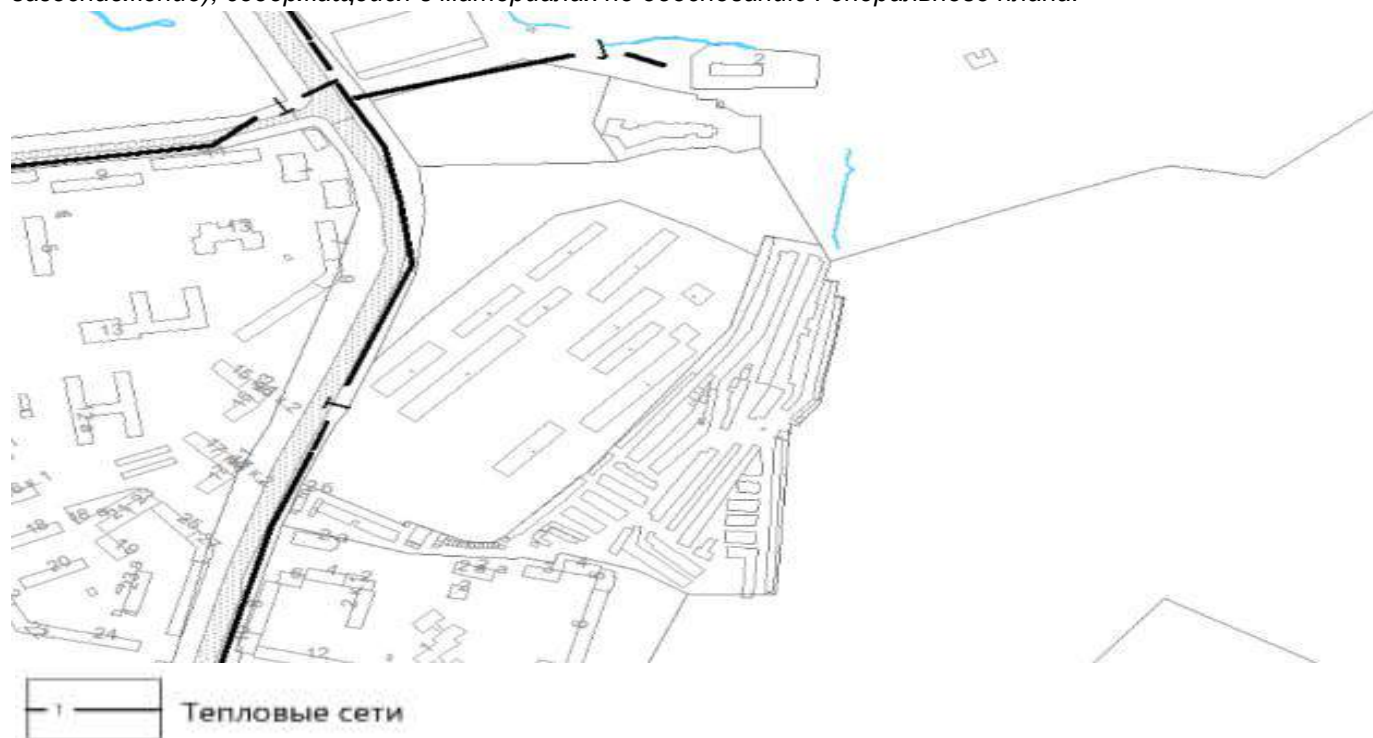
Согласно Карте развития транспортной инфраструктуры, содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана, по восточной границе земельного участка проходит магистральная улица районного значения.

Рис. 5. Земельный участок согласно карте развития транспортной инфраструктуры, содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана.



Согласно Карте развития инженерной инфраструктуры (теплоснабжение, газоснабжение), содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана, по восточной границе земельного участка проходит тепловая сеть.

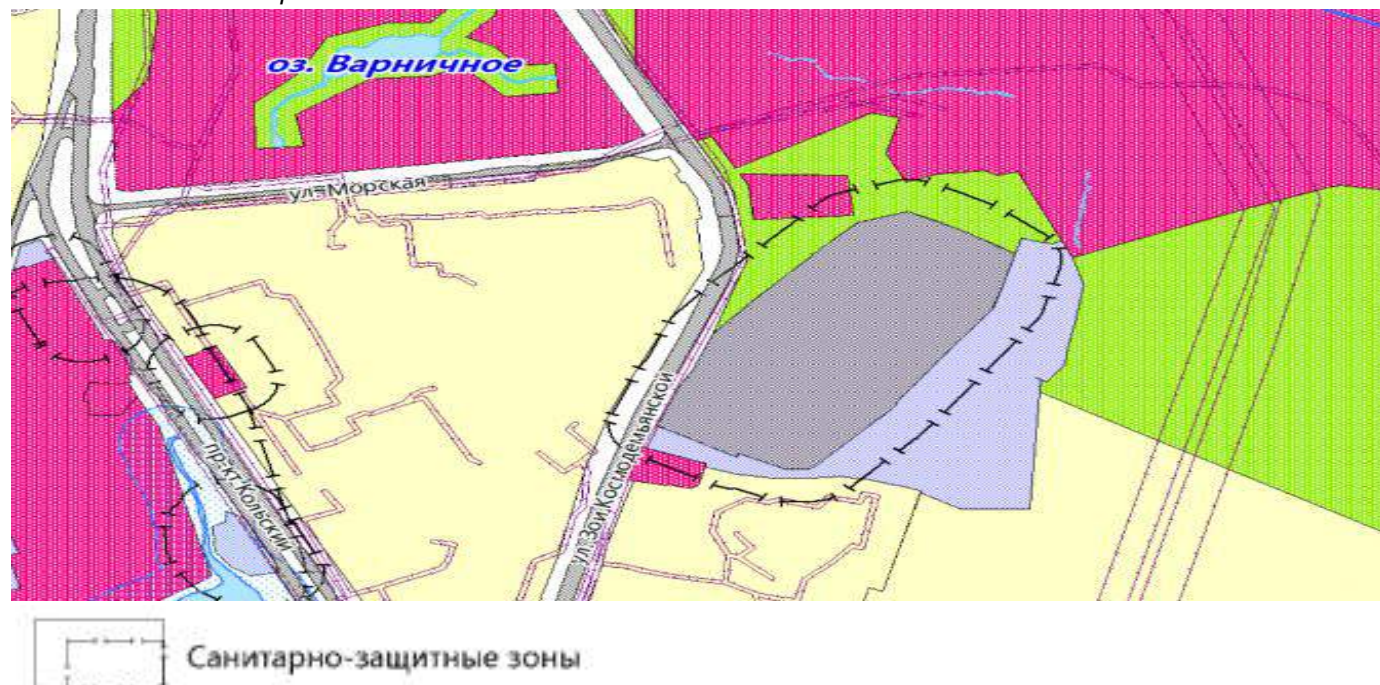
Рис. 6. Земельный участок согласно карте развития инженерной инфраструктуры (теплоснабжение, газоснабжение), содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана.





Согласно Карте использования территории, содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана, земельный участок находится в санитарно-защитной зоне.

*Рис. 7. Земельный участок согласно карте использования территории, содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана.*



Согласно Карте расположения объектов местного значения, содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана, на земельном участке расположен объект специального назначения. В непосредственной близости от участка находится объект культурно-досугового назначения.



Рис. 8. Земельный участок согласно карте расположения объектов местного значения, содержащейся в материалах по обоснованию Генерального плана.



### **3.2 Характеристика земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования город [REDACTED].**

Правила землепользования и застройки муниципального образования город [REDACTED] утверждены Решением Совета депутатов города [REDACTED] от N 41-547 "Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город [REDACTED]", (в ред. решений Совета депутатов города [REDACTED] от 27.12.2012 N 57-767, от 28.06.2013 N 63-877, от 27.02.2014 N 71-1000, от 22.08.2014 N 76-1105, от 26.02.2015 N 9-111, от 25.06.2015 N 14-186, от 24.12.2015 N 21-320, от 31.03.2016 N 24-365, от 23.06.2016 N 27-420, с изм., внесенными решениями Совета депутатов города [REDACTED] от 25.04.2014 N 73-1045, от 29.10.2015 N 17-257).

Правила землепользования и застройки размещены на сайте администрации города [REDACTED].

Согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельный участок находится в зоне «РО-зона военных и иных режимных объектов» и в санитарно-защитной зоне предприятий и коммунальных объектов.

Рис. 9. Земельный участок на Карте градостроительного зонирования ПЗЗ г.  



Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы:

 - предприятий и коммунальных объектов

### **РО Зона военных и режимных объектов**

Зона предназначена для размещения военных объектов, прочих режимных объектов (в том числе тюрем) и формирования инфраструктуры для их обслуживания.

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

### **Основные виды разрешённого использования.**

Согласно ч. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования.**

Вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, применение которых допускается только совместно с основными или условно-разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Условно разрешенные виды использования.**

Виды использования, предоставление разрешения на которые осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса

**В зоне РО основными видами разрешенного использования земельных участков являются:**

- военные объекты;
- тюрьмы;
- следственные изоляторы;
- многоквартирные жилые дома 5 - 16 этажей <\*>;
- среднеэтажные жилые дома 2 - 4 этажа <\*>;
- учреждения культуры и искусства <\*>;
- школы общеобразовательные <\*>;
- детские дошкольные учреждения <\*>;
- учреждения среднего специального и профессионального образования <\*>;
- высшие учебные учреждения, институты повышения квалификации <\*>;
- амбулаторно-поликлинические учреждения <\*>;
- пункты оказания первой медицинской помощи <\*>;
- **предприятия общественного питания <\*>;**
- **предприятия розничной торговли <\*>;**
  
- физкультурно-оздоровительные сооружения <\*>;

**<\*> Предназначены только для обслуживания военнослужащих, членов семей военнослужащих и работников военных и режимных объектов.**

- объекты и сооружения связи, необходимые для обслуживания территориальной зоны;
- сооружения гражданской обороны.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- проезды;
- автостоянки для временного и постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа наземные неохораняемые, гостевые, встроенные или встроенно-пристроенные к зданиям для обслуживания посетителей объектов основных и условно разрешенных видов использования;
- автостоянки ведомственных автомобилей специального назначения открытого и закрытого типа;
- зеленые насаждения;
- благоустроенные, в том числе озелененные хозяйственные площадки, площадки для размещения мусоросборников;



- **встроенно-пристроенные объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных и условно разрешенных видов использования, располагаемые на земельном участке, занимаемом обслуживаемым объектом;**

- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- культовые объекты.

### **Предельные параметры застройки:**

Предельные параметры видов разрешенного использования территории принимаются в соответствии с действующими техническими регламентами и ведомственными строительными нормами.

**Таким образом, в зоне РО возможно размещать магазины в случае если только они предназначены только для обслуживания военнослужащих, членов семей военнослужащих и работников военных и режимных объектов.**

Согласно п. 5.1.,5.2 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

**в санитарно-защитной зоне не допускается размещать:** жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Согласно п. 5.3. 2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" **допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:**

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и

индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Ограничения использования участка, связанные с нахождением его в санитарно-защитной зоне:

**Для размещения на земельном участке магазинов** (торговой площадью до 5 000 кв.м.) или торговых центров (торговой площадью свыше 5 000 кв.м.), необходимо внести изменения в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в части изменения функциональной зоны земельного участка с «Иные зоны специального назначения» на «общественно-деловую зону» (Генплан) и

изменения территориальной зоны земельного участка с зоны РО «Зона военных и режимных объектов» на зону ЦС-6 Зона объектов рыночной и оптовой торговли (ПЗЗ).

**В зоне ЦС-6 Зона объектов рыночной и оптовой торговли основными видами использования являются:**

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- **крупные торговые комплексы;**
- автосалоны, магазины автозапчастей;
- **торгово-развлекательные комплексы (центры);**
- лаборатории по проверке качества продукции;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
- коммунально-складские организации (склады различного профиля);
- предприятия общественного питания;
- нотариальные конторы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- прачечные и химчистки самообслуживания;
- ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;
- косметические салоны, парикмахерские и массажные кабинеты;
- встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания;
- пункты приема вторсырья;
- автостоянки для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа наземные охраняемые, многоэтажные, подземные и полуподземные;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- отделения, участковые пункты милиции;

- объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания территориальной зоны;
- объекты и сооружения связи, необходимые для обслуживания территориальной зоны;
- сооружения гражданской обороны.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- проезды общего пользования;
- автостоянки для временного и постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа наземные неохраняемые, гостевые, встроенные или встроенно-пристроенные к зданиям для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - автостоянки ведомственных легковых автомобилей специального назначения;
  - предприятия автосервиса не выше IV - V класса опасности;
  - зеленые насаждения;
  - благоустроенные, в том числе озелененные хозяйственные площадки, площадки для размещения мусоросборников;
  - общественные туалеты;
  - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования и располагаемые на земельном участке, занимаемом обслуживаемым объектом;
  - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

### **Условно разрешенные виды использования:**

- учреждения культуры и искусства местного значения;
- фабрики-прачечные, фабрики-химчистки;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- промышленные предприятия IV - V классов опасности;
- автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

В настоящее время разработан проект внесения изменений в ПЗЗ г. \_\_\_\_\_.

Проект внесения изменений в ПЗЗ размещен на сайте Администрации г. \_\_\_\_\_.

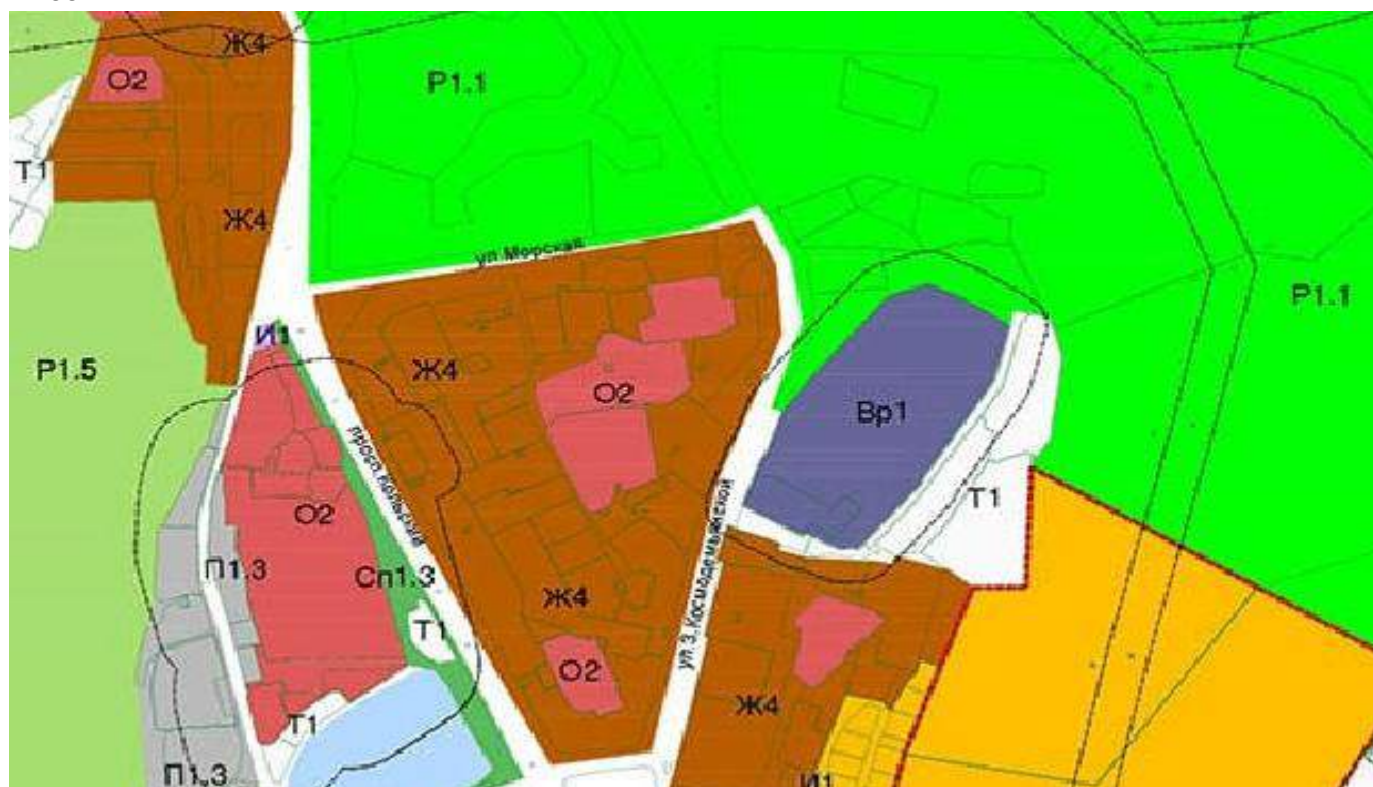
23.01.2018 г. проведены публичные слушания по указанному проекту.  
file:///C:/Users/user/Downloads/669\_post\_153\_pzz%20(1).pdf

Советом депутатов г. \_\_\_\_\_, данный проект внесения изменений в ПЗЗ в настоящее время не одобрен. \_\_\_\_\_.

Согласно проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. \_\_\_\_\_, земельный участок находится в территориальной зоне Вр1. Зона размещения военных объектов.



Рис. 10. Земельный участок на карте градостроительного зонирования. Проект внесения изменений в ПЗЗ



### **Зона размещения военных объектов (Bp1).**

Зона размещения военных объектов предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования зон размещения военных объектов определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и правительством [redacted] области по согласованию с органами местного самоуправления города [redacted], в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

В случае планирования размещения в границах зоны размещения военных объектов жилой застройки, общественно-деловой застройки, производственной или иной застройки, размещение которой предусмотрено в иных территориальных зонах города [redacted], размещение такой застройки следует планировать в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации и с учётом требований регламентов соответствующей такой застройке территориальной зоны.

В случае утверждения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки, для размещения на земельном участке торгового центра, необходимо будет внести изменения в ПЗЗ в части изменения территориальной зоны «Зона размещения военных объектов (Bp1)» на зону Зона объектов делового и общественного назначения (O1.1), в которой размещение торговых центров является основным видом использования.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне O1.1:**

## 1) Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1
2. Среднеэтажная жилая застройка 2.5
3. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6
4. Обслуживание жилой застройки 2.7
5. Объекты гаражного назначения 2.7.1
6. Коммунальное обслуживание 3.1
7. Социальное обслуживание 3.2
8. Бытовое обслуживание, кроме бань 3.3
9. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1
10. Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1
11. Культурное развитие 3.6
12. Общественное управление 3.8
13. Обеспечение научной деятельности 3.9
14. Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1
15. Приюты для животных 3.10.2
16. Деловое управление 4.1
17. **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2**
18. **Рынки 4.3**
19. **Магазины 4.4**
20. Банковская и страховая деятельность 4.5
21. Общественное питание 4.6
22. Гостиничное обслуживание 4.7
23. Развлечения 4.8
24. Обслуживание автотранспорта 4.9
25. Спорт 5.1
26. Связь 6.8
27. Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3
28. Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

## 2) Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Обслуживание жилой застройки 2.7
2. Коммунальное обслуживание 3.1
3. Магазины 4.4
4. Общественное питание 4.6
5. Обслуживание автотранспорта 4.9
6. Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3

## 3) Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Бытовое обслуживание, включая бани 3.3

2. Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2
3. Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2
4. Религиозное использование 3.7
5. Объекты придорожного сервиса 4.9.1
6. Производственная деятельность 6.0

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Предельные размеры земельных участков:

- для объектов жилой застройки определяются нормативами проектирования;
- для иных объектов, исключая объекты жилой застройки, принимаются размеры, определяемые техническими регламентами, ведомственными и иными нормативами.

2) Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный отступ от красных линий в целях определения допустимого места размещения объекта капитального строительства 5 м, минимальный отступ от границы соседнего земельного участка 3м;
- в случае основного вида разрешённого использования максимальная этажность объектов жилой застройки 16 этажей;
- максимальный размер санитарно-защитной зоны производственных предприятий, коммунально-складских объектов 100 м.

## Порядок внесения изменений в ПЗЗ:

1. Подача в комитет градостроительства и территориального развития администрации города [ ] заинтересованным лицом заявления о разработке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Рассмотрение заявления на комиссии по подготовке проекта "Правила землепользования и застройки муниципального образования город [ ]" (до 1 месяца).

2. Разработка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

3. Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на комиссии по подготовке проекта "Правила землепользования и застройки муниципального образования город [ ]", направление на публичные слушания. (до 1 месяца).

4. Публичные слушания, оформление заключения о результатах публичных слушаний (от 2х до 4х месяцев).

5. Рассмотрение проекта внесения изменений в ПЗЗ с учетом результатов публичных слушаний Советом народных депутатов г. [ ] (для утверждения проекта внесения изменений в ПЗЗ необходимо чтобы за одобрение проекта проголосовало не менее 2/3 от общего числа депутатов).

Ориентировочный срок прохождения данных процедур – 1 год.



### Порядок внесения изменений в Генплан:

1. Подача в комитет градостроительства и территориального развития администрации города [REDACTED] заинтересованным лицом заявления о разработке проекта внесения изменений в Генеральный план.
2. Рассмотрение заявления о разработке проекта внесения изменений в Генеральный план комитетом градостроительства и территориального развития администрации города [REDACTED] (до 1 месяца).
3. Разработка проекта внесения изменений в Генеральный план.
4. Рассмотрение проекта внесения изменений в Генеральный план комитетом градостроительства и территориального развития администрации города [REDACTED].
5. Согласование проекта внесения изменений в Генеральный план с Министерством строительства и территориального развития [REDACTED] области (до 3х месяцев).
6. Публичные слушания, оформление заключения о результатах публичных слушаний (от 1 до 3х месяцев).
7. Рассмотрение проекта внесения изменений в Генплан с учетом результатов публичных слушаний Советом народных депутатов г. [REDACTED] (для утверждения проекта внесения изменений в Генплан необходимо чтобы за одобрение проекта проголосовало не менее 2/3 от общего числа депутатов).

В случае изменения вида разрешённого использования земельного участка на вид разрушенного использования «торговые центры», кадастровая стоимость земельного участка изменится в сторону увеличения.

Кадастровая стоимость земель населенных пунктов установлена Постановлением Правительства [REDACTED] области № 585-ПП от 25.11.2016 г.

Кадастровая стоимость земельных участков рассчитывается по формуле:

$$S \times \text{УПКС}$$

S = площадь земельного участка

УПКС = удельный показатель кадастровой стоимости = кадастровая стоимость в расчёте на единицу площади объекта недвижимости (кв.м.). устанавливается в зависимости от вида разрешённого использования и его местоположения.

УПКС для размещения объектов торговли в кадастровом квартале = **9233,57 рублей.**

Кадастровая стоимость земельного участка после изменения ВРИ = **685 527 937,51 рублей.**

Налог в год = 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка = **10 282 919,06 рублей.**