

УТВЕРЖДАЮ

Председатель территориального подразделения Комиссии
по землепользованию и застройке Красногвардейского района,
заместитель главы администрации Красногвардейского района
А.И. Садыков

Заключение о результатах публичных слушаний

по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Красногвардейский район Санкт-Петербурга

7 июня 2016 года

Муниципальный округ
«Большая Охта»

Место проведения обсуждения: 30 мая 2016 года в 16.30 в администрации Красногвардейского района по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109.

Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: отступы: север – 0, запад – 0, восток – 0.

Адрес объекта недвижимости применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Заявитель: православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» по реестру комиссии № 799 от 10.05.2016, идентификационный № 221-15178.

Письменные предложения и замечания не поступали.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства с 18 мая 2016 года по 14 июня 2016 года проведено:

- Информирование заинтересованных лиц:
 1. Публикация информационного сообщения в газете «Строительный Еженедельник» № 3 (696) от 19.05.2016.
 2. Проведена адресная рассылка сообщения членам территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке

Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району исх. № 01-12-04-2210/16-0-2 от 18.05.2016 (примечание: письма зарегистрированы под одним исх. номером и направлены каждому адресату).

3. Произведено письменное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается соответствующее разрешение, о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, исх. № 01-12-04-2212/16-0-1 от 18.05.2016.

4. Публикация информационного сообщения на официальном портале администрации Красногвардейского района <http://gov.spb.ru/gov/terr/krasnogvard/> от 18.05.2016, администрации Красногвардейского района <http://gov.spb.ru/gov/terr/krasnogvard/> от 12.02.2016.

2. Организация экспозиции: в холле 1-го этажа здания администрации Красногвардейского района: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, с 23.05.2016 по 27.05.2016.

3. Обсуждение документации: 30 мая 2016 года в 16.30 по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения	
№ п/п	Замечания, предложения
1	Плюто А.Ю.: Какое расстояние будет от стены здания до существующих захоронений? Булатова С.Н.: До 4 м.
2	Мальшева Е.Г.: Какое расстояние между зданием ритуальных услуг и новым строением? Булатова С.Н.: Проектируемое здание – общественное (I степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности не ниже С1). Существующее соседнее здание (на севере от участка) – общественное (степень огнестойкости здания не ниже II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности не ниже С1). В соответствии с п. 4.3 и таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальное расстояние между такими зданиями – 8 м. Расстояние между проектируемым зданием и существующим – 10,14 м.

Перечень отклоненных замечаний и предложений

1. О.Ю. КУЛИКОВ, ВХ. № 16-306/16-0-0 ОТ 30.05.2016

Данный участок находится на территории Большеохтинского кладбища согласно историческим планам города, например 1914 и 1916 года. На месте строительства возможно наличие захоронений. Прежде строительства необходимо археологическое исследование участка, во избежание нарушения статей 4-2, 16-6, 17-5 действующего Федерального закона о погребении и похоронном деле (8-ФЗ): «4-2. Создаваемые, а также существующие места погребения не подлежат сносу и могут быть перенесены только по решению органов местного самоуправления в случае угрозы постоянных затоплений, оползней после землетрясений и других стихийных бедствий. 16-6. Использование территории места погребения разрешается по истечении 25 лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается. 17-5. Осквернение или уничтожение мест погребения влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Таким образом, даже в случае перенесения захоронений любое строительство на участке станет невозможным.

2. Данный участок находится в территориальной зоне ТК1, согласно ПЗЗ, соответствующий коду классификатора ВРИ-2015 12-1 в данной зоне невозможно возведение сооружений культового характера, связанных с ритуальной деятельностью. Однако «кабинет настоятеля» и «кабинет помощника настоятеля» и прочие помещения, кроме часовни, не преобладающей в строении по площади, к культовым сооружениям не относятся.

3. Планируется возвести здание на участке, сформированном вплотную к зданию объекта культурного наследия регионального значения «Церковь чудотворца Николая Мирликийского на Большеохтинском кладбище», что неминуемо нарушит вид памятника и сам исторически сложившийся ландшафт старого городского кладбища. Здание будет выше храма начала XIX века и будет полностью закрывать вид на него с северной стороны. Вспомогательное сооружение при

историческом храме будет преобладать над ним по высоте и нарушать исторический облик здания (сейчас готовится закон об охранных зонах вокруг каждого объекта культурного наследия). Принятие решения о строительстве нужно увязывать с требованиями данного закона, чтобы не потерять еще один исторически значимый ландшафт. Прошу в соответствии с законодательством включить данные замечания в протокол слушаний.

Основание для отклонения:

1. Испрашиваемый земельный участок площадью 644 кв. м не входит в границы соседнего земельного участка площадью 399 420 кв. м с кадастровым номером 78:11:0604201:19 по адресу: Санкт-Петербург, Большеохтинское кладбище, участок 1.

В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченном: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано. Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 годы на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют. Археологические изыскания нами не проводились.

Они проводятся на этапе проведения изысканий перед разработкой проектной документации и в случаях, предусмотренных законом.

2. В соответствии с Законом СПб от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» размещение религиозного объекта на рассматриваемом земельном участке отнесено к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства (код 11200). Виды разрешенного использования земельных участков, установленные классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития

России от 01.09.2014 № 540 (код 3.7) включают: религиозное использование; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (часовни); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы. (Письмо КГА от 29.12.2015 № 202-5-15211/15 представлено на экспозиции.)

3. Размещение религиозного объекта на испрашиваемом земельном участке не противоречит требованиям обеспечения сохранности расположенного на соседнем участке объекта культурного наследия «Церковь чудотворца Николая Мирликийского на Большеохтинском кладбище» и позволит обеспечить в дальнейшем функционировании объекта культурного наследия в современных условиях. Мероприятия по обеспечению сохранности расположенного рядом объекта культурного наследия проводятся на этапе проектирования в соответствии со ст. 45 Федерального Закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена высота фоновой застройки 15 м (Приложение 4 к Закону СПб от 04.02.2009 № 29-10 ПЗЗ).

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

- со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;
- со стороны улицы планируемое здание закроет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором.

Согласно действующему Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и гра-

ницах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» испрашиваемый земельный участок расположен за границами зон охраны ОКН. (Письмо КГИОП от 29.12.2015 № 11-538/15-0-1 представлено на экспозиции.)

2. АЛФЕРОВА МАРИАННА ВЛАДИМИРОВНА, ВХ. № 16-312/ 16– 0-0 ОТ 02.06.2016

30 мая 2016 года в здании администрации состоялись слушания по предоставлению условно разрешенного вида использования и разрешения на отклонения от предельных параметров для земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Прошу включить в протокол слушаний следующие замечания:

Полагаю, что Комиссия по землепользованию и застройке должна отклонить данные обращения заявителя и назначить новые слушания после того, как будут представлены следующие документы:

1. Согласования Комитета культуры.
2. Архивная и историко-культурная экспертиза.
3. Данные о состоянии и местонахождении фундаментов разрушенных часовни и церкви, которые располагались на этом участке и были уничтожены в советское время.
4. Архивные справки о том, существовали ли на этом участке захоронения, в том числе блокадного времени.

Также прошу учесть следующие замечания:

1. На участке располагается вход на кладбище, поэтому участок может быть предоставлен только с обременением.
2. Строительство предполагается вплотную к объекту культурного наследия федерального значения – церкви чудотворца Николая Мирликийского (1812-1914 годов постройки). При этом новая постройка закроет вид на Николаевскую церковь (памятник архитектуры XIX века).
3. Утверждение, прозвучавшее на слушаниях, что строительство новой колокольни обосновано тем, что старая (существующая) пришла в негодность, смехотворны. Если это так, то надо провести все обходимые реставрационные работы, а не строить новую колокольню.

Основание для отклонения:

1. Согласно действующему Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» испрашиваемый земельный участок расположен за границами зон охраны ОКН. Поэтому согласование размещения религиозного объекта на данном участке и на данном этапе рассмотрения вопроса не относится в компетенции Комитета культуры (письмо КГИОП от 29.12.2015 № 11-538/15-0-1).

2. В соответствии со ст. 30 Федерального закона РФ «Об объектах культурного наследия (памятников и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 № 73-ФЗ рассматриваемый земельный участок и предлагаемый к размещению объект не является объектом историко-культурной экспертизы.

3. Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 годы на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют. В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченным: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано.

На картах XX века церковь Георгия Победоносца располагалась юго-восточнее Никольской церкви. Наше здание расположено севернее и никак не попадает на церковь Георгия Победоносца.

На представленной схеме планировочной организации участка видно, что проектируемое здание предлагается разместить в северной части земельного участка вдоль пр. Металлистов ввиду необходимости сохранения существующего прохода на кладбище и соблюдением охранных зон инженерных сетей.

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

- со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;
- со стороны улицы планируемое здание закроеет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором. Существующая колокольня не расположена в границах испрашиваемого земельного участка.

3. ПАВЛОВ ЮРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ, ВХ. № 16-311/16-0-0 ОТ 02.06.2016; ТЯМШАНСКИЙ НИКОЛАЙ БОРИСОВИЧ, ВХ. № 16-309/16-0-0 ОТ 02.06.2016; ШАПЧИЦ ПАВЕЛ АНАТОЛЬЕВИЧ, ВХ. № 16-308/16-1-0 ОТ 02.06.2016; ВОРОНЦОВА ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА, ВХ. № 16-310/16-1-0 ОТ 02.06.2016; СТЕРНИК ЮРИЙ ЛЬВОВИЧ, ВХ. № 16-314/16-0-0 ОТ 02.06.2016; СОКОЛОВ МОДЕСТ, ВХ. № 16-313/16-0-0; КРАСАВИНА Т.В., ВХ. № 16-315/16-0-0; ПЛЮТНО А.Ю., ВХ. № 16-319/16-0-0

1. Представленная на экспозиции документация была неполной и не соответствовала требованиям законодательства. Сводное заключение КГА было принесено в зал, где проходили слушания, перед самым началом. Согласования КГИОП на работы по участку нет, есть письмо КГИОП № 13-871-1 от 16 мая 2016 года. Оценки влияния нового объекта на существующий объект культурного наследия регионального значения в письме КГИОП нет.

2. Экспозиция была открыта в рабочие дни в рабочее время, в интернете эти документы выложены не были, что делает эту информацию недоступной для большей части трудоспособного населения города. Слушания также проходили в рабочий день в 16.00. Я считаю, что этим были нарушены наши права на информацию.

3. Обсуждаемый участок находится внутри ограды Большеохтинского кладбища

Северная его часть, где предполагается строительство, представляет собой асфальтированный проход, шириной около 5 м. С запада, со стороны пр. Металлистов его ограничивает кладбищенский забор, а с востока – ряд могил, в том числе дореволюционных. Согласно документам, представленным на экспозиции, на месте этой дорожки заявитель хочет построить здание 7 м в ширину. Во время слушаний на вопрос, какое расстояние планируется между строением и ближайшими к нему могилами, представитель заявителя ответил «около 40 м». На вопрос о заборе, будет ли он перенесен, получен ответ, что «забора на участке нет». На вопрос о расстоянии до ближайшего здания на севере представителям ответить не смогла.

После этих ответов представитель администрации Красногвардейского района сказал что заявитель не готов к слушаниям, и больше вопросов не было.

4. В Сводных заключениях, выданных нам перед слушаниями, указано, что обсуждаемый участок находится в собственности Санкт-Петербурга. При этом в Сводном заключении по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства правообладателем назван также Санкт-Петербург. Но в Сводном заключении по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования в графе «Правообладатель» указана православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви (Московский патриархат)». Кто же является правообладателем участка? Какие права и на каких условиях Санкт-Петербург передал приходу?

5. На слушаниях было сказано, что обсуждаемый участок кадастровый учет не проходил. О каких отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства может идти речь, если участок не оформлен по всем правилам?

Я считаю, что:

1. Экспозиция и слушания не были подготовлены надлежащим образом.
2. Представленная документация неполная и не содержит всей необходимой информации.
3. Передача под застройку участка, не прошедшего кадастровый учет, не соответствует законам РФ.
4. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), не могут быть предоставлены.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Экспозицию и публичные слушания признать не соответствующими действующему законодательству и несоответствиям.
2. Отказать приходу Никольского храма в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Основание для отклонения:

1. На градостроительной экспозиции, проходившей в период с 23.05.2016 по 27.05.2016, были представлены все необходимые документы в соответствии с ст. 10-1 п. 6 Закона Санкт-Петербурга № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 20.07.2006.

2. Градостроительная экспозиция проходила в соответствии со ст. 6 Закона Санкт-Петербурга № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 20.07.2006.

3. На представленной схеме планировочной организации участка видно, что ширина основной части здания составляет 7 м, а ширина части здания, в которой предполагается размещение часовни с колокольной, меньше и составляет 5 м. Такое планировочное решение вызвано сложной формой границ земельного участка. Кроме того, с восточной стороны здания, на уровне 1-го этажа проектом предусмотрен проход для граждан – галерея. (Эскиз представлен на экспозиции.)

В здании не предусмотрено размещение жилых помещений.

В соответствии с п. 2.8. СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» на территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Предлагаемый к размещению объект относится к культовым объектам, соответственно, его размещение рядом с территорией кладбища разрешается. Действующие нормы и правила не регулируют расстояние от могил до культового и обрядового объекта.

Разрывы с сущ. зданием

Проектируемое здание – общественное (I степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности не ниже С1). Существующее соседнее здание (на севере от участка) – общественное (степень огнестойкости здания не ниже II, класс конструктивной пожарной опасности не ниже С1).

В соответствии с п. 4.3 и таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальное расстояние между такими зданиями – 8 м. Расстояние между проектируемым зданием и существующим – 10,14 м.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам

внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16. (Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16). О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом, в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016 КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

4. ГРУППА ЭРА, ВХ. № 16-307/16-0-0 ОТ 02.06.2016

Ознакомившись с документами, представленными на публичные слушания 30.05.2016 по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в отношении земельного участка территории Большеохтинского кладбища по адресу: пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), в администрации Красногвардейского района, направляем свои замечания и предложения для включения их в протоколы и заключения по результатам публичных слушаний.

1. Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГсК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Как следует из представленных на публичных слушаниях документов, правообладателем (собственником) земельного участка является город Санкт-Петербург. Заявителем, который обращается за разрешением на отклонение от предельных параметров, является православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» (далее – религиозная организация), которая не является ни собственником, ни арендатором земельного участка.

На слушаниях отсутствовали правоустанавливающие документы, которые подтверждали какие-либо права на земельный участок за религиозной организацией. Согласно п. 4 Сводного заключения Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее – КГА) от 23.05.2016 № 220-2-5910/16 (которого в экспозиции перед слушаниями не было) в качестве правоустанавливающих документов указано письмо Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от 09.03.2016 № 19514-13.

В соответствии со ст. 26 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) и ст. 17 и 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «письмо КИО» не является документом о правах на земельный участок. Таким образом, согласно ч. 1 ст. 40 ГсК РФ религиозная организация не может являться заявителем по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка, которые не принадлежит, не находится в аренде или пользовании религиозной организации.

Иными словами, не могут проводиться публичные слушания по вопросу разрешения на отклонения от предельных параметров по заявлению религиозной организации, которая не имеет на это права.

2. Согласно ч. 1 ст. 40 ГсК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 ГсК РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Согласно ч. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой

вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии с п. 1 и п. 3 ч. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденный в соответствии с ГсК РФ или утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10 ЗК РФ.

Как следует из документов, представленных на публичных слушаниях в отношении земельного участка с адресом: пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), отсутствуют утвержденные проекты межевания или схемы расположения земельных участков.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи или подтверждаю прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» целями кадастрового учета являются:

- индивидуализация объекта для гражданского оборота, присвоение объектам недвижимости кадастровых номеров;
- подтверждение существования объекта в натуре;
- подтверждение прекращения существования учтенного ранее объекта;
- подтверждение прекращения существования иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Участок, в отношении которого запрашиваются разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования, не проходил государственного кадастрового учета, кадастровый номер земельного участка отсутствует. Таким образом, земельный участок по адресу: пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), как объект права и как объект недвижимости не существует. Данный земельный участок не существует, он не образован, не утверждены его границы, нет оснований утверждать границы земельного участка, на кадастровый учет участок не поставлен.

То есть в настоящее время отсутствует объект недвижимости, в отношении которого в порядке ст. 39 и 40 ГсК РФ можно запрашивать разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования.

Иными словами, публичные слушания не могут проводиться в отношении вопроса о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования на не существующий в настоящее время земельный участок.

3. Согласно Приложению 2 (лист 104) к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» рассматриваемая территория относится к территориальной зоне ТК1 – зона кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии со ст. 56 Приложения 3 к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» для зоны ТК1 утвержден градостроительный регламент.

Согласно п. 15 ч. 3 ст. 56 Приложения 3 к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» вид разрешенного использования «для размещения религиозных объектов» отнесен к условно разрешенным видам, на получение которого и проводятся публичные слушания.

Как следует из пояснительной записки и представленных проектных проработок, разрешение на условно разрешенный вид использования запрашивается для строительства «колокольни с часовней и вспомогательными помещениями при церкви Чудотворца Николая на Большеохтинском кладбище». Ориентировочная площадь объекта – 185 кв. м. Площадь не сформированного и не существующего земельного участка – 644 кв. м. Как следует из схем, представленных на слушания, будущий участок предполагает включение в себя территории входной площадки на кладбище, иными словами, территории общего пользования. Площадь застройки участка – 221,4 кв. м (35%).

Вместе с этим, как следует из проектных проработок, планируется строительство 2-этажного здания в 7 осей. Часовня и колокольня будут помещаться в отдельном объеме, соединенным с остальным зданием аркой. При этом площадь застройки часовней и колокольней занимает около 1/4 части площади застройки. Оставшиеся 3/4 занимают «вспомогательные помещения». Таким образом, большая часть здания не является религиозными объектом, а является сооружением вспомогательного

назначения. Запрашиваемый вид разрешенного использования «для религиозных объектов» такому сооружению предоставлен быть не может.

4. Как следует из схемы планировочной организации участка, выполненной ООО «Мир» и представленной в экспозиции на слушаниях, в рассматриваемом месте, где предполагается строительство объекта, расстояние от забора до существующих захоронений составляет 5 м. Ширина запроектированного объекта составляет 7 м. Как видно из схемы, предполагаемое пятно застройки на более чем 2 м заползает на существующие захоронения и предполагается к застройке.

Согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» строительство на территории места погребения запрещается, использоваться территория мест погребения может только под погребения либо под зеленые насаждения. Таким образом, строительство объекта с предложенными параметрами, предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования, является нарушением ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

5. Согласно абз. 6 ч. 6 ст. 10-1 Закона Санкт-Петербурга 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» при проведении публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования на экспозиции перед слушаниями должна быть представлена копия Сводного заключения, которое составляется КГА.

На экспозиции перед слушаниями 30.05.2016 сводные заключения КГА отсутствовали. Они были принесены и показаны участникам публичных слушаний только во время обсуждения документации 30.05.2016. В иное время перед слушаниями заключений не было.

При этом, как следует из самих сводных заключений КГА от 23.05.2016 № 220-2-5910/16 и от 23.05.2016 № 220-2-5910/16, они поступили в администрацию Красногвардейского района 24.05.2016 (вх. № 01-12-04-2432/16-0-0 от 24.05.2016 и № 01-12-0402433/16-0-0 от 24.05.2016 соответственно).

Согласно абз. 2 ч. 6 ст. 10-1 Закона Санкт-Петербурга 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» срок проведения экспозиции материалов не может быть менее 5 дней.

С учетом того, что сводные заключения могли быть вывешены на экспозиции только 24.05.2016 (именно так будет утверждать составитель заключения, иного быть не может, несмотря на то что заключений не было в экспозиции перед слушаниями), экспозиция все равно была проведена в течение менее 5 дней.

Согласно информационным сообщениям о проведении слушаний, опубликованным в газете «Строительный Еженедельник» № 3 (696) от 19.05.2016, экспозиция материалов проводилась с 23.05.2016 по 27.05.2016 (включительно).

Таким образом, появившиеся в администрации Красногвардейского района 24.05.2016 сводные заключения КГА не могли присутствовать на экспозиции материалов 23.05.2016, поскольку физически в администрации отсутствовали.

Иными словами, при проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования грубо нарушена процедура проведения слушаний – экспозиции была неполной, экспозиция работала меньше положенных 5 дней.

Ввиду вышеизложенного просим отказать религиозной организации в предоставлении запрашиваемых разрешений на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования, а слушания ввиду нарушения процедуры их проведения просим признать несостоявшимися.

Основание для отклонения:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 года № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042A/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16.

(Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16.) О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом, в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016 КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

Виды разрешенного использования земельных участков, установленные классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 № 540 (код 3.7) включают: религиозное использование; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (часовни); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы.

Поэтому проектируемое здание, которое включает в себя колокольню, часовню и помещения для размещения священнослужителей, которые осуществляют религиозную службу в церкви Чудотворца Николая на Большеохтинском кладбище, является религиозным объектом.

На представленной схеме планировочной организации участка видно, что ширина основной части здания составляет 7 м, а ширина части здания, в которой предполагается размещение часовни с колокольней, меньше и составляет 5 м. Такое планировочное решение вызвано сложной формой границ земельного участка. Кроме того, с восточной стороны здания, на уровне 1-го этажа проектом предусмотрен проход для граждан (галерея). Поэтому здание ни в коем случае не «заползает на существующие захоронения».

Вся необходимая информация об объекте была представлена в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге». Копию Сводного заключения КГА разместили на экспозиции представители заявителя 23.05.2016 в 9.00.

5. СЕМЫКИНА ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬВНА, ВХ. № 16-317/16-1-0 ОТ 02.06.2016

Ознакомилась с представленной в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга экспозицией по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), для публичных слушаний 30 мая 2016 года поданному вопросу. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 25.05.2006 № 400-61 (в действующей редакции) п. 3 ст. 7 прошу включить в протокол публичных слушаний мои замечания и предложения.

ЗАМЕЧАНИЯ:

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви (Московский патриархат)» не может являться заявителем по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка, так как не является правообладателем данного участка. Документы о зарегистрированных правах не представлены.

2. На экспозиции не были представлены доказательства, подтвержденные уполномоченным органом власти, того, что рассматриваемый земельный участок меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки. Очевидно, что участок сложной изломанной формы, включающий территорию общего пользования, не предназначенную для религиозных целей, сформирован умышленно с целью получения специальных разрешений.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Не рекомендовать предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приходу Никольского храма на участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Основание для отклонения:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 года № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042A/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16.

(Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16). О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом, в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016 КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

6. РОО «ОХТИНСКАЯ ДУГА», ВХ. № 16-318/16-0-0 ОТ 02.06.2016

Представители РОО «Охтинская Дуга» ознакомились с представленной в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга экспозицией по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), и приняли участие 30 мая 2016 года в публичных слушаниях по указанному вопросу. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 25.05.2006 № 400-61 (в действующей редакции) (далее – Закон СПб № 400-61) п. 3 ст. 7 просим включить в протокол публичных слушаний следующие замечания и предложения.

ЗАМЕЧАНИЯ:

Представленная на экспозицию документация нарушает действующее законодательство Российской Федерации: Конституцию Российской Федерации, которой защищаются права граждан на информацию (ч. 2 ст. 24, ч. 4 и 5 ст. 29), на участие в управлении делами государства (ст. 32), на благоприятную окружающую среду (ст. 42), на сохранение культурного наследия (ст. 44).

1. Представленная на экспозицию документация была неполной и не соответствовала требованиям законодательства.

Экспозиция была доступна только в рабочее время администрации района в течение 5 (пяти) рабочих дней. Документация, обосновывающая возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, не была выложена на государственных порталах, тем самым был затруднен доступ всех заинтересованных граждан к информации.

В соответствии с Законом СПб № 400-61 при проведении публичных слушаний на условно разрешенный вид использования на экспозиции должно быть представлено Сводное заключение КГА с указанными в нем приложениями. В нарушение абзаца 6 ч. 6 ст. 10.1 названного закона на экспозиции перед публичными слушаниями 30.05.2016 не были представлены документы в полном составе:

1.2.1. На экспозиции отсутствовало Сводное заключение КГА от 23.05.2016 № 220-2-5910/16. Названное Сводное заключение КГА не было вывешено на стенде перед началом проведения слуша-

ний, что не позволило ознакомиться с документами перед началом проведения слушаний. Оно было принесено и показано участникам публичного слушания только во время обсуждения документации 30.05.2016.

1.2.2. На экспозиции не были представлены все необходимые согласования и разрешения, в том числе и упомянутые как приложения в Сводном заключении КГА. Названные документы не были вывешены на стенде перед началом проведения слушаний, что не позволило ознакомиться с документами перед началом слушаний. Они были принесены и показаны участникам публичного слушания только во время обсуждения документации 30.05.2016. одновременно со сводным заключением КГА.

1.2.3. В соответствии с Законом СПб №400-61 (абзац 2 ч. 6 ст. 10.1) срок проведения экспозиции материалов не может быть менее 5 дней. Из информационного сообщения о проведении публичных слушаний (специальный выпуск «Строительного Еженедельника» № 3 (696) от 19.05.2016) следует, что экспозиция материалов проводилась в течение 5 дней с 23.05.2016 по 27.05.2016 (включительно).

Сводное заключение КГА от 23.05.2016 № 220-2-5910/16 поступило в администрацию Красногвардейского района 24 мая 2016 года, то есть на следующий день после начала проведения экспозиции, что следует из стоящего на документе входящего номера регистрации документа вх. № 01-12-04-2433/16-0-0 от 24.05.2016.

Следовательно, названные выше документы не могли быть размещены на экспозиции 23 мая 2016 года, так как поступили в администрацию Красногвардейского района только 24 мая 2016 года. Таким образом, экспозиция работала менее 5 (пяти) дней, определенных Законом СПб № 400-61.

1.3. Ни на экспозиции, ни на слушаниях не были представлены документы, указывающие: кем, когда и для какой цели формировался названный выше земельный участок, а также документы, указывающие на каком виде права и на какой срок названный земельный участок предоставлен местной религиозной организации «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» (далее – религиозная организация).

1.3.1. Представленное на экспозиции и обозначенное в п. 4 Сводного заключения КГА в качестве правоустанавливающего документа письмо Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от 09.03.2016 № 19514-13.2 в соответствии со ст. 26 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) и ст. 17 и 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122-ФЗ) не является документом, регистрирующим право на земельный участок.

На слушаниях не было представлено ни одного документа, подтверждающего, что религиозная организация является либо собственником, либо арендатором названного земельного участка. Из имеющихся документов следует, что правообладателем (собственником) земельного участка является Санкт-Петербург.

1.3.2. Из документов, представленных на публичных слушаниях, в отношении названного земельного участка следует, что отсутствуют утвержденные проекты межевания, проекты планировки территории или схемы расположения земельных участков. Согласно п. 1 и п. 3 ч. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков и земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (далее – ГсК РФ) или утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, который предусмотрен ст. 11.10 ЗК РФ.

1.3.3. На публичных слушаниях не были представлены документы, подтверждающие факт наличия постановления названного земельного участка на кадастровый учет.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно ч. 4 ст. 24 ФЗ № 221-ФЗ если земельные участки не поставлены на государственный кадастровый учет и не осуществлена регистрация права на него (либо права аренды на земельный участок (ч. 3.1 ст. 24 ФЗ № 221-ФЗ), земельный участок не может существовать как объект права.

1.4. Санкт-Петербург включен в перечень исторических поселений совместным приказом Министерства культуры России и Минрегионразвития России от 29.07.2010 № 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений».

1.4.1. Согласно ст. 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей

редакции) (далее – ФЗ № 73-ФЗ) градостроительная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов. Особое регулирование градостроительной деятельности требует, в частности, составления историко-культурного опорного плана и разработки градостроительных регламентов, которые подлежат согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия. Материалы историко-культурного опорного плана на экспозиции отсутствовали.

1.4.2. Большеохтинское кладбище, на территории которого расположен земельный участок, предназначенный под строительство, существует с 1773 года и относится к историческим кладбищам Санкт-Петербурга. Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ с изменениями от 14.12.2015 «О погребении и похоронном деле» (далее – ФЗ № 8-ФЗ) места погребения – это участки земли, отведенные для погребения умерших, «места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение». Старейшим сохранившимся памятником на Большеохтинском кладбище считается надгробие 1788 года на могиле мастерового гофтиненданского ведомства Михайло Алмазова. На территории кладбища имеются объекты культурного наследия федерального и регионального значения.

В непосредственной близости от названного земельного участка находится несколько объектов культурного наследия (далее – ОКН), внесенных в реестры объектов культурного наследия, например могила Малиновского В.Ф. первого директора Царскосельского лицея, дата захоронения – 1814 год, ОКН федерального значения; могила декабриста Булатова А.М., дата захоронения – 1826 год, ОКН федерального значения и т. д.

Около 10 объектов культурного наследия федерального и регионального значения расположены на расстоянии 100 м от земельного участка, выделенного под строительство. Земельный участок, предоставленный под застройку, вплотную прилегает к объекту культурного наследия регионального значения «Церковь Чудотворца Николая Мирликийского» (1812-1814 годов постройки).

Однако согласование КГИОП СПб (органа охраны объектов культурного наследия) на экспозиции отсутствовало.

Предполагаемое к строительству здание закроет вид на памятник XIX века (церковь Чудотворца Николая Мирликийского) и разрушит исторический сложившийся ансамбль входа на Большеохтинское кладбище.

Как у любого исторического кладбища, границы его менялись со временем. Участок, предлагаемый под застройку, находится в исторических границах кладбища, внутри забора. В Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга названный земельный участок определен как ТК1 «территория кладбища».

Из имеющихся документов известно, что ранее граница кладбища проходила западнее ныне существующего забора. Есть основания предполагать, что на участке, выделенном под застройку, имеются старые захоронения. По воспоминаниям очевидцев у входа на Большеохтинское кладбище хоронили в годы блокады. Любое строительство на данном земельном участке приведет к уничтожению имеющихся захоронений, что нарушает законы РФ и права граждан п. 2 ст. 22 ФЗ № 8-ФЗ запрещает возможность любых строительных работ на месте предполагаемых военных и старых захоронений. Документов, подтверждающих проведение надлежащего обследования этой территории и принятия мер для установления наличия возможных захоронений на земельном участке, предназначенном под строительство, представлено. Кроме того, согласно п. 2 ст. 4 ФЗ № 8-ФЗ существующие места погребения не подлежат сносу и могут быть перенесены только в случае угрозы, возникшей вследствие стихийного бедствия.

2. В соответствии с ч. 1 ст. 40 ГсК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Из представленных на публичных слушаниях документов следует, что правооб-

ладателем (собственником) земельного участка является город Санкт-Петербург (п. 2 и 3 Сводного заключения). Однако за разрешением обращается православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви», которая не является ни собственником, ни арендатором земельного участка (п. 1 Сводного заключения). Документов, подтверждающих существование названного выше земельного участка как объекта права, а также документов, подтверждающих право религиозной организации на использование данного земельного участка, на слушаниях представлено не было. Следовательно, религиозная организация не имеет правовых оснований для обращения на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

3.1. Из представленных на слушаниях документов, в частности схемы планировочной организации участка, выполненной ООО «Мир», на месте предполагаемого строительства объекта расстояние от существующих захоронений, в том числе могил 1941-1912 годов захоронения, до забора, ограничивающего территорию кладбища, составляет около 5,5 м. То обстоятельство, что указанное расстояние составляет менее 6 м, подтверждается измерением расстояния непосредственно на месте предполагаемого строительства объекта. Из представленных документов следует, что ширина запроектированного объекта капитального строительства составляет 7 м. Таким образом, предполагаемое под застройку пятно наползает на существующие захоронения более чем на 2 м или должно выйти за пределы забора, ограничивающего территорию кладбища, и более чем на 2 м зайти на тротуар, расположенный между оградой кладбища и проезжей частью пр. Металлистов. Следовательно, либо существующие захоронения (посещаемые могилы), либо тротуар (общественный сервитут) попадают под застройку.

Согласно ч. 6 ст. 15 Федерального закона № 8-ФЗ строительство на территории мест погребения запрещается, использоваться территории мест погребения может только под погребения либо под зеленые насаждения. Строительство объекта с предложенными параметрами автоматически ведет к нарушению ч. 6 ст. 16 ФЗ № 8-ФЗ.

3.2. Из п. 12 Сводного заключения следует, что запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства касаются минимальных отступов зданий от границ земельного участка. Запрашиваемый минимальный отступ от северной границы земельного участка – 0 м, от западной границы – 0 м, от восточной границы – 0 м.

Из представленной документации следует:

- что к северу от земельного участка расположено общественное здание по оказанию ритуальных услуг. Однако из представленных документов неясно, имеется ли общая граница земельных участков существующего здания и предполагаемого к застройке земельного участка. Проект планировки и проект межеваний данной территории отсутствует, что следует из представленной документации. Таким образом, в настоящий момент не представляется возможным определить, имеются ли в данном случае нарушения градостроительных регламентов;

- что западная граница земельного участка проходит по фундаменту забора, огораживающий кладбище;

- что восточная граница земельного участка вплотную примыкает к нескольким могилам. Ответить на вопросы об обосновании необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства представитель религиозной организации не смог. Предоставить документы, подтверждающие, что испрашиваемые минимальные отступы не нарушают законы и не нарушают права граждан, представитель религиозной организации не смог.

СЧИТАЕМ:

1. Экспозиция и слушания не были подготовлены надлежащим образом
2. Представленная документация неполная и не содержит всей необходимой информации.

3. Разрешение по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), не может быть представлено.

Администрация Красногвардейского района и заявитель нарушили права граждан на информацию, на участие в градостроительной деятельности.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Экспозицию и публичные слушания признать не подготовленными, не соответствующими действующему законодательству и несостоявшимися

2. Отказать православной местной религиозной организации «Приход Никольского Большеохтинского храма Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви (Московский патриархат)» в выдаче разрешения по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Основание для отклонения:

1. Вся необходимая информация об объекте была представлена в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

1.3.2. и 1.3.3. Схема с ведомостью поворотных точек границ земельного участка, акт КИО о внесении сведений результатов ТПР от 11.12.2015, и письмо КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16 были представлены на экспозиции в папке и показаны на слушаниях. Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16.

1.4.2. В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченным: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано. Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 годы на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют.

На картах XX века церковь Георгия Победоносца располагалась юго-восточнее Никольской церкви. Проектируемое здание расположено севернее и никак не попадает на церковь Георгия Победоносца. В данный момент под пятном застройки расположены инженерные сети. На месте, предложенном для расположения часовни, расположен колодец ливневой канализации.

Рассмотрение вопросов по объектам расположенным за пределами зон охраны ОКН, не относится к компетенции КГИОП.

В соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена высота фоновой застройки 15 м (Приложение 4 к Закону СПб от 04.02.2009 № 29-10 ПЗЗ)

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

- со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;
- со стороны улицы планируемое здание закроет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства....» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 года № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства....» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16 (Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16). О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому, в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом, в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016, КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

3.1. и 3.2. На представленной схеме планировочной организации участка видно, что ширина основной части здания составляет 7 м, а ширина части здания, в которой предполагается размещение часовни с колокольной меньше и составляет 5 м. Такое планировочное решение вызвано сложной формой границ земельного участка. Кроме того, с восточной стороны здания, на уровне 1-го этажа проектом предусмотрен проход для граждан – галерея. (Эскиз представлен на экспозиции.)

В здании не предусмотрено размещение жилых помещений.

В соответствии с п. 2.8. СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» на территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культурных и обрядовых объектов. Предлагаемый к размещению объект относится к культурным объектам, соответственно его размещение рядом с территорией кладбища разрешается. Действующие нормы и правила не регулируют расстояние от могил до культурного и обрядового объекта.

Разрывы с сущ. зданием

Проектируемое здание – общественное (I степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности не ниже С1). Существующее соседнее здание (на севере от участка) – общественное (степень огнестойкости здания не ниже II, класс конструктивной пожарной опасности не ниже С1).

В соответствии с п. 4.3 и таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» минимальное расстояние между такими зданиями – 8 м. Расстояние между проектируемым зданием и существующим – 10,14 м.

Выводы по результатам публичных слушаний

Территориальное подразделение Комиссии по землепользованию и застройке Красногвардейского района Санкт-Петербурга рекомендует предоставление разрешения православной местной религиозной организации «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Заместитель председателя территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району, начальник отдела строительства, инвестиций и землепользования администрации Красногвардейского района **А.В. Фисяк**

Заместитель председателя территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району, главный специалист отдела подготовки документации управления застройки города Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга **Ю.А. Иванова**

Члены территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Красногвардейского района Санкт-Петербурга:

Начальник Красногвардейского районного отдела Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга **И.Ю. Пахомова**
Начальник отдела развития промышленных территорий Управления развития территорий и сопровождения проектов Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга **А.Д. Губарев**

Начальник отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета Санкт-Петербурга **И.Ю. Сергеева**

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга **А.И. Кушак**

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга **И.В. Коровин**

Главный специалист отдела аналитического сопровождения инвестиционных проектов Управления координации строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга **И.Н. Гаськова**
Главный специалист сектора государственной экологической экспертизы Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга **Ю.К. Антипова**

Главный специалист отдела имущественных отношений, закупок и адресных инвестиционных программ Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга **Е.В. Куценко**

Ведущий специалист сектора зон охраны периферийных районов Санкт-Петербурга управления зон охраны объектов культурного наследия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга **П.С. Климюк**
Начальника отдела перспективного развития Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга **А.М. Мишкевич**
Глава местной администрации внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга муниципального округа Большая Охта **А.А. Фрегатова**

Заключение составил

Специалист I категории сектора развития территорий и капитального строительства отдела строительства, инвестиций и землепользования администрации района **И.К. Стаганович**

УТВЕРЖДАЮ
Председатель территориального подразделения Комиссии по
землепользованию и застройке Красногвардейского района,
заместитель главы администрации Красногвардейского района
А.И. Садыков

Заключение о результатах публичных слушаний

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства

Красногвардейский район Санкт-Петербурга
7 июня 2016 года

Муниципальный округ
«Большая Охта»

Место проведения обсуждения: 30 мая 2016 года в 16.00 в администрации Красногвардейского района по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109.

Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства: для размещения религиозного объекта, код 11200.

Адрес объекта недвижимости применительно к которому запрашивается разрешение: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Заявитель: православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-

Петербургской епархии Русской православной церкви» (по реестру Комиссии № 1659 от 10.05.2016, идентификационный № 221-15178).

Письменные предложения и замечания не поступали.

В период публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства с 18 мая 2016 года по 14 июня 2016 года проведено:

Информирование заинтересованных лиц:

1. Публикация информационного сообщения в газете «Строительный Еженедельник» № 3 (696) от 19.05.2016.

2. Проведена адресная рассылка сообщения членам территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району исх. № 01-12-04-2210/16-0-2 от 18.05.2016 (примечание: письма зарегистрированы под одним исх. номером и направлены каждому адресату).

3. Произведено письменное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается соответствующее разрешение о проведении публичных

слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, исх. № 01-12-04-2210/16-0-1 от 18.05.2016.

4. Публикация информационного сообщения на официальном портале администрации Красногвардейского района http://gov.spb.ru/gov/terr/krasnogvard/ от 18.05.2016.

Организация экспозиции: в холле 1-го этажа здания администрации Красногвардейского района: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, с 23.05.2016 по 27.05.2016.

Обсуждение документации: 30 мая 2016 года в 16.30 по адресу: Санкт-Петербург, Среднеохтинский пр., д. 50, каб. 109.

В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмотрению следующие замечания и предложения

№ п/п	Замечания, предложения
1	Мальшева Е.Г.: Почему на экспозиции не было Сводного заключения КГА? Почему на экспозиции не представлен фрагмент историко-культурного плана, имеется ли этот фрагмент? Булатова С.Н.: На экспозиции была представлена вся необходимая документация в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.06.2006.
2	Мальшева Е.Г.: На основании какого документа был сформирован данный земельный участок? Почему нет согласований КГИОП? Сводное заключение должно быть согласовано с Министерством культуры. Булатова С.Н.: На основании топогеодезических работ. Согласование КГИОП №13-872-1 от 16.05.2016 «На вышеуказанном земельном участке объекты культурного наследия отсутствуют».
3	Мальшева Е.Г.: Чем вызвана необходимость строительства колокольни, часовни и прилегающего 2-этажного здания? Это 3 разных здания на одном земельном участке? Если здание будет жилое, это противоречит законодательству. Булатова С.Н.: Данное здание нежилое, в здании предполагается разместить часовню, вспомогательные помещения для хранения церковного инвентаря, кабинеты настоятеля и помощника настоятеля. Это одно здание прямоугольной формы габаритами 7 x 22 м. Фисяк А.В.: Все параметры здания будут в разрабатываемом проекте, если параметры будут противоречить действующему законодательству, заявитель не получит разрешения на строительство.
4	Алферова М.В.: За разрешением на получение условно разрешенного вида использования земельного участка может обращаться только правообладатель земельного участка, почему заявитель – православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви»? Булатова С.Н.: Согласно письму КИО № 19514-13 от 09.03.2016 именно Комитет имущественных отношений просит рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров.
5	Куликов О.Ю.: Какие археологические исследования проводились на данном земельном участке? Использовать место погребения для захоронения запрещено. Чернова А.Г.: По рассказам очевидцев, на этом месте в блокаду были захоронения. Проводились ли исследования? Булатова С.Н.: В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченном: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано.
6	Плюто А.Ю.: Есть ли документы археологических исследований о разрушенной на этом месте церкви? Булатова С.Н.: Церковь Георгия Победоносца располагалась юго-восточнее Никольской церкви. Наше здание расположено севернее и никак не попадает на церковь Георгия Победоносца. (Приложена карта 1925 года.)

Перечень отклоненных замечаний и предложений

1. О.Ю. КУЛИКОВ, ВХ. № 16-306/16-0-0 ОТ 30.05.2016

Данный участок находится на территории Большеохтинского кладбища согласно историческим планам города, например 1914 и 1916 годов. На месте строительства возможно наличие захоронений. Прежде строительства необходимо археологическое исследование участка во избежание нарушения ст. 4-2, 16-6, 17-5 действующего Федерального закона о погребении и похоронном деле (8-ФЗ): «4-2. Создаваемые, а также существующие места погребения не подлежат сносу и могут быть перенесены только по решению органов местного самоуправления в случае угрозы постоянных затоплений, оползней после землетрясений и других стихийных бедствий. 16-6. Использование территории места погребения разрешается по истечении 25 лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается. 17-5. Осквернение или уничтожение мест погребения влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Таким образом, даже в случае перенесения захоронений любое строительство на участке станет невозможным.

2. Данный участок находится в территориальной зоне ТК1, согласно ПЗЗ, соответствующий коду классификатора ВРИ-2015 12-1 в данной зоне невозможно возведение сооружений культового характера, связанных с ритуальной деятельностью. Однако «кабинет настоятеля», «кабинет помощника настоятеля» и прочие помещения, кроме часовни, не преобладающей в строении по площади, к культовым сооружениям не относятся.

3. Планируется возвести здание на участке, сформированном вплотную к зданию объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Чудотворца Николая Мирликийского на Большеохтинском кладбище», что неминуемо нарушит вид памятника и сам исторически сложившийся ландшафт старого городского кладбища. Здание будет выше храма начала XIX века и будет полностью закрывать вид на него с северной стороны. Вспомогательное сооружение при историческом храме будет преобладать над ним по высоте и нарушать исторический облик здания (сейчас

готовится закон об охранных зонах вокруг каждого объекта культурного наследия). Принятие решения о строительстве нужно увязывать с требованиями данного закона, чтобы не потерять еще один исторически значимый ландшафт. Прошу в соответствии с законодательством включить данные замечания в протокол слушаний.

Основание для отклонения:

1. Испрашиваемый земельный участок площадью 644 кв. м не входит в границы соседнего земельного участка площадью 399 420 кв. м с кадастровым номером 78:11:0604201:19 по адресу: Санкт-Петербург, Большеохтинское кладбище, участок 1.

В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченном: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано

Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 годы на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют. Археологические изыскания нами не проводились. Они проводятся на этапе проведения изысканий перед разработкой проектной документации и в случаях, предусмотренных законом.

2. В соответствии с Законом СПб от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» размещение религиозного объекта на рассматриваемом земельном участке отнесено к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства (код 11200). Виды разрешенного использования земельных участков, установленные классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 № 540 (код 3.7), включают: религиозное использование; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (часовни); раз-

мещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы. (Письмо КГА от 29.12.2015 № 202-5-15211/15 представлено на экспозиции.)

3. Размещение религиозного объекта на испрашиваемом земельном участке не противоречит требованиям обеспечения сохранности расположенного на соседнем участке объекта культурного наследия «Церковь Чудотворца Николая Мирликийского на Большеохтинском кладбище» и позволит обеспечить в дальнейшем функционировании объекта культурного наследия в современных условиях. Мероприятия по обеспечению сохранности расположенного рядом объекта культурного наследия проводятся на этапе проектирования в соответствии со ст. 45 Федерального Закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена высота фонового застройки 15 м (Приложение 4 к Закону СПб от 04.02.2009 № 29-10 ПЗЗ).

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

- со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;
- со стороны улицы планируемое здание закроет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором.

Согласно действующему Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» испрашиваемый земельный участок расположен за границами зон охраны ОКН. (Письмо КГИОП от 29.12.2015 № 11-538/15-0-1 представлено на экспозиции).

2. АЛФЕРОВА МАРИАННА ВЛАДИМИРОВНА, ВХ. № 16-3 12/ 16– 0-0 ОТ 02.06.2016

30 мая 2016 года в здании администрации состоялись слушания по предоставлению условно разрешенного вида использования и разрешения на отклонения от предельных параметров для земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Прошу включить в протокол слушаний следующие замечания.

Полагаю, что Комиссия по землепользованию и застройке должна отклонить данные обращения заявителя и назначить новые слушания после того, как будут представлены следующие документы:

- Согласования Комитета культуры.
- Архивная и историко-культурная экспертиза.
- Данные о состоянии и местонахождении фундаментов, разрушенных часовни и церкви, которые располагались на этом участке и были уничтожены в советское время.
- Архивные справки о том, существовали ли на этом участке захоронения, в том числе блокадного времени.

Также прошу учесть следующие замечания:

- На участке располагается вход на кладбище, поэтому участок может быть предоставлен только с обременением.
- Строительство предполагается вплотную к объекту культурного наследия федерального значения – церкви Чудотворца Николая Мирликийского (1812-1914 годов постройки). При этом новая постройка закроет вид на Николаевскую церковь (памятник архитектуры XIX века).
- Утверждение, прозвучавшее на слушаниях, что строительство новой колокольни обосновано тем, что старая (существующая) пришла в негодность, смехотворны. Если это так, то надо провести все обходимые реставрационные работы, а не строить новую колокольню.

Основание для отклонения:

1. Согласно действующему Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении

изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» испрашиваемый земельный участок расположен за границами зон охраны ОКН. Поэтому согласование размещения религиозного объекта на данном участке и на данном этапе рассмотрения вопроса не относится в компетенции Комитета культуры (Письмо КГИОП от 29.12.2015 № 11-538/15-0-1).

2. В соответствии со ст. 30 Федерального закона РФ «Об объектах культурного наследия (памятников и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 № 73-ФЗ рассматриваемый земельный участок и предлагаемый к размещению объект не является объектом историко-культурной экспертизы.

3. Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 годы на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют. В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченном: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано.

На картах XX века церковь Георгия Победоносца располагалась юго-восточнее Никольской церкви. Наше здание расположено севернее и никак не попадает на ц. Георгия Победоносца.

На представленной схеме планировочной организации участка видно, что проектируемое здание предлагается разместить в северной части земельного участка вдоль пр. Металлистов ввиду необходимости сохранения существующего прохода на кладбище и соблюдением охранных зон инженерных сетей.

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

- со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;
- со стороны улицы планируемое здание закроет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором. Существующая колокольня не расположена в границах испрашиваемого земельного участка.

3. ПАВЛОВ ЮРИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ, ВХ. № 16-311/16-1-0 ОТ 02.06.2016; ВОРОНЦОВА ТАТЬЯНА НИКОЛАЕВНА, ВХ. № 16-310/16-0-0 ОТ 02.06.2016; ШАПЧИЦ ПАВЕЛ АНАТОЛЬЕВИЧ, ВХ. № 16-308/16-0-0 ОТ 02.06.2016; КРАСАВИНА Т.В., ВХ. № 16-316/16-0-0 ОТ 02.06.2016; ПЛЮТО А.Ю., ВХ. № 16-319/16-1-0 ОТ 03.06.2016;

1. Представленная на экспозиции документация была не полной и не соответствовала требованиям законодательства.

В Санкт-Петербурге как в историческом поселении градостроительная деятельность должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов. Особое регулирование градостроительной деятельности требует, в частности, составления историко-культурного опорного плана и разработки градостроительных регламентов. Материалы историко-культурного опорного плана на экспозиции не представлены. Большеохтинское кладбище, на территории которого расположен земельный участок, предназначенный под строительство, относится к историческим кладбищам Санкт-Петербурга. На территории кладбища имеются объекты культурного наследия федерального и регионального значения. Земельный участок вплотную прилегает к объекту культурного наследия регионального значения – церкви Чудотворца Николая Мирликийского (1812-1814 годов постройки). Однако согласование КГИОП СПб (органа охраны объектов культурного наследия) на экспозиции отсутствовало, письмо КГИОП № 13-871-1 от 16 мая 2016 года таким не является. Сводное заключение КГА было принесено в зал, где проходили слушания, перед самым началом. Не было возможности ознакомиться с ним и задать по нему вопросы к представителю заявителя.

Экспозиция была открыта в рабочее время, в интернете эти документы выложены не были, что делает эту информацию недоступной для большей части трудоспособного населения города. Слушания проходили в рабочий день в 16.00. Со Сводным заключением КГА и аудиозаписью слушаний ознакомился по материалам, выложенным гражданами в сети интернет. Я считаю, что такой организацией слушаний были нарушены наши права на информацию и на участие в управлении делами государства.

2. Большеохтинское кладбище существует с 1773 года. Как у любого исторического кладбища, границы его менялись со временем. Участок, предлагаемый под застройку, находится в исторических границах кладбища, внутри забора. В ПЗЗ он определен как ТК1 «территория кладбища». По воспоминаниям очевидцев, у входа на Большеохтинское кладбище хоронили в годы блокады. Есть все основания предполагать, что на выделенном участке под асфальтом существуют захоронения XVII, XIX или XX веков. По закону существующие места погребения могут быть перенесены только в случае угрозы, строительные работы над могилами запрещены. Археологические работы не производились.

3. Известно, что рядом с Никольской церковью раньше стояла Георгиевская, 1775 года постройки. На картах начала XX века отмечена также часовня, примерно в области выделенного земельного участка. Перед любыми земляными работами на обсуждаемом участке необходима историко-культурная экспертиза для определения возможного местонахождения исторических памятников.

4. Предполагаемое здание закроет вид с севера на памятник XIX века (Николаевскую церковь), единственную точку обзора, с которой церковь видна целиком. К тому же новостройка будет выше храма, ее появление разрушит сложившийся ансамбль входа на Большеохтинское кладбище.

5. Из документов, представленных на экспозиции, следует, что участок относится к землям Санкт-Петербурга, но не сказано ничего о том, на каких основаниях приход Никольского храма запрашивает разрешение на условно разрешенный вид использования данного земельного участка. Непонятно, какие у прихода права на участок, который даже не поставлен на кадастровый учет.

Я считаю, что:

1. Экспозиция и слушания не были подготовлены надлежащим образом.
2. Представленная документация неполная и не содержит всей необходимой информации.
3. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), не может быть предоставлено.
4. Администрация Красногвардейского района и заявитель нарушили права граждан на информацию и участие в градостроительной деятельности.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

1. Экспозицию и публичные слушания признать не соответствующими действующему законодательству и несостоявшимися.
2. Отказать приходу Никольского храма в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А).

Основание для отклонения:

1. Особый режим использования земельного участка, который предусматривает выполнение археологических полевых работ, составление историко-культурного опорного плана, разработки градостроительных регламентов, применяется, когда земельный участок относится к землям историко-культурного назначения. Рассматриваемый земельный участок не является таковым.

Согласно действующему Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» испрашиваемый земельный участок расположен за границами зон охраны ОКН. Согласно Письму КГИОП от 29.12.2015 № 11-538/15-0-1 рассматриваемые вопросы по объектам расположенным за пределами зон охраны ОКН, не относится к компетенции КГИОП. Мероприятия по обеспечению сохранности расположенного рядом объекта культурного наследия «Церковь Чудотворца Николая Мирликийского на Большеохтинском кладбище» проводятся на этапе проектирования в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ. Испрашиваемый земельный участок площадью 644 кв. м не входит в границы соседнего земельного участка площадью 399 420 кв. м с кадастровым номером 78:11:0604201:19 по адресу: Санкт-Петербург, Большеохтинское кладбище, участок 1.

Размещение религиозного объекта на испрашиваемом земельном участке не противоречит требованиям обеспечения сохранности расположенного на соседнем участке объекта культурного наследия «Церковь Чудотворца Николая Мирликийского на Большеохтинском кладбище» и позволит обеспечить в дальнейшем функционировании объекта культурного наследия в современных условиях.

2. В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской дор., на участке, ограниченном: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано.

Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 год на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют.

3. На картах XX века церковь Георгия Победоносца располагалась юго-восточнее Никольской церкви. Наше здание расположено севернее и никак не попадает на ц. Георгия Победоносца. В данный момент под пятым застройкой расположены инженерные сети. На месте, предложенном для расположения часовни, расположен колодец ливневой канализации. В любом случае до начала проектирования будут проведены необходимые изыскания с составлением отчетов.

В соответствии со ст. 30 Федерального закона РФ «Об объектах культурного наследия (памятников и культуры) народов РФ» от 25.06.2002 № 73-ФЗ рассматриваемый земельный участок и предлагаемый к размещению объект не является объектом историко-культурной экспертизы.

4. В соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена высота фоновой застройки 15 м (Приложение 4 к Закону СПб от 04.02.2009 № 29-10 ПЗЗ).

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

- со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;
- со стороны улицы планируемое здание закроет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором

5. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 года № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16. (Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16). О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016 КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

4. ГРУППА ЭРА, ВХ. № 16-307/16-0-0 ОТ 02.06.2016

Ознакомившись с документами, представленными на публичные слушания 30.05.2016 по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в отношении земельного участка территории Большеохтинского кладбища по адресу: пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), в администрации Красногвардейского района, направлением свои замечания и предложения для включения их в протоколы и заключения по результатам публичных слушаний.

1. Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГСК РФ) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Как следует из представленных на публичных слушаниях документов, правообладателем (собственником) земельного участка является город Санкт-Петербург. Заявителем, который обращается за разрешением на отклонение от предельных параметров, является православная местная религиозная организация «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» (далее – религиозная организация), которая не является ни собственником, ни арендатором земельного участка.

На слушаниях отсутствовали правоустанавливающие документы, которые подтверждали какие-либо права на земельный участок за религиозной организацией. Согласно п. 4 Сводного заключения Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее – КГА) от 23.05.2016 № 220-2-5910/16 (которого в экспозиции перед слушаниями не было), в качестве правоустанавливающих документов указано письмо Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от 09.03.2016 № 19514-13.

В соответствии со ст. 26 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) и ст. 17 и 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «письмо КИО» не является документом о правах на земельный участок. Таким образом, согласно ч. 1 ст. 40 ГСК РФ религиозная организация не может являться заявителем по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка, который не принадлежит, не находится в аренде или пользовании религиозной организации.

Иными словами, не могут проводиться публичные слушания по вопросу разрешения на отклонения от предельных параметров по заявлению религиозной организации, которая не имеет на это права.

2. Согласно ч. 1 ст. 40 ГСК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 39 ГСК РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Согласно ч. 3 ст. 6 ЗК РФ земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

В соответствии с п. 1 и 3 ч. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденный в соответствии с ГСК РФ или утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10 ЗК РФ.

Как следует из документов, представленных на публичных слушаниях в отношении земельного участка с адресом: пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), отсутствуют утвержденные проекты межевания или схемы расположения земельных участков.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» целями кадастрового учета являются:

- индивидуализация объекта для гражданского оборота, присвоение объектам недвижимости кадастровых номеров;
- подтверждение существования объекта в натуре;
- подтверждение прекращения существования учтенного ранее объекта;
- подтверждение прекращения существования иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе

Участок, в отношении которого запрашиваются разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования, не проходил государственного кадастрового учета, кадастровый номер земельного участка отсутствует. Таким образом, земельный участок по адресу: пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), как объект права и как объект недвижимости не существует. Данный земельный участок не существует, он не образован, не утверждены его границы, нет оснований утверждать границы земельного участка, на кадастровый учет участок не поставлен.

То есть в настоящее время отсутствует объект недвижимости, в отношении которого в порядке ст. 39 и 40 ГСК РФ можно запрашивать разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования. Иными словами, публичные слушания не могут проводиться в отношении вопроса о предоставлении разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования на не существующий в настоящее время земельный участок.

3. Согласно Приложению 2 (лист 104) к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», рассматриваемая территория относится к территориальной зоне ТК1 – зона кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии со ст. 56 Приложения 3 к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», для зоны ТК1 утвержден градостроительный регламент.

Согласно п. 15 ч. 3 ст. 56 Приложения 3 к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» вид разрешенного использования «Для размещения религиозных объектов» отнесен к условно разрешенным видам, на получение которого и проводятся публичные слушания.

Как следует из пояснительной записки и представленных проектных проработок, разрешение на условно разрешенный вид использования запрашивается для строительства «колокольни с часовой и вспомогательными помещениями при церкви Чудотворца Николая на Большеохтинском кладбище». Ориентировочная площадь объекта 185 кв. м. Площадь не сформированного и не существующего земельного участка 644 кв. м. Как следует из схем, представленных на слушания, будущий участок предполагает включение в себя территории входной площадки на кладбище, иными словами, территории общего пользования. Площадь застройки участка – 221,4 кв. м (35%).

Вместе с этим, как следует из проектных проработок, планируется строительство 2-этажного здания в 7 осей. Часовня и колокольня будут помещаться в отдельном объеме, соединенным с остальным зданием аркой. При этом площадь застройки часовой и колокольней занимает около 1/4 части площади застройки. Оставшиеся 3/4 занимают «вспомогательные помещения».

Таким образом, большая часть здания не является религиозным объектом, а является сооружением вспомогательного назначения. Запрашиваемый вид разрешенного использования «для религиозных объектов» такому сооружению предоставлен быть не может.

4. Как следует из схемы планировочной организации участка, выполненной ООО «Мир» и представленной в экспозиции на слушаниях, в рассматриваемом месте, где предполагается строительство объекта, расстояние от забора до существующих захоронений составляет 5 м. Ширина запроектированного объекта составляет 7 м. Как видно из схемы, предполагаемое пятно застройки на более чем 2 м заползает на существующие захоронения и предполагается к застройке.

Согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» строительство на территории места погребения запрещается, использоваться территория мест погребения может только под погребения либо под зеленые насаждения. Таким образом, строительство объекта с предложенными параметрами, предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования, является нарушением ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

5. Согласно абз. 6 ч. 6 ст. 10-1 Закона Санкт-Петербурга 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» при проведении публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования на экспозиции перед слушаниями должна быть представлена копия Сводного заключения, которое составляется КГА.

На экспозиции перед слушаниями 30.05.2016 сводные заключения КГА отсутствовали. Они были принесены и показаны участникам публичных слушания только во время обсуждения документации 30.05.2016. В иное время перед слушаниями заключений не было.

При этом, как следует из самих сводных заключений КГА от 23.05.2016 № 220-2-5910/16 и от 23.05.2016 № 220-2-5910/16, они поступили в администрацию Красногвардейского района 24.05.2016 (вх. № 01-12-04-2432/16-0-0 от 24.05.2016 и № 01-12-04-2433/16-0-0 от 24.05.2016 соответственно).

Согласно абз. 2 ч. 6 ст. 10-1 Закона Санкт-Петербурга 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» срок проведения экспозиции материалов не может быть менее 5 дней.

С учетом того, что сводные заключения могли быть вывешены на экспозиции только 24.05.2016 (именно так будет утверждать составитель заключения, иного быть не может, несмотря на то что заключений не было в экспозиции перед слушаниями), экспозиция все равно была проведена в течение менее 5 дней.

Согласно информационным сообщениям о проведении слушаний, опубликованным в газете «Строительный Еженедельник» № 3 (696) от 19.05.2016, экспозиция материалов проводилась с 23.05.2016 по 27.05.2016 (включительно).

Таким образом, появившиеся в администрации Красногвардейского района 24.05.2016 сводные заключения КГА не могли присутствовать на экспозиции материалов 23.05.2016, поскольку физически в администрации отсутствовали.

Иными словами, при проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования грубо нарушена процедура проведения слушаний – экспозиции была неполной, экспозиция работала меньше положенных 5 дней.

Ввиду вышеизложенного просим отказать религиозной организации в предоставлении запрашиваемых разрешений на отклонения от предельных параметров и на условно разрешенный вид использования, а слушания ввиду нарушения процедуры их проведения просим признать не состоявшимися.

Основание для отклонения:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятий решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16. (Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16.) О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016, КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

Виды разрешенного использования земельных участков, установленные классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития России от 01.09.2014 № 540 (код 3.7) включают: религиозное использование; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (часовни); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы.

Поэтому проектируемое здание, которое включает в себя колокольню, часовню и помещения для размещения священнослужителей, которые осуществляют религиозную службу в церкви Чудотворца Николая на Большеохтинском кладбище, является религиозным объектом.

На представленной схеме планировочной организации участка видно, что ширина основной части здания составляет 7 м, а ширина части здания, в которой предполагается размещение часовни с колокольней меньше и составляет 5 м. Такое планировочное решение вызвано сложной формой границ земельного участка. Кроме того, с восточной стороны здания, на уровне 1-го этажа проектом предусмотрен проход для граждан (галерея). Поэтому здание ни в коем случае не «заползает на существующие захоронения».

Вся необходимая информация об объекте была представлена в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

5. СЕМЫКИНА ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬЕВНА, ВХ. № 16-317/16-0-0 ОТ 02.06.2016

Ознакомилась с представленной в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга экспозицией по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), для публичных слушаний 30 мая 2016 года по данному вопросу. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 25.05.2006 № 400-61 п. 3 ст. 7 прошу включить в протокол публичных слушаний мои замечания и предложения.

ЗАМЕЧАНИЯ:

Считаю, что земельный участок, не прошедший государственный кадастровый учет, не может быть объектом прав, предусмотренных ч. 1 ст. 39 Градостроительного кодекса РФ о предоставлении раз-

решения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Не рекомендовать предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка приходу Никольского храма на участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Основание для отклонения:

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятий решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015 года. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16. (Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельного участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16.) О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом, в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016 КГА вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

6. РОО «ОХТИНСКАЯ ДУГА», ВХ. № 16-318/16-1-0

Представители РОО «Охтинская Дуга» ознакомились с представленной в администрации Красногвардейского района Санкт-Петербурга экспозицией по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), и приняли участие 30 мая 2016 года в публичных слушаниях по указанному вопросу. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» от 25.05.2006 № 400-61 (в действующей редакции (далее – Закон СПб № 400-61) п. 3 ст. 7) просим включить в протокол публичных слушаний следующие замечания и предложения.

ЗАМЕЧАНИЯ:

Представленная на экспозицию документация нарушает действующее законодательство Российской Федерации: Конституцию Российской Федерации, которой защищаются права граждан на информацию (ч. 2 ст. 24. части 4 и 5 ст. 29), на участие в управлении делами государства (ст. 32), на благоприятную окружающую среду (ст. 42), на сохранение культурного наследия (ст. 44).

1. Представленная на экспозиции документация была не полной и не соответствовала требованиям законодательства.

Экспозиция была доступна только в рабочее время администрации района, в течение 5 (пяти) рабочих дней. Документация, обосновывающая возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, не была выложена на государственных порталах, тем самым был затруднен доступ всех заинтересованных граждан к информации.

В соответствии с Законом СПб № 400-61 при проведении публичных слушаний на условно разрешенный вид использования на экспозиции должно быть представлено Сводное заключение КГА с указанными в нем приложениями.

В нарушение абзаца 6 ч. 6 ст. 10.1 названного закона на экспозиции перед публичными слушаниями 30.05.2016 не были представлены:

1.2.1. На экспозиции отсутствовало Сводное заключение КГА от 23.05.2016 № 220-2-5909/16. Названное Сводное заключение КГА не было вывешено на стенде перед началом проведения слушаний, что не позволило ознакомиться с документами перед началом проведения слушаний. Оно было

принесено и показано участникам публичного слушания только во время обсуждения документации 30.05.2016.

На экспозиции не были представлены все необходимые согласования и разрешения, в том числе и упомянутые как приложения в Сводном заключении КГА. Названные документы не были вывешены на стенде перед началом проведения слушаний, что не позволило ознакомиться с документами перед началом слушаний. Они были принесены и показаны участникам публичного слушания только во время обсуждения документации 30.05.2016, одновременно со Сводным заключением КГА.

В соответствии с Законом СПб № 400-61 (абзац 2 ч. 6 ст. 10.1) срок проведения экспозиции материалов не может быть менее 5 дней.

Из информационного сообщения о проведении публичных слушаний (специальный выпуск «Строительного Еженедельника» № 3 (696) от 19.05.2016) следует, что экспозиция материалов проводилась в течение 5 дней – с 23.05.2016 по 27.05.2016 (включительно).

Сводное заключение КГА от 23.05.2016 №220-2-5909/16 поступило в администрацию Красногвардейского района 24 мая 2016 года, то есть на следующий день после начала проведения экспозиции, что следует из стоящего на документе входящего номера регистрации документа – вх. № 01-12-04-2432/16-0-0 от 24.05.2016.

Следовательно, названные выше документы не могли быть размещены на экспозиции 23 мая 2016 года, так как поступили в администрацию Красногвардейского района только 24 мая 2016 года. Таким образом, экспозиция работала менее 5 (пяти) дней, определенных Законом СПб № 400-61.

1.3. Ни на экспозиции, ни на слушаниях не были представлены документы, указывающие: кем, когда и для какой цели формировался названный выше земельный участок, а также документы, указывающие на каком виде права и на какой срок названный земельный участок предоставлен местной религиозной организации «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» (далее – религиозная организация).

1.3.4. Представленное на экспозиции и обозначенное в п. 4 Сводного заключения КГА в качестве правоустанавливающего документа письмо Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от 09.03.2016 № 19514-13.2 в соответствии со ст. 26 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) и ст. 17 и 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ № 122-ФЗ) не является документом, регистрирующим право на земельный участок.

На слушаниях не было представлено ни одного документа, подтверждающего, что религиозная организация является либо собственником, либо арендатором названного земельного участка. Из имеющихся документов следует, что правообладателем (собственником) земельного участка является Санкт-Петербург.

1.3.5. Из документов, представленных на публичных слушаниях в отношении названного земельного участка, следует, что отсутствуют утвержденные проекты межевания, проекты планировки территории или схемы расположения земельных участков.

Согласно п. 1 и п. 3 ч. 1 ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков и земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденном в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (далее – ГсК РФ) или утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст. 11.10 ЗК РФ.

На публичных слушаниях не были представлены документы, подтверждающие факт наличия постановления названного земельного участка на кадастровый учет.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно ч. 4 ст. 24 ФЗ № 221-ФЗ, если земельные участки не поставлены на государственный кадастровый учет и не осуществлена регистрация права на него (либо права аренды на земельный участок) (ч. 3.1 ст. 24 ФЗ № 221-ФЗ), земельный участок не может существовать как объект права.

1.4. Санкт-Петербург включен в перечень исторических поселений совместным приказом Министерства культуры России и Минрегионразвития России от 29.07.2010 №418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений».

Согласно ст. 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее – ФЗ № 73-ФЗ) градостроительная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

Особое регулирование градостроительной деятельности требует, в частности, составления историко-культурного опорного плана и разработки градостроительных регламентов, которые подлежат согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия. Материалы историко-культурного опорного плана на экспозиции отсутствовали. Большеохтинское кладбище, на территории которого расположен земельный участок, предназначенный под строительство, существует с 1773 года и относится к историческим кладбищам Санкт-Петербурга.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ с изменениями от 14.12.2015 «О погребении и похоронном деле» (далее – ФЗ № 8-ФЗ) места погребения – это участки земли, отведенные для погребения умерших, «места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение».

Старейшим сохранившимся памятником на Большеохтинском кладбище считается надгробие 1788 года на могиле мастерового гофинтенданского ведомства Михайло Алмазова.

На территории кладбища имеются объекты культурного наследия федерального и регионального значения.

В непосредственной близости от названного земельного участка находится несколько объектов культурного наследия (далее – ОКН) внесенных в реестры объектов культурного наследия, например могила Малиновского В.Ф., первого директора Царскосельского лицейа, дата захоронения – 1814 год – ОКН федерального значения; могила декабриста Булатова А.М., дата захоронения – 1826 год – ОКН федерального значения, и т. д.

Около 10 объектов культурного наследия федерального и регионального значения рас-положены на расстоянии 100 м от земельного участка, выделенного под строительство.

Земельный участок, предоставленный под застройку, вплотную прилегает к объекту культурного наследия регионального значения – церковь Чудотворца Николая Мирликийского (1812-1814 годов постройки).

Однако согласование КГИОП СПб (органа охраны объектов культурного наследия) на экспозиции отсутствовало.

Предполагаемое к строительству здание закроет вид на памятник XIX века (церковь Чудотворца Николая Мирликийского) и разрушит исторический сложившийся ансамбль входа на Большеохтинское кладбище.

Как у любого исторического кладбища, границы его менялись со временем. Участок, предлагаемый под застройку, находится в исторических границах кладбища, внутри забора. В Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга названный земельный участок определен как ТК1 – «территория кладбища».

Из имеющихся документов известно, что ранее граница кладбища проходила западнее ныне существующего забора. Есть основания предполагать, что на участке, выделенном под застройку, имеются старые захоронения. По воспоминаниям очевидцев у входа на Большеохтинское кладбище хоронили в годы блокады. Любое строительство на данном земельном участке приведет к уничтожению имеющихся захоронений, что нарушает законы РФ и права граждан п. 2 ст. 22 ФЗ № 8-ФЗ запрещает возможность любых строительных работ на месте предполагаемых военных и старых захоронений. Документов, подтверждающих проведение надлежащего обследования этой территории и принятия мер для установления наличия возможных захоронений на земельном участке, предназначенном под строительство, представлено не было.

Территориальное подразделение Комиссии по землепользованию и застройке Красногвардейского района Санкт-Петербурга рекомендует предоставление разрешения православной местной религиозной организации «Приход Никольского Большеохтинского храма г. Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви» на условно разрешенный вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства.

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Заместитель председателя территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району, начальник отдела строительства, инвестиций и землепользования администрации Красногвардейского района **А.В. Фисяк**

Кроме того, согласно п. 2 ст. 4 ФЗ № 8-ФЗ существующие места погребения не подлежат сносу и могут быть перенесены только в случае угрозы, возникшей вследствие стихийного бедствия.

1. В соответствии с ч. 1 ст. 39 ГсК РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Однако документов, подтверждающих существование названного выше земельного участка как объекта права, а также документов, подтверждающих право религиозной организации на использование данного земельного участка, на слушаниях представлено не было. Следовательно, религиозная организация не имеет правовых оснований для обращения на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

3. Согласно Приложению 2 (лист 104) к Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – ПЗЗ) указанная территория относится к территориальной зоне ТК1 – зона кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Статьей 56 Приложения 3 к ПЗЗ для зоны ТК1 утвержден градостроительный регламент. Пунктом 15 ч. 3 ст. 56 Приложения 3 к ПЗЗ вид разрешенного использования «Для размещения религиозных объектов» отнесен к условно разрешенным видам, для получения разрешения проводятся публичные слушания. Из пояснительной записки и представленных документов «проектных проработок», решение на условно разрешенный вид использования запрашивается для строительства «колокольни с часовней и вспомогательными помещениями при церкви Чудотворца Николая на Большеохтинском кладбище» с ориентировочной площадью объекта капитального строительства 185 кв. м.

Площадь не сформированного, без кадастрового номера, следовательно, не существующего земельного участка заявлена в документах как 644 кв. м.

Из представленных документов, в том числе схем, следует, что будущий земельный участок предполагает включение в себя территории входной площадки у ворот кладбища и прохода между забором кладбища и существующими могилами, то есть территории общего пользования. Площадь застройки участка составляет 221,4 кв. м.

Из представленных «проектных проработок» следует, что предполагается строительство здания, состоящего из нескольких частей: часовни, колокольни и соединенного с ними арочным пролетом 2-этажного «вспомогательного помещения» в здании на 7 осей. Религиозным объектом согласно документам, могут считаться часовня и колокольня, занимающие в совокупности около 1/4 части от общей площади застройки. В настоящее время на территории Большеохтинского кладбища в непосредственной близости (менее 50 м) от предполагаемого строительства имеются и колокольня, и часовня. Вспомогательные помещения (в том числе и для хранения инвентаря), площадь которых составляет 3/4 части от общей площади застройки не являются религиозными объектами и, следовательно, не соответствуют условно разрешенному виду использования на территории кладбищ. Таким образом, представленная документация подтверждает нарушение норм действующего законодательства при запрашивании вида разрешенного использования «для религиозных объектов» для возможного возведении объекта капитального строительства.

Заместитель председателя территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Красногвардейскому району, главный специалист отдела подготовки документации управления застройки города Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга **Ю.А. Иванова**

Члены территориального подразделения Комиссии по землепользованию и застройке Красногвардейского района Санкт-Петербурга:

Начальник Красногвардейского районного отдела Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга **И.Ю. Пахомова**

Начальник отдела развития промышленных территорий Управления развития территорий и сопровождения проектов Комитета по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга **А.Д. Губарев**

Следовательно, запрашиваемый вид разрешенного использования «для религиозных объектов» сооружению, большая часть которого не является религиозным объектом, предоставлен быть не может.

Согласно ч. 6 ст. 16 Федерального закона от 12.01.1996 № 8-ФЗ строительство на территории мест погребения запрещается, использоваться территория мест погребения может только под погребения либо под зеленые насаждения.

СЧИТАЕМ: Экспозиция и слушания не были подготовлены надлежащим образом.

Представленная документация неполная и не содержит всей необходимой информации.

Разрешение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов), не может быть предоставлено.

Администрация Красногвардейского района и заявитель нарушили права граждан на информацию, на участие в градостроительной деятельности.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ: Экспозицию и публичные слушания признать неподготовленными, не соответствующими действующему законодательству и несостоявшимися.

Отказать православной местной религиозной организации «Приход Никольского Большеохтинского храма Санкт-Петербурга Санкт-Петербургской епархии Русской православной церкви (Московский патриархат)» в выдаче разрешения по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Металлистов, участок 41 (северо-западнее д. 5, литера А, по пр. Металлистов).

Основание для отклонения:

1. Вся необходимая информация об объекте была представлена в соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 400-61 от 20.07.2006 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».

1.3. Схема с ведомостью поворотных точек границ земельного участка, акт КИО о внесении сведений результатов ТГР от 11.12.2015 и письмо КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16 также были представлены на экспозиции в папке и показаны на слушаниях.

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16.

1.4.2. В соответствии со схемой натурного обследования 9-го участка Большеохтинского кладбища г. Санкт-Петербурга, выполненной Черняевой А.Б. 08.06.1992, расположенного между пр. Металлистов (Псковской дорожкой) и Смоленской др., на участке, ограниченным: с запада – забором, установленным вдоль пр. Металлистов; с востока – 9-м участком кладбища; с севера – административным зданием; с юга – Смоленской дорогой, захоронений не зафиксировано. Архивные документы, подтверждающие о каких-либо захоронениях в период с 1914 по 1990 годы на данном участке, в Архивном комитете Санкт-Петербурга отсутствуют.

Начальник отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета Санкт-Петербурга **И.Ю. Сергеева**

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга **А.И. Кушак**

Депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга **И.В. Коровин**

Главный специалист отдела аналитического сопровождения инвестиционных проектов Управления координации строительства Комитета по строительству Санкт-Петербурга **И.Н. Гаськова**

Главный специалист сектора государственной экологической экспертизы Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга **Ю.К. Антипова**

Главный специалист отдела имущественных отношений, закупок и адресных инвестиционных программ Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга **Е.В. Куценко**

На картах XX века церковь Георгия Победоносца располагалась юго-восточнее Никольской церкви. Проектируемое здание расположено севернее и никак не попадает на ц. Георгия Победоносца. В данный момент под пятном застройки расположены инженерные сети. На месте, предложенном для расположения часовни, расположен колодец ливневой канализации. Рассмотрение вопросов по объектам расположенным за пределами зон охраны ОКН, не относится к компетенции КГИОП.

В соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена высота фоновой застройки 15 м (Приложение 4 к Закону СПб от 04.02.2009 № 29-10 ПЗЗ).

Вид церкви с северной стороны не закрывается, так как:

– со стороны кладбища храм и так закрыт деревьями;

– со стороны улицы планируемое здание закроет храм незначительно, так как он и так расположен в стороне от основной проезжей части пр. Металлистов и закрыт деревьями и забором.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов госвласти СПб при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства...» если земельный участок не прошел кадастровый учет или границы участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», принимается решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка (п. 4 Положения).

Границы и расположение испрашиваемого земельного участка определены на кадастровом плане территории с идентификационным номером 6042А/41_61953/1, присвоенным по результатам внесения сведений в РГИС, что подтверждается актом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 11.12.2015. Возможность утверждения схемы расположения данного земельного участка Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга подтверждает письмом от 21 января 2016 года исх. № 3932-39/16. (Схема с ведомостью характерных точек координат земельного участка, акт КИО и письмо КИО были представлены на экспозиции в папке. Полную информацию о правообладателе земельных участка и о самом участке можно было получить из письма КИО от 21.01.2016 № 3932-39/16.) О формировании земельного участка также говорилось на слушаниях.

Поэтому в рамках принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в соответствии с вышеуказанным законом, в соответствии со ст. 39 и ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, на основании письма от 09.03.2016 № 19514-13 от Комитета имущественных отношений о рассмотрении вопроса о предоставлении разрешения на УРВИ участка «для размещения религиозных объектов» и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и заявления от православной местной религиозной организации от 21.03.2016 КАГ вынес рассмотрение данного вопроса на Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга и публичные слушания.

Ведущий специалист сектора зон охраны периферийных районов Санкт-Петербурга управления зон охраны объектов культурного наследия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга **П.С. Климок**

Начальника отдела перспективного развития Комитета по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга **А.М. Мишкевич** Глава местной администрации внутригородского муниципального образования Санкт-Петербурга муниципального округа Большая Охта **А.А. Фрегатова**

Заключение составил Специалист I категории сектора развития территорий и капитального строительства отдела строительства, инвестиций и землепользования администрации района **И.К. Стаганович**

Издатель и учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя: Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор: Инга Борисовна Удалова
E-mail: b.udalova@asninfo.ru

Главный редактор: Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора: Игорь Федоров
E-mail: red@asninfo.ru.
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Алеся Гриб, Никита Крючков, Максим Еланский, Ольга Кантемирова, Анастасия Лаппенюк

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы: Кирилл Кесарев (директор по рекламе), Елена Савоськина, Екатерина Шведова, Валентина Бортникова, Артем Сироткин
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50. E-mail: doc@asninfo.ru



Отдел подписки: Елена Хохлачева (руководитель), Екатерина Червякова
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221.
Подписной индекс в СЗФО – 83723.
Распространяется бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки: Елена Саркисян, Роман Архипов

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна.
Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. **Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.** Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (специвыпуски – по отдельному графику).



Типография: ООО «Техно-Бизнес» 194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 1000 экземпляров
Заказ № 100
Подписано в печать по графику 09.06.2016 в 12.00
Подписано в печать фактически 09.06.2016 в 12.00