Отказ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства от 30.10.2026 г. № 945-70-6123/26, по запросу Кривошеиной Р.К.

Рассмотрев запрос Кривошеиной Руминэ Карбангалиевны о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с основным видом разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства», в части: уменьшения минимального отступа от границ смежного земельного участка до основного строения до 0,73 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:7210, площадью 333 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г.о. город Иркутск, г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, з/у 38а, руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Иркутска», утвержденным постановлением администрации города Иркутска от 14.06.2019 г. № 031-06-403/9, постановлением администрации города Иркутска от 28.06.2018 г. № 031-06-614/8 «О комиссии по подготовке правил землепользования и застройки», комитет по градостроительной политике администрации города Иркутска (далее – Комитет) сообщает следующее.

Учитывая рекомендации комиссии по подготовке правил землепользования и застройки от 23.10.2026 г., Комитет отказывает в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте с основным видом разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства», в части: уменьшения минимального отступа от границ смежного земельного участка до основного строения до 0,73 м, в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:7210, площадью 333 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г.о. город Иркутск, г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, з/у 38а, на основании пп. 1 п. 45 административного регламента предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Иркутска», утвержденного постановлением администрации города Иркутска от 14.06.2019 г. № 031-06-403/9, а именно: нарушение требований земельного и градостроительного законодательства, положений утвержденных градостроительных регламентов.

В силу требований части 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и не должно приводить к изменению установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 27.08.2026 г. (далее – выписка из ЕГРН) в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:7210 установлен вид разрешенного использования «Для эксплуатации существующего индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями».

Правила землепользования и застройки частей территории города Иркутска разрабатываются в том числе в соответствии с требованиями классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412, в котором данный вид отсутствует.

В соответствии с правилами землепользования и застройки части территории города Иркутска, за исключением территории в границах исторического поселения город Иркутск, утвержденными решением Думы города от 30.06.2023 г. № 007-20-053687/3 (в редакции решения Думы города Иркутска от 29.06.2026 г. № 008-20-240288/6), земельный участок с кадастровым номером 38:36:000011:7210 расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками (1-3 эт.) (ЖЗ-101), в которой установлен основной вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства».

В силу требований пункта 4 статьи 14.1 Земельного кодекса Российской Федерации основной вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно представленной схеме планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:7210 сокращение расстояния между жилыми домами, расположенными на смежных земельных участках, обоснованы с ссылкой на пункт 4.13 Приказа МЧС России от 24.04.2013 г. № 288 «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а именно: возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

Для получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:7210 были предоставлены от смежных землепользователей:

- согласие от 20.08.2022 г. собственника земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:539 по адресу: г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, дом 38, на строительство двухэтажного дома на смежном земельном участке по адресу: г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, дом 40;

- согласие от 27.04.2023 г. собственника ½ доли на земельный участок по адресу: г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, дом 40, на строительство двухэтажного дома на смежном земельном участке по адресу: г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, дом 40.

Согласно выписке из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 38:36:000011:7210 присвоен адрес: г. Иркутск, ул. Лизы Чайкиной, з/у 38а