



ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.09.2016 № 607-п
г. Южа

**Об утверждении Заключения
технической комиссии об установлении причин нарушения
законодательства о градостроительной деятельности**

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении гр. Венедиктовой Татьяны Андреевны, проживающей по адресу: г. Южа, ул. Осипенко, д. 14, кв. 9, о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гражданами, проживающими по адресу: г. Южа, ул. Осипенко, д. 37, руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденном постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г., Администрация Южского муниципального района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 05.09.2016 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 05.09.2016 г. заявителю, а также лицу, в отношении которого было проведено обследование комиссии.

3. Опубликовать настоящее постановление с заключением технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности в официальном издании «Правовой Вестник Южского муниципального района» и разместить на официальном сайте Южского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Глава Южского
муниципального района**

В.И. Мальцев

Заключение
технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о
градостроительной деятельности

05.09.2016 г.

Техническая комиссия по установлению причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности (далее – Комиссия), образованная распоряжением Председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района от 29.07.2016 г. № 42 а, в целях рассмотрения заявления гр. Венедиктовой Татьяны Андреевны о принятии мер в связи с нарушением нормативов строительства хозяйственных построек (гаражей) ее соседями проживающими по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Осипенко, д. 37, а также о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности.

Руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденном Постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г. (далее Порядок) по результатам работы Комиссия сделала следующие выводы.

1. При подготовке к работе Комиссии, были получены сведения в филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области:

- кадастровая выписка о земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д. 37 (к.н. 37:21:060904:62), от 02.09.2016 г. № 37/301/16-239463;

- кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Осипенко, д. 37 от 02.09.2016 г. № 37/301/16-239480;

- кадастровая выписка о земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Мира, д. 13/35 (к.н. 37:21:060904:128) от 02.09.2016 г. № 37/301/16-239464;

- кадастровый паспорт здания, расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Мира, д. 13/35 от 02.09.2016 г. № 37/301/16-239162.

2. Рассмотрев полученные сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области, комиссией установлено, что земельный участок с к.н. 37:21:060904:62 по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Осипенко, д. 37 и земельный участок с к.н. 37:21:060904:128 по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Мира, д. 13/35 находятся в собственности, границы их установлены, поставлены на кадастровый учет.

3. В соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ:

« 17. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

(в ред. Федерального [закона](#) от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования».

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»: «...Положения части 17 [статьи 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации применяются также в отношении указанных в ней объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации».

Указанное подтверждает, что расположенный на земельном участке по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Осипенко, д. 37 гараж не может являться самовольной постройкой по

определению статьи 222 Гражданского кодекса РФ, как созданный без получения на это необходимого разрешения.

4. Согласно требований "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820) расстояние от границы соседнего земельного участка до стены жилого дома должно быть не менее 3м., до хозяйственных построек не менее 1 м.

Также в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, утвержденными решением Совета Южского городского поселения от 27.12.2012 г. № 81 (с изменениями, внесенными Решением Совета Южского городского поселения Южского муниципального района от 27.02.2014 г. №13) установлены **Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости:**

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от красной линии	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы смежного участка	м	3
5	Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка Допускается блокировка вспомогательных строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальный отступ встроено-пристроенных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
9	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - построек для содержания скота - отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	4 5 4 2 1
10	Минимальная/максимальная площадь участка, вновь формируемого, для размещения типов жилых домов, допустимых в данной зоне на новых территориях (включая площадь застройки)	м ²	1000/ 2500
	Минимальная/максимальная площадь участка для существующей застройки	по фактическим размерам	

11	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	м ²	400/ 2500
12	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для индивидуального жилого дома	%	60
	Плотность застройки земельного участка для жилого дома коттеджного типа		65
	Плотность застройки земельного участка для блокированного жилого дома		65

Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

- для существующей застройки - по фактическим размерам;
- для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

Для всех основных строений предельное количество надземных этажей — 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли (до конька или иной наивысшей точки крыши)- не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения и сооружения за исключением гаражей и элементов благоустройства размещать на участке в сторону улиц не допускается.

Уклон крыши отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений, располагаемых на расстоянии менее 1,5 метров от границы участка, должен быть в сторону, противоположную границе участка.

При строительстве отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений высотой более 3-х метров (до конька или иной наивысшей точки крыши), расстояние до границы участка, увеличивается на 50 см. на каждый метр превышения.

Отвод дождевых и талых вод с крыш зданий и строений осуществляется посредством водостоков. Выпуск дождевых вод из внутренних водостоков следует принимать открыто в лотки около здания, строения (открытый выпуск).

При отводе грунтовых вод от зданий допускается предусматривать дренаж, совмещенный с дренажной системой улицы (при ее наличии).

При устройстве на участке колодцев и отстойников сточных вод следует руководствоваться требованиями СанПиН 2.1.4.1075-02.

Запрещается устройство индивидуальных отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям за пределами участка со стороны улицы.

Запрещается складирование удобрений, дров, угля, строительных и других материалов за пределами участка со стороны улицы на срок более 7 дней.

Требования к ограждающим конструкциям (заборам, оградам) их предельные параметры.

Ограждения по границе смежных земельных участков должны быть сетчатыми (металлическая или пластиковая сетка), решетчатыми (металлическая, пластиковая или деревянная решетка), дощатыми (из досок с разрывами) и других типов с площадью просвета (площади, свободной от конструкций забора) к общей площади забора не менее 50% по всей высоте забора, с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство сплошного забора до 2,5 метров в пределах габаритов дома при условии соблюдения норм инсоляции.

В условиях нового строительства (комплексной застройки) характер ограждения и его высота должны быть единообразными, то есть одинаковым по высоте, материалу и виду, с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы.

Ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: владелец участка устанавливает забор с правой стороны (относительно фасадной части дома со стороны улицы) и поровну с соседями по задней стороне участка. При этом столбы устанавливаются на границе участка, а само ограждение устанавливается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны участка устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком.

Если дом принадлежит на праве общей долевой собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых заборов высотой до 2 м. при определении внутренних границ землепользования.

5. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельного участка с к.н. 37:21:060904:128 по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Мира, д. 13/35 путем определения общего пространственного положения объекта вспомогательного назначения (гаража) на соседнем земельном участке по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Осипенко, д. 37 с применением фотосъемки.

В результате осмотра Комиссией установлено:

Минимальный отступ от гаража, расположенного по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Осипенко, д. 37 до границы соседнего земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Мира, д. 13/35 составляет 1 м., высота гаража – 4 м.

Таким образом нарушены требования Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, а именно:

1) Уклон крыши отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений, располагаемых на расстоянии менее 1,5 метров от границы участка, должен быть в сторону, противоположную границе участка.

2) При строительстве отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений высотой более 3-х метров (до конька или иной наивысшей точки крыши), расстояние до границы участка, увеличивается на 50 см. на каждый метр превышения.

Приложение: фото объекта осмотра на 1 л.

Председатель комиссии:

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____ Д.А.Жирнов

Члены комиссии:

Главный специалист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____ А.Н. Гордеев

Старший экономист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____ А.В. Гурылева

Старший экономист Комитета по управлению
муниципальным имуществом

администрации Южского муниципального района _____ Е.А. Веселова