



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ  
ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Surgut,  
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](mailto:duma@admsurgut.ru)

*л. 18-01-1459/13  
от 29.08.2013*

Замечания к проекту решения Думы города  
«О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ДГ  
«Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города  
Сургута»

Рассмотрев проект решения «О внесении изменений в решение городской Думы от 28.06.2005 № 475-III ДГ «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», подготовленный Администрацией города, сообщаем следующее.

Проектом решения предлагается дополнить статью 39. Ж.1. «Зона усадебной жилой застройки», статью 40. Ж.2. «Зона малоэтажной жилой застройки», статью 41. Ж.3. «Зона многоэтажной жилой застройки» части III «Градостроительные регламенты», предложением следующего содержания: «В качестве предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (зданий, строений) расположенных на территориях жилых микрорайонов, где утвержденная документация по планировке территории отсутствует, установить фактические параметры объектов капитального строительства».

Исходя из пояснительной записки целью внесения изменений в Правила землепользования и застройки является утверждение объектов капитального строительства по фактическим параметрам в жилых микрорайонах города. Пояснения содержит информацию, что внесение изменений позволит внести запрет на ограничение возможности уплотнения застройки существующих жилых микрорайонов, поэтому предлагаемые к дополнению нормы в Правила землепользования и застройки позволят зафиксировать те параметры строительства, которые существуют в настоящее время, а сама процедура отклонения от предельных параметров разрешенного строительства должна будет проходить через процедуру публичных слушаний с приглашением общественности, жителей этих микрорайонов.

Следуя этой логике, любой участок, где потребности застройщика невозможно реализовать при установленных градостроительных ограничениях использования данной территории, должен рассматриваться как неблагоприятный для застройки, и для него может быть запрошено и получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Представляется, что такой подход лишает смысла установление законом предельных параметров в части предельной высоты зданий. При этом возможность принятия решения о предоставлении разрешения органом исполнительной власти, при том, что сам предельный параметр разрешенного строительства устанавливается законом фактически означает предоставление исполнительной власти права по своему усмотрению разрешать застройщику "отклоняться" от закона и может рассматриваться как коррупциогенный фактор.

В соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса РФ предельные (минимальные или максимальные) параметры разрешенного строительства это параметры, которые включают в себя количественные и качественные показатели, такие как площадь, высоту, этажность, процент застройки и др. При этом к каждой территориальной зоне устанавливается индивидуальное сочетание предельных параметров и требований технических регламентов. Юридическая практика и законодательство в области градостроительства не знает понятия – фактические параметры строительства. Таким образом, понятие фактические параметры объектов капитального строительства, не закрепленные в законодательстве, будут противоречить предельным параметрам, установленным законом.

Кроме того, следует отметить, что жилые зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

Обращаем также внимание на то, что Правила землепользования и застройки других муниципальных образований содержат количественные и качественные показатели предельных параметров разрешенного строительства, и понятие фактических параметров не применяется.

На основании вышеизложенного, проект решения требует доработки, так как внесение дополнений в статьи 39.Ж.1., 40.Ж.2., 41.Ж.3 (жилые зоны) противоречит Градостроительному кодексу РФ, содержит коррупциогенный фактор и его реализация представляет опасность для жизни и здоровья людей.

Кроме того, Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные в 2005 году устарели и не содержат необходимых положений и требований, что в конечном итоге приводит к необратимым последствиям, таким как дальнейшее уплотнение городской застройки, появлению самовольных построек, ухудшению качества среды проживания граждан.

Руководитель аппарата

Р.Ю.Васильев