



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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28.07.2017 №757-п  
г. Южа

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

Рассмотрев материалы проверки сведений, указанных в заявлении Андриюшина Андрея Петровича о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности гражданкой Нифонтовой Н.Н., проживающей по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Островского, д. 16а, кв. 5 руководствуясь ст. 62 Градостроительного кодекса РФ, а также Порядком установления причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности на территории Южского городского поселения, утвержденном постановлением администрации Южского городского поселения № 172 от 27.04.2009 г., Администрация Южского муниципального района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 25.07.2017 г. (прилагается).

2. Направить настоящее постановление и заключение технической комиссии об установлении причин нарушения законодательства о градостроительной деятельности от 25.07.2017 г. заявителю, а также лицу, в отношении которого было проведено обследование комиссии.

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

**Глава Южского муниципального района**

**В.И. Мальцев**

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

25.07.2017 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 12.07.2017 г. № 40, в целях рассмотрения заявления гр. Андрюшина А.П., проживающего по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.3 о принятии мер в связи с самовольным строительством гаража гр. Нифонтовой Н.Н., проживающей по адресу: Ивановская область, г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.5, а также о нарушении требований законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

- выписка из ЕГРН на земельный участок (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Островского, д.16а (к.н. 37:21:060304:273) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22696061;

- выписка из ЕГРН на многоквартирный дом (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а (к.н. 37:21:060310:230) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22718656;

- выписка из ЕГРН на жилое помещение-квартиру (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.1 (к.н. 37:21:060310:236) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22726487;

- выписка из ЕГРН на жилое помещение-квартиру (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.2 (к.н. 37:21:060310:237) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22726330;

- выписка из ЕГРН на жилое помещение-квартиру (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.3 (к.н. 37:21:060310:238) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22726373;

- выписка из ЕГРН на жилое помещение-квартиру (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.4 (к.н. 37:21:060310:239) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22726412;

- выписка из ЕГРН на жилое помещение-квартиру (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д.16а, кв.5 (к.н. 37:21:060310:240) от 12.07.2017 г. № 99/2017/22726400;

- выписка из ЕГРН на земельный участок (сведения об основных характеристиках объекта недвижимости), расположенного по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Островского, д.16а (к.н. 37:21:060304:273) от 17.07.2017 г. № 37-0-1-87/4069/2017-669, а так же документы приобщенные к рассмотрению, представленные гр. Нифонтовой Н.Н.:

- копии решений суда от 22.05.2012 г., 22.10.2012 г.;

- договор социального найма жилого помещения № 21 от 22.03.2010 г. квартиры № 5 по ул. Островского, д.16а в г.Южа.

## 2. Рассмотрев полученные и представленные документы:

- 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, г. Южа, ул. Островского, д.16а прошел государственный кадастровый учет, границы его установлены на местности, с разрешенным использованием - для размещения малоэтажной жилой застройки, собственниками которого в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ являются собственники помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации данного сооружения, что подтверждает запись в выписке из ЕГРН от 17.07.2017 г. № 37-0-1-87/4069/2017-669 об объекте недвижимости «Сведения актуальные: вид права - общая долевая собственность. Правообладатели-собственники помещений многоквартирного дома. Доля – доля в праве пропорциональна размеру общей площади помещения. Документ – п.2 ст.16 ФЗ «О ведении в действие Жилищного кодекса РФ» № 189-ФЗ от 29.12.2004 г».

- по решениям суда от 22.05.2012 г., 22.10.2012 г. за гр. Нифонтова Н.Н. признано право собственности на жилое помещение – квартиру № 1 по ул. Островского, д.16а в г.Южа после умершей Удаловой А.С., но согласно выписки из ЕГРН на жилое помещение от 12.07.2017 г. № 99/2017/22726487 в Едином государственном реестре недвижимости не значится.

Так же 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 (с изменениями, внесенными Решениями Совета Южского городского поселения Южского муниципального района от 27.02.2014 г. №13 и от 12.01.2017 № 2), установлены Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости. Земельные участки с расположенными на них объектами капитального строительства, согласно этих Правил относящиеся к территориальной зоне Ж-1 ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:

### 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-пристроенных к основному зданию вспомогательных строений и сооружений за исключением ограждающих конструкций (заборов, оград) от границы участка	м	3
7	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
8	Минимальный отступ ограждающих конструкций (заборов, оград) от границ участка	м	0 (при условии соблюдения нормат

			ивных требова ний)
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 для существующей застройки		по фактическим размерам
11	Минимальная/максимальная площадь земельного участка, вновь формируемого, для размещения различных типов жилых домов, допустимых в данной зоне в существующей застройке в условиях реконструкции	м <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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Обследование проводилось Комиссией посредством внешнего визуального осмотра земельного участка по адресу: Ивановская обл., г. Южа, ул. Островского, д. 16а путем определения общего пространственного положения возводимого строения на данном земельном участке к границам смежного земельного участка, с применением фотосъемки и рулетки.

В результате осмотра Комиссией установлено:

На земельном участке по адресу: Ивановская область, Южский район, г. Южа, ул. Островского, д. 16а расположен многоквартирный жилой дом с жилыми помещениями – квартирами: №1, №2, №3, № 4, №5 и согласно полученных сведений из ЕГРН от 12.07.2017 г. владельцами которых являются:

- кв. № 3, принадлежит на праве собственности Андриюшину А.П. по договору купли-продажи квартиры от 25.11.2010 г.;

- кв. № 1, принадлежит на праве собственности Нифонтовой Н.Н. по решениям суда от 22.05.2012 г., 22.10.2012 г., которое в ЕГРН не зарегистрировано;

- кв. №2, кв. № 4 и кв. №5 – значится: «об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования», т.е. муниципальное жилье для предоставления гражданам для проживания по договорам социального найма, что и подтверждается договором социального найма № 21 от 22.03.2010 г. заключенного с гр. Нифонтовой Н.Н. на квартиру № 5.

На момент осмотра гражданкой Нифонтовой Н.Н. на общей придомовой территории прилегающей к многоквартирному жилому дому по ул. Островского, д.16а в г.Южа ведется новое строительство- предположительно гараж: снят грунт, возводятся блочные стены и фундамент.

Отступ от границ смежного земельного участка электросетевого комплекса № 1 г. Южа с охранными зонами воздушно-кабельных линий, ограниченных особыми условиями использования земельных участков, согласно п.8,9,10, и 11 гл.3 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства в особых условиях использования

земельных участков, расположенных в таких зонах, утв. Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. по фактическому замеру - 1,70 м – не соблюдается

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так же общая придомовая территория и проводимое на ней строительство (реконструкция), определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, а так же на основании Жилищного кодекса РФ.

Учитывая данные требования действующего законодательства для принятия решений по обеспечению благоустройства общей придомовой территории, ремонту, строительству и т.п. необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, т.к. земельный участок на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества по указанным выше документам, являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, с целью восстановления благоприятных условий жизнедеятельности, принять меры по устранению нарушений градостроительного законодательства, выявленных Комиссией, а так же обеспечить соблюдение действующих Правил землепользования и застройки Южского городского поселения Южского муниципального района

Приложение: фото объекта осмотра на 2 л.

**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