

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan

Дата проведения: 15 января 2021 года

Место проведения: СДК с. Zubovo (РБ, Уфимский район, с. Zubovo, ул. Центральная, д. 77/2)

Начало заседания: 15.00

На заседании присутствуют жители сельского поселения Zubovskiy sel'sovet. Всего присутствуют 18 человек. (Журнал регистрации прилагается).

Состав Комиссии по проведению публичных слушаний утвержден Решением Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan № 184 от 01.12.2020г.:

Тремасов А.А. – начальник Управления архитектуры и градостроительной деятельности, главный архитектор муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан - председатель комиссии;

Кузьмина К.М. – секретарь Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan - секретарь комиссии;

Члены комиссии:

Мусина Г.А. – глава сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии;

Фатхуллин А.И. – заместитель главы администрации сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии;

Агидуллин А.М. – депутат сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии;

Ульмутаев И.Н. – депутат сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии;

Ардаширов Р.Х. – депутат сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan – член комиссии.

Тремасов А.А. открыл заседание, представил членов комиссии, объявил о предмете публичных слушаний, предложил регламент их проведения, и предоставил слово докладчику.

Лоскутов Н.О.: здравствуйте уважаемые слушатели, сегодня проходят публичные слушания по корректировке Правил землепользования и застройки сельского поселения Zubovskiy sel'sovet municipal'nogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan, в целях приведения в соответствие с Генеральным планом, утвержденными проектами планировок и межевания территории, приведении в соответствие видов разрешенного использования земельных участков с классификатором видов разрешенного использования, утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ № 540 от 01.09.2014г, а так же отображение установленных Приказом Росавиации от 18.08.2020г №1052-П приаэродромной территории АО «Международный аэропорт Уфа».

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения

Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан осуществляется на основании Постановления главы сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан №176 от 17.09.2020г «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», Генерального плана сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, утвержденного Решением Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан №122 от 28.07.2020г, согласованного Распоряжением Правительства Республики Башкортостан №757-р от 27.07.2020г., а так же утвержденных проектов планировок и проектов межевания территорий, расположенных в сельском поселении.

В Правила землепользования и застройки сельского поселения внесены следующие изменения: откорректирована граница сельского поселения в соответствии с законом РБ №126-з от 17.12.2004г. «О границах, статусе и административных центрах муниципальных образований в Республике Башкортостан». В предыдущих правилах землепользования и застройки граница сельского поселения была некорректно отражена на графических данных, данной корректировкой устанавливается граница в соответствии с законом РБ №171-з от 03.12.2019г «Об изменениях в административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан и изменении границ муниципальных образований город Уфа и Уфимский район Республики Башкортостан».

Установлена территориальная зона «Р» на земельных участках с кадастровыми номерами: 02:47:060203:244 (территория планируемого строительства мечети в с. Зубово), 02:47:060304:3 (заболоченное место в с. Нижегородка) 02:47:060801:409, 02:47:060801:411 для приведения в соответствие с генеральным планом сельского поселения. Откорректирована территориальная зона «ОД-2» вблизи участка с кадастровым номером 02:47:060208:9 (для приведения в соответствие с утвержденным проектом планировки в связи с корректировкой красных линий). Исключена территориальная зона «С-5», поскольку в действующем генеральном плане сельского поселения данная территория (показывает на карте) обозначена как «Коллективные сады в зоне неопределенного юридического статуса», соответственно отнести к какой либо территориальной зоне на данный момент не представляется возможным.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом сельского поселения предусмотрено расширение кладбища рядом с д. Березовка, в связи с этим увеличена территориальная зона «СП-1» в районе земельного участка с кадастровым номером 02:47:060901:1202. В соответствии с утвержденными схемами на кадастровом плане территории для приведения в соответствие с ними откорректирована территориальная зона «Ж-1» в районе земельного участка с кадастровым номером 02:47:060211:391.

Откорректирована территориальная зона «Ж-3» в районе земельного участка с кадастровым номером 02:47:060601:2123. Установлена территориальная зона «КП» для земельного участка с кадастровым номером 02:47:000000:11563 для приведения в соответствие с Генеральным планом сельского поселения. Генеральным планом была включена территория земельных участков, расположенных под многоквартирными домами в с. Нижегородка (показывает на карте), сейчас на данной территории установлена территориальная зона «Ж-2». Установлена территориальная зона «Т» на территории автозаправки «Колибри», ранее была

установлена территориальная зона «ОД-2», но в данной зоне не предусмотрено размещение АЗС. Установлена зона «ОД-2» для участка с кадастровым номером 02:47:060201:1286 вдоль а/д уфа-Чишмы, «П-1» для участка с кадастровым номером 02:47:061001:220 на территорию возле индустриального парка Аэропорт.

При въезде в с. Zubovo на территории теннисного центра, фитнес центра ранее была ошибочно установлена территориальная зона «ОД-1» «Для объектов культурного наследия», данной корректировкой исправлено на «ОД-2». В соответствии с Генеральным планом для земельного участка с кадастровым номером 02:47:060304:413, предназначенным для физкультурно-оздоровительного комплекса, также установлена территориальная зона «ОД-2».

Для земельного участка № 02:47:060901:109 вдоль железной дороги возле с. Нижегородка. – зона «Т», «Ж1» для участка возле клуба в с. Нижегородка, – «КП» для участка вдоль дороги Уфа-Аэропорт в соответствии с Генеральным планом, территориальная зона «С-1» для размещения садов (показывает на карте), вдоль железной дороги, которые ранее отмечены не были.

Установлена территориальная зона «КП» для земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:060901:130, 02:47:060901:1090 02:47:061203:363 - для размещения производственно-складских помещений, в соответствии с Генеральным планом. В соответствии с обращением граждан и Уфимской епархии Русской православной церкви для земельного участка рядом с кладбищем в с. Zubovo установлена территориальная зона «Р», для размещения культового сооружения. Увеличена территориальная зона «П-1» рядом с земельным участком с кадастровым номером 02:47:000000:9833 для инвестиционного проекта под придорожный сервис. Все изменения отражены в текстовой и графической части.

Председатель Комиссии Трemasов А.А.: уважаемые члены комиссии, есть вопросы?

Вопросов не поступило, перешли к рассмотрению журнала отзывов и предложений по данному проекту.

Трemasов А.А.: Степанов Геннадий Петрович просит увеличить зону «С-3», в которой расположен его земельный участок. В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 02:47:060901:1086 находится фактически в 2 зонах, в соответствии с Генеральным планом на данной территории сельскохозяйственная деятельность не ведется. В Правилах землепользования и застройки данная территория отражена как «КП». Ответ: Фактически Ваш земельный участок находится в одной территориальной зоне, но границы установлены в двух территориальных зонах, для приведения в соответствие Вам необходимо с собственником соседнего земельного участка провести кадастровые работы с целью уточнения границ, и после вносить изменения в Правила землепользования и застройки, поскольку границы территориальных зон должны соответствовать границам земельных участков.

Второй вопрос такой же Черников Игорь Анатольевич: «Прошу Вас увеличить зону С-3, в которой расположены мои земельные участки. В настоящее время земельные участки с кадастровыми номерами 02:47:060901:1085, 02:47:060901:1093, 02:47:060901:1088, 02:47:060901:1091 находятся в 2 зонах (фактически).

Следующий вопрос Лазарева Наталья Милентьевна: «Прошу внести изменения в ПЗЗ с. Zubovo в отношении участка 02:47:060206:32 согласно ст. 39, 28 ЗК, с целью выкупа данного участка. В связи с этим прошу назначение участка с кадастровым номером 02:47:060206:32 поменять с ОД-2 на Ж-1». Ответ: этот вопрос был учтен при разработке данных Правил. Вопрос решен положительно.

Батыршин Фарит Хамитович: «Прошу внести изменения в ПЗЗ с. Zubovo в отношении участка 02:47:060206:409 согласно ст. 39, 28 ЗК, в связи с отсутствием

пересечения береговой линии (водоохраной зоны). Фактически участок используется в окружении жилой зоны (ИЖС и ЛПХ)» Ответ: этот вопрос тоже учтен, на данной территории установлена зона «Ж-1».

Хазиахметова Лиана Зинфиловна просит в соответствии с проектом планировки установить отдельную жилую территориальную зону «Ж-4» с целью установления площади земельных участков по проекту планировки, утвержденному на основании старых Правил землепользования и застройки, где минимальная площадь земельных участков под ИЖС составляла 6 соток, под блокированную застройку 3 сотки. Данный вопрос мы рассмотрим комиссией, примем решение, и дадим официальный ответ.

Поступило очень много обращений от собственников земельных участков, таких как товарищество собственников недвижимости «Яшма», «Зубовский парк». Вопрос в том, что на данной территории ранее была установлена территориальная зона «С-5», сейчас эта территориальная зона удалена. В настоящий момент идут судебные процессы в отношении земельных участков, расположенных на этой территории с целью признания сделки по продаже, передаче земельных участков незаконной. Земельные участки были выделены как пай под сельскохозяйственные угодья. Законность сделки находится на рассмотрении суда, и так как юридического статуса у данной территории по генеральному плану нет, мы можем вернуться к рассмотрению данного вопроса после вступившего в законную силу решения суда. По всем обращениям будет дан письменный ответ.

У присутствующих есть вопросы?

Фаттахов Н.Т.: собственник территории «Престиж», мы обратились с письмом, наш представитель – юрист, по поводу перевода зоны «С-5» в зону «С-1», ждем ответ на это обращение. Юридически я понимаю, что вы ждете решение суда, но ответ должны дать.

Тремасов А.А.: на каждое обращение, каждому физическому лицу, которое написало нам обращение по этому вопросу, дадим письменный ответ в обязательном порядке!

Фаттахов Н.Т.: ну в плане законности - незаконности продаж и перевода, в любом случае было же постановление сельсовета Зубово, еще в 2014 году, о выделении, это касательно «Престижа», оно было, официально, и Генплан был, который вы сейчас переделали, ну в любом случае, юридическое обоснование было, вы говорите «законно-незаконно».

Тремасов А.А.: законность может установить только суд.

Фаттахов Н.Т.: на тот момент это было законно! Поэтому решения суда можно дожидаться, а можно продолжать другим судом. Прошу официальный ответ.

Тремасов А.А.: официальный ответ в обязательном порядке будет дан на каждое письменное обращение.

Каргапов Д.М.: я ваяюсь представителем собственников земельных участков небольшого круга лиц. Опять таки судебные разбирательства, но вы же даже стороной не являетесь по делу.

Тремасов А.А.: Администрация Уфимского района и администрация сельского поселения является третьей стороной по данному делу.

Каргапов Д.М.: ну третья сторона она ... так Ваше мнение только чуть – чуть, вы не являетесь ни инициатором этого разбирательства, ни заинтересованным лицом, поэтому ссылаться на то, что какие-то идут разбирательства судебные, мне кажется, не совсем корректно, кроме того рассматриваемые сейчас Правила землепользования и застройки, которые противоречат Генплану, в Генплане эти земли являются садами, пусть «без определенного юридического статуса», вопрос к классификатору, почему так назвали? В классификаторе нет такого понятия, что значит «без определенного»?

Лоскутов Н.О.: по какому классификатору?

Каргапов Д.М.: 2018года классификатор видов разрешенного использования.

Тремасов А.А.: в Генеральном плане не отображаются виды разрешенного использования.

Каргапов Д.М.: ну все равно, что здесь будет? Сейчас у людей на руках находятся документы, которые говорят «дачи», еще до внесения изменений когда «сады» было, я думаю сейчас, было бы корректно указывать «сады», почему сейчас это вообще убирается? Ссылка на суд вообще безосновательна, ну условно будет поворот решения суда, хотя я думаю, он маловероятен, ну сделку оспорят, от этого территория изменится? Сделку разворачивают от одного покупателя к другому покупателю, разве поменяется разрешенное использование? Поэтому я инициировал, старался, чтоб придать максимальной огласке, там 900 участков, половина из них, 500 условно, в частной собственности, десятки построенных домов, десятки зарегистрированных прав на дома уже. Вы сейчас пытаетесь ущемить права людей – собственников этих земельных участков, после принятия этого решения они имеют право обратиться к вам с заявлением, чтобы вы компенсировали расходы на строительство, вы их права ущемили. К вам будет коллективный иск, зачем вам эти претензии? Если есть какие-то условно недоработанные документы, проект планировки, так давайте создадим дорожную карту и сделаем эти документы, не надо людей лишать права собственности так сказать распоряжения этим земельным участком, если вы сделаете «сельхозку», ну соответственно, что они там будут сеять, пахать? Не будут они там сеять и пахать! Более того, оговорки, что неопределенный статус, ну видно же, что разрубленный участок на сады, явно не на вишневый сад, где будут яблони и вишни расти, а явно на сады, на земельные участки, где люди будут приезжать, отдыхать, выращивать какие то культуры, может даже там проживать какое то время. Поэтому просьба прислушаться, и сами видите, что большое количество людей, большой резонанс, большое количество обращений и хотелось бы, чтобы вы их услышали и установили зону «С-1», поскольку она допускается на данных земельных участках, и она не противоречит закону и даже в сложившейся ситуации.

Тремасов А.А.: сейчас вступил в силу закон о садоводстве №217-ФЗ от 29.07.2017г, ранее был №66-ФЗ, который гласит о необходимости для создания садового товарищества разработки проекта планировки и межевания территории, ранее в федеральном законе №66-ФЗ было другое название «схема организации садового товарищества», ни один из этих документов не был предоставлен ни одним собственником этой территории, соответственно, в связи с этим они получили неопределенный статус. Ваши обращения приняты, и по каждому будут даны письменные ответы.

Каргапов Д.М.: вы сказали, не только мне, но и другим людям, что потом приходите, когда-нибудь ПЗЗ изменится. Когда, через 5 лет обращаться?

Тремасов А.А.: как только решение суда вступит в законную силу, поскольку если сделку отменят, соответственно кадастровые номера и конфигурация участков изменится.

Каргапов Д.М.: а если не отменят?

Тремасов А.А.: в настоящий момент допустить огромное количество обманутых людей, которые будут вкладывать туда деньги мы не можем, от этого будет только еще больший резонанс.

Каргапов Д.М.: тогда опять к вам вопрос, почему вы не ограничиваете право регистрации?

Тремасов А.А.: регистрацию прав на объекты недвижимости осуществляет Управление Росреестра, мы не можем.

Каргапов Д.М.: почему вы не можете? В рамках суда?

Тремасов А.А.: в рамках суда наши юристы будут ходатайствовать о наложении запрета на регистрационные действия.

Каргапов Д.М.: к вам вопрос, почему вы ничего не сделали? Почему новые дольщики появляются? Почему вы не афишируете информацию?

Фаттахов Н.Т.: получается, сколько лет это все тянется, на сегодняшний день вы вообще убрали зону «С-5», то есть белый чистый лист, территория Зубовского сельсовета на сегодняшний день, ну с какими-то собственниками, то есть оно так и осталось, не изменилось. Если будет решение суда «сносим под чистую» сады, все что там было, не

важно, восстанавливаем землю как сельхозназначение, что от этого выиграет Zubовский сельсовет? Он экономит на содержании каких то территорий, т.е. дорог? Какой законности? Закон не запрещает.

Тремасов А.А.: дело не выигрыше, а в законности! Если суд примет решение, что все снести, значит будем выполнять решение суда.

Фаттахов Н.Т.: суд это местное решение, точечное решение, вот решила, например, администрация Уфимского района может подать в суд на собственника «яшмы», «престижа», подали, что то не понравилось, подали. А почему подали, значит где то было направление. А кому это выгодно в администрации Уфимского района? Каждый раз я задаю один и тот же вопрос, тут какая-то коррупционная составляющая, то есть по-другому давно бы все решилось, раньше закон позволял, ссылались на аэропорт, что есть ограничения, на сегодняшний день никаких ограничений от аэропорта нет! В тот раз вы показывали счетную палату, в тексте тоже нет никакого запрета, давайте на чистоту смотреть.

Лоскутов Н.О.: есть Приказ Росавиации, который устанавливает приаэродромную территорию аэропорта.

Фаттахов Н.Т.: какие там ограничения связанные с «пристижем»? по расстояниям попадаем, смотрели, мы все уже смотрели. Мы не попадаем!

Тремасов А.А.: вы попадаете под 4 подзоны. Ограничения не только по высоте строений, но и другому использованию.

Фаттахов Н.Т.: расстояния, глиссаду давно уже согласовали, был общий большой участок, его размежевали с учетом глиссады, потом заставили провести экспертизу с птицами, провели дорогостоящую, а потом сказали «а это не надо было, пошутили» пошутили на несколько миллионов.

Фатхуллин А.И.: Администрация сельского поселения будет спиливать деревья, расположенные рядом с аэропортом из-за скопления и проживания птиц. Транспортная прокуратура проводила обследование и выявили большое скопление птиц.

Фаттахов Н.Т.: вы тогда в конфликт с Министерством лесного хозяйства вступаете, кто вам разрешит их пилить просто так?

Тремасов А.А.: почему просто так? Потом будут восстановительные леса высажены в другом месте.

Каргапов Д.М.: если птицы вам мешают, я бы рекомендовал следить за колхозниками, которые днем распахивают, что прямо запрещено законом, я приезжаю туда раз в месяц все лето, и там птицы табунами летают за тракторами.

Фаттахов Н.Т.: аргументов против нас, как граждан Российской Федерации, у администрации практически нет, ссылаетесь на решение суда, которое не знаете когда еще будет.

Тремасов А.А.: по сносу строений в «Престиже» есть решение суда.

Фаттахов Н.Т.: решение суда находится в Верховном суде, апелляцию подали, еще нет, оно еще не вступило в силу, я так могу сказать. В феврале будет в Верховном суде рассмотрение, и какое то решение будет вынесено, но это только по сносу, это не по незаконности. Прокуратура пытается привести, что незаконная регистрация в росреестре, но таких фактов нет. Росреестр регистрирует независимо от Администрации Уфимского района, у них свои законы, у вас свое. Думаю, здесь проблем не будет, основная проблема будет в людях. Если примется противоконституционное решение против людей о сносе, уничтожении, тут правильно только остается подать коллективный иск, пострадает бюджет, но при этом не пострадают чиновники, я думаю, давно нужно было соединить ответственность чиновников за потерю бюджетных денег, и тогда все у нас ровно было бы с вами, надеюсь конечно на это.

Тремасов А.А.: у присутствующих еще будут вопросы, замечания, предложения?

Вопросов, замечаний, предложений не поступило.

Тремасов А.А. объявил об окончании публичных слушаний по внесению изменений

в Правила землепользования и застройки сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan.

Комиссия решила: в течение 14-ти дней, по результатам публичных слушаний будут подготовлены протокол публичных слушаний и заключение по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения и переданы в Совет сельского поселения для принятия решения об утверждении внесения изменений в указанные Правила или направлении их на доработку.

Результаты публичных слушаний будут опубликованы на официальном сайте администрации сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon в сети «Интернет».

Члены комиссии		
Иремасов А.А.	начальник Управления архитектуры и градостроительной деятельности, главный архитектор муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, председатель комиссии	
Гусина Г.А.	глава администрации сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan	
Атхуллин А.И.	заместитель главы администрации сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon Respubliki Bashkortostan	
Гидуллин А.М.	депутат Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon RB	
Альмутаев И.Н.	депутат Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon RB	
Ирдаширов Р.Х.	депутат Совета сельского поселения Zubovskiy sel'sovet munitsipalnogo rayona Ufimskiy rayon RB	

Секретарь комиссии

Кузьмина К.М.