



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ГЛАВА ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462)522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация г. Сургута
№ 01-11-8356/17-0
от 11.09.2017



На № 18-02-1924/17 от 04.08.2017
На № 18-02-2078/17 от 25.08.2017
На ПК-5/7 от 16.02.2017

Председателю Думы города
Н.А. Краснояровой

Уважаемая Надежда Александровна!

Администрация города направляет информацию по вопросу «О подходе Администрации города по определению границ земельных участков при разработке проектов межевания застроенных микрорайонов города, в том числе в части отнесения внутриквартальных проездов к территориям общего пользования», подготовленную департаментом городского хозяйства, департаментом архитектуры и градостроительства, комитетом по земельным отношениям для рассмотрения на заседании постоянного комитета по городскому хозяйству и перспективному развитию города 13.09.2017.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.

Глава города

В.Н. Шувалов

Ускова Валентина Васильевна
52 20 90

Дума № 18-01-2006/17-0
от 11.09.2017



Информация

по вопросу «О подходе Администрации города по определению границ земельных участков при разработке проектов межевания застроенных микрорайонов города, в том числе в части отнесения внутриквартальных проездов к территориям общего пользования» для рассмотрения на заседании постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству и перспективному развитию города 13.09.2017

Администрацией города ведется планомерная работа по комплексному межеванию как существующих, так и проектируемых жилых микрорайонов города.

С этой целью распоряжениями Администрации города созданы рабочие группы:

- по рассмотрению проектов планировки и проектов межевания территории города,
- по определению границ земельных участков застроенных территорий жилых микрорайонов и поселков города.

При принятии решений по вопросу разграничения территорий жилых микрорайонов необходимо учитывать следующее:

1. Для нормальной, полноценной жизнедеятельности жилого дома необходимы такие элементы благоустройства, как: детские игровые площадки, спортивные площадки, хозяйственные площадки, места отдыха, зеленые насаждения, проезды вдоль домов (в т.ч. противопожарные, проезды для обслуживания дома), парковки и т.д. Расходы на содержание данных элементов закладываются в расчеты на содержание жилищного фонда (ЖКУ).

2. После приватизации в 2005-2007 годах муниципальных учреждений «ДЕЗ» в городе Сургуте отсутствует муниципальное учреждение, занимающееся вопросами содержания детских игровых площадок, хозяйственных площадок, зеленых насаждений, проездов, расположенных внутри микрорайона вдоль жилых домов. Более того, в бюджете города отсутствуют финансовые средства на содержание данных элементов благоустройства.

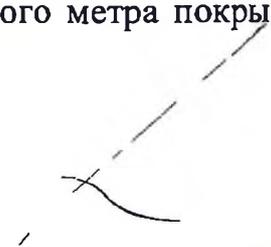
Ранее при рассмотрении вопросов межевания территорий жилых микрорайонов рабочими группами применялись следующие принципы:

- на земельном участке, на котором расположен жилой дом, должны располагаться все элементы благоустройства, необходимые для жизнедеятельности дома;
- у каждого жилого дома, расположенного вдоль улиц и дорог, должен быть минимум один проезд, сообщающийся с дорогой;
- в случае, если в микрорайоне расположен социальный объект (школа, детский сад и т.д.), один проезд, ведущий от улицы (дороги) непосредственно к социальному объекту относится к проездам общего пользования. При этом проезд должен быть максимально прямым, шириной, позволяющей обеспечить двустороннее движение, обустройство тротуара и линии освещения и не должен проходить непосредственно вдоль входных групп жилых домов.

В связи с чем, считаю правильным и необходимым при рассмотрении данных вопросов руководствоваться ранее принятыми принципами.

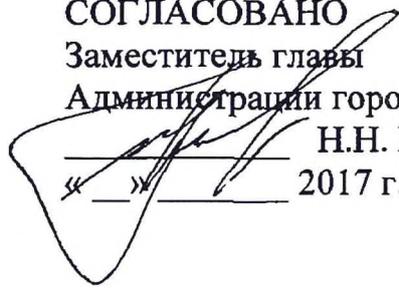
За последние 5 лет было принято 64 внутриквартальных бесхозных проездов общей площадью 57,058 тыс. кв. м. Содержание бесхозных проездов осуществляется только в зимний период (очистка снега, складирование, вывоз) с периодичностью 1 раз в 6 дней. Стоимость содержания 1 квадратного метра бесхозного проезда в год составляет - 15,21 рублей, ориентировочная стоимость ремонта 1 квадратного метра покрытия проезжей части составляет 2,5 тыс. рублей.

Директор департамента
городского хозяйства
Администрации города Сургута



К.Ю. Карпеткин

СОГЛАСОВАНО
Заместитель главы
Администрации города
Н.Н. Кривцов
« » 2017 г.



Информация

по дополнительному вопросу к заседанию постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству и перспективному развитию города, запланированному к проведению 13.09.2017 № 3 по вопросу «О подходе Администрации города по определению границ земельных участков при разработке проектов межевания застроенных микрорайонов города, в том числе в части отнесения внутриквартальных проездов к территории общего пользования»

В соответствии с частью 3 статьи 11.3 Земельного кодекса в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, образование земельных участков осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В 2016 году по муниципальным контрактам выполнены работы по разработке проектов межевания территорий микрорайона ПИКС, микрорайона 5А, квартала 29-16. Проекты межевания указанных территорий утверждены. За счет средств физического лица Рамазанова Т.И., разработан и утвержден проект межевания территории поселка Звездный.

По обращению УК ДЕЗ Восточного жилого района постановлением Администрации города от 09.08.2016 № 6018 принято решение о разработке проекта межевания территории микрорайона 25 города Сургута. Данную работу управляющая компания планирует выполнить в 2017 году.

По обращению ООО «Фирма Материнской» постановлением Администрации города от 12.10.2016 № 7602 принято решение о разработке проекта межевания территории микрорайонов 9,10 города Сургута.

Чертежи межевания данных микрорайонов были рассмотрены на рабочих группах по определению границ земельных участков застроенных территорий жилых районов и поселков в настоящее время корректируются по замечаниям.

Состоялся конкурс на выполнение работ по межеванию застроенных территорий города (41 микрорайон (квартал)), заключен муниципальный контракт № 30 от 16.08.2017 с ООО «Управляющая компания «ДонГИС», срок исполнения - 30.06.2019 года.

При подготовке проектов межевания территорий определены следующие задачи:

1. Для многоэтажной жилой застройки характерно наличие «ранее учтенных» земельных участков, сформированных в минимальных размерах, не включающих объекты благоустройства, границы и размеры которых на данный момент времени не соответствуют фактической организации придомовых территорий. Такие участки уточняются изменением их границ, путем перераспределения.
2. Определение размеров и границ земельных участков под существующими объектами недвижимости (нестоящие на кадастровом учете) с максимальным учетом всех потребностей, связанных с нормативными условиями эксплуатации этих объектов.

3. Установление требований к использованию всех сформированных земельных участков, в том числе ограничений и обременении (публичные сервитуты);

4. Формирование и определение видов разрешенного использования, выявленных для дополнительного использования земельных участков.

5. Еще одной проблемой при межевании территории является включение в границы земельных участков объектов капитального строительства (в том числе жилых домов) внутриквартальных территорий общего пользования (проходов, проездов), что нарушает общественные интересы. А установление ограждений и шлагбаумов приводит к невозможности проезда или прохода к детским садам, школам, соседним жилым домам, инженерным объектам, и к нарушению в таких случаях норм безопасности.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) - 12) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

В Земельном кодексе Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 01.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.07.2017) – ст.86 12. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Внутриквартальные проезды и рекреационные территории необходимо формировать в самостоятельные земельные участки территорий общего пользования. Границы таких земельных участков необходимо определять для беспрепятственного доступа к общественным объектам, объектам инженерной инфраструктуры, а также земельным участкам многоэтажной жилой застройки, расположенным в центре микрорайонов (кварталов). Таким образом, образование земельных участков под территории общего пользования, включающих внутриквартальные подъезды и проходы к объектам капитального строительства, обеспечит защиту общественных интересов и исключит значительное количество спорных вопросов.

Директор департамента
архитектуры и градостроительства

А.В. Усов

СОГЛАСОВАНО

Заместитель главы

Администрации города

 Р.Е. Меркулов

«» 2017

Информация к заседанию постоянного комитета Думы города по городскому хозяйству и перспективному развитию города (13.09.2017, 14.30)

Дополнительный вопрос «О подходе Администрации города по определению границ земельных участков при разработке проектов межевания застроенных микрорайонов города, в том числе в части отнесения внутриквартальных проездов к территориям общего пользования».

В части выражения мнения комитета по земельным отношениям по вышеуказанному вопросу сообщаяю.

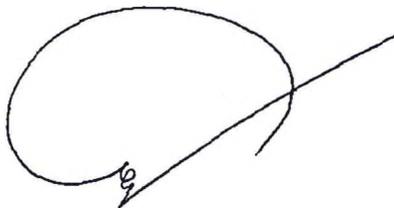
По итогам обсуждения на заседаниях рабочей группой по определению границ земельных участков застроенных территорий жилых микрорайонов и поселков города, созданной распоряжением Администрации города Сургута от 26.03.2014 № 701, неоднократно возникающих вопросов в отношении определения статуса внутриквартальных проездов выработана следующая позиция.

При рассмотрении проектов межевания микрорайонов города члены комиссии относят проезды (заезды), ведущие к социально-культурным объектам (детские сады, общеобразовательные школы, школы дополнительного образования, спортивные объекты, ДК, театры и др.), к землям общего пользования, которые в дальнейшем закрепляются за муниципальными учреждениями для обслуживания за счет средств местного бюджета.

Иные проезды (заезды), которые согласно градостроительным нормам не представляется возможным отнести к внутриквартальным, относятся к различным земельным участкам (под МКД, торговые и иные объекты) в зависимости от территориальности и фактического (топографического) месторасположения дороги (проезда).

Оформление права муниципальной собственности на земельные участки, через которые не обеспечивается доступ к социально-культурным объектам (детские сады, общеобразовательные школы, школы дополнительного образования, спортивные объекты, ДК, театры и др.), по мнению комитета, нецелесообразно.

Председатель комитета
по земельным отношениям



О.В. Прилипко

СОГЛАСОВАНО

Заместитель главы

Администрации города

 Р.Е. Меркулов

« _____ 2017 г.

Кульчевский Владимир Владимирович
тел. (3462) 52-83-38 



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ДУМЫ ГОРОДА СУРГУТА**

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462)52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru

Дума № 18-02-1924/17-0
от 04.08.2017



Главе города Сургута
В.Н. Шувалову

Депутатам Думы города

И.о. Председателя Контрольно-
счетной палаты города Сургута
И.А. Дубровиной

Прокурору города Сургута
старшему советнику юстиции
Л.А. Балину

Направляю постановление Председателя Думы города от 04.08.2017 № 34
«О плане работы Думы города на сентябрь 2017 года».

Приложение: копия постановления Председателя Думы города на 10 л.
в 01 экз.

Председатель Думы

Н.А. Красноярова

И.А. Кочура
тел. (3462) 52-83-84