



**ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**  
**АДМИНИСТРАЦИЯ ЮЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 31.05.2018 № 595-17  
г. Южа

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

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении Смирнова Александра Валерьевича о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гр. Гаматиным В.А., проживающим по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82, руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденным постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г., Администрация Южского муниципального района **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 15.05.2018 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 15.05.2018 г. заявителю, а также лицам, в отношении которых было проведено обследование комиссии.

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

Глава Южского муниципального района



В.И. Мальцев

**Заключение**  
**технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о**  
**градостроительной деятельности**

15.05.2018 г.

Техническая комиссия по установлению причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности (далее – Комиссия), образованная распоряжением Председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Южского муниципального района от 03.05.2018 г. № 42, в целях рассмотрения заявления гр. Смирнова А.В., проживающего по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 80, о принятии мер в связи с нарушением требований законодательства о градостроительной деятельности при строительстве гаража гр. Гаматиным В., проживающим по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82.

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

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

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82 (к.н. 37:21:050103:96) от 07.05.2018 г. № 99/2018/96383952;

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на здание (жилой дом), расположенное по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 80 (к.н. 37:21:050103:92) от 07.05.2018 г. № 99/2018/96370599;

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82 (к.н. 37:21:050103:27) от 05.05.2018 г. № 99/2018/96136823;

– выписка из ЕГРН (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости) на земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 80 (к.н. 37:21:050103:26) от 05.05.2018 г. № 99/2018/96127197.

2. Рассмотрев полученные сведения филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ивановской области, Комиссией установлено, что земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82 с к.н. 37:21:050103:27, имеет статус «актуального, ранее учтенного», границы его не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, правообладатель – Гаматин В.А. (собственность, № 37-37-06/139/2009-317 от 21.07.2009), земельный участок, расположенный по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 80 с к.н. 37:21:050103:26, имеет статус «актуального, ранее учтенного», границы его установлены, правообладатель — Смирнов А.В. (собственность, №37-37-06/022/2014-383 от 28.02.2014).

3. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района (далее – Правила), утвержденными решением Совета Южского городского поселения от 27.12.2012 г. № 81, установлены Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости. Земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства, согласно этих Правил относятся к территориальной зоне **Ж-1** ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

Зона индивидуальной жилой застройки **Ж-1** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов данного типа жилых домов (с земельными участками) при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

**Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости**

1	Минимальный отступ основных и вспомогательных зданий, строений и сооружений, за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии вдоль фронта улицы	м	5
2	Минимальный отступ основных зданий, строений и сооружений от красной линии	м	3
3	Минимальный отступ вспомогательных зданий, строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от красной линии	м	5
4	Минимальный отступ основных зданий и строений от границы смежного участка	м	3
5	Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка Допускается блокировка вспомогательных строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
6	Минимальный отступ встроенно-пристроеных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормативных требований)
9	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - построек для содержания скота - отстойников сточных вод, компостных и выгребных ям - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	4 5 4 2 1
10	Минимальная/максимальная площадь участка, вновь формируемого, для размещения типов жилых домов, допустимых в данной зоне на новых территориях (включая площадь застройки)	м <sup>2</sup>	1000/ 2500
	Минимальная/максимальная площадь участка при уточнении границ земельного участка, связанным с осуществлением кадастрового учета, для существующей застройки		400/2500
11	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	м <sup>2</sup>	400/ 2500
12	Нормативная плотность застройки		
	Плотность застройки земельного участка для индивидуального жилого дома	%	60
	Плотность застройки земельного участка для жилого дома коттеджного типа		65
	Плотность застройки земельного участка для блокированного жилого дома		65

Примечания:

1. Минимальное расстояние от границ земельного участка до основных, вспомогательных

зданий, строений и сооружений принимается с учетом минимальных отступов от красных линий.

2. Нормативная плотность застройки определяется в процентах (%) как отношение площади застройки к площади земельного участка в ограждающих конструкциях (или, при отсутствии ограждающих конструкций, в соответствующих границах земельного участка).

Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями, строениями и сооружениями всех видов, включая навесы, тамбуры входа, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, над которыми могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые оборудованные стоянки автомобилей и открытые склады различного назначения.

В площадь застройки должны включаться резервные участки, намеченные для размещения на них зданий, строений и сооружений (в пределах габаритов земельного участка).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий, строений и сооружений, пешеходными дорожками, временными зданиями, строениями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями, строениями и сооружениями или их частями, над которыми не могут быть размещены другие здания, строения и сооружения.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями, строениями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей, занимаемых резервуарами, погребами, убежищами, открытыми оборудованные стоянками автомобилей и открытыми складами различного назначения, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость земли.

Нормативную плотность застройки, в условиях реконструкции, допускается увеличивать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 10%.

3. Параметры земельных участков объектов капитального строительства, вид (виды) разрешенного строительства которых отнесены к условно-разрешенным, определяются индивидуально при наличии разрешения на условно-разрешенный вид использования недвижимости по заданию на проектирование согласно действующим нормативам.

Расстояния от помещений (строений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки:

Нормативный  
разрыв

Поголовье, шт., не более

	свинь и	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошад и	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от помещений (строений) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений дома:

Количество блоков группы сараев	Расстояние, м
до 2	15
свыше 2 до 8	25
свыше 8 до 30	50

#### **Предельные размеры земельных участков по уличному фронту:**

- для существующей застройки - по фактическим размерам;

- для нового строительства: минимальный размер – 25 м; максимальный размер – 40 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельного участка по адресу: Ивановская обл., Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 80 путем определения общего пространственного положения расположенного строения на соседнем земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82 с применением фотосъемки и рулетки.

В результате осмотра Комиссией установлено:

На земельном участке по адресу Ивановская область, Южский район, д. Нефедово, ул. Центральная, д. 82 проведены работы по реконструкции вспомогательного строения (предположительно сарай). В результате проведенной реконструкции к строению возведены новые стены и крыша (имеет уклон в сторону участка д. 82), причем крыша старого строения пока сохранена и имеет уклон в сторону участка заявителя (см. фото). Ограждение (забор) вдоль реконструируемого строения отсутствует. Долговременные межевые знаки не сохранены, поэтому определить отступ данной постройки от границы земельного участка заявителя не представляется возможным. Минимальный отступ отдельно стоящих вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка согласно действующих Правил — 1 метр. Также, на одной линии с реконструируемым строением имеются и другие ранее построенные вспомогательные объекты (сарай), некоторые из них имеют уклон в сторону участка заявителя. На участке заявителя (домовладение № 80) в местах, где имеются

ограждающие конструкции (забор) так же имеются ранее построенные отдельно стоящие вспомогательные строения (предположительно баня и гараж), которые были построены с нарушением минимально допустимого отступа от границ участка (забора).

На основании вышеизложенного, с целью восстановления благоприятных условий жизнедеятельности, собственникам земельных участков, расположенных по адресу: Ивановская область, Южский район, ул. Центральная, д. 82 и д. 80, Комиссия рекомендует при строительстве, реконструкции вспомогательных строений соблюдать минимально допустимые отступы от границ земельных участков и другие параметры, установленные действующими Правилами землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района, оборудовать водоотвод и установить снегозагородительные барьеры на крышах вспомогательных строений, имеющие уклон в сторону смежного земельного участка, с целью исключения возможности попадания осадков в виде дождя и снега на соседний участок, а так же собственнику земельного участка №80 (Смирнову А.В.) восстановить долговременные межевые знаки с целью определения границ земельного участка.

Приложение: фото объекта осмотра на 4 листах.

**Председатель комиссии:**

Заместитель Председателя – начальник отдела  
муниципального имущества и торгов  
Комитета по управлению муниципальным имуществом  
администрации Южского муниципального района



\_\_\_\_\_ А.Л. Балашов

**Члены комиссии:**

Главный специалист Комитета по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации Южского муниципального района



\_\_\_\_\_ А.В. Гурылева

Старший экономист Комитета по управлению  
муниципальным имуществом  
администрации Южского муниципального района



\_\_\_\_\_ Е.В. Соколова









