

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

ПРОТОКОЛ

урегулирования разногласий по проекту постановления Администрации города  
«Об утверждения местных нормативов градостроительного проектирования на  
территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты –  
Мансийского автономного округа – Югры»

от 21.03.2023 № 02-08/7/3  
на № от

17.03.2023  
10.00

г. Сургут, ул. Восход, 4, каб. 301

**Присутствовали:**

- Сорич И.А. – заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства
- Припутень Е.А. – ведущий специалист отдела генерального плана и перспективного проектирования департамента архитектуры и градостроительства
- Ардашева И.Ф. – ведущий инженер отдела планировки и межевания департамента архитектуры и градостроительства
- Шестакович В.Р. – Генеральный директор АО Специализированный застройщик «Домостроительный комбинат - 1»
- Валгушкин Ю.В. – представитель ООО Специализированный застройщик «Брусника»
- Сурлевич А.Ю. – Генеральный директор ООО «Сибпромстрой-Югория»
- Гришанов Д.В. – Директор по производству ООО «Северные строительные технологии»
- Гужва Б.Н. – Президент Сургутской ассоциации застройщиков

**Повестка дня:**

Рассмотрение результатов отклоненных предложений с обоснованием причин отклонения по проекту постановления Администрации города

«Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты – Мансийского автономного округа – Югры» (далее – проект).

### **Обсуждали:**

1. Предусмотреть в проекте возможность размещения стоянок для хранения и парковки легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м., а в районах реконструкции – не более 1200 м. (ООО «Брусника»); рассмотреть увеличение радиуса пешеходной доступности стоянок, размещенных на прилегающих территориях, до 800 м. (АО СЗ «Домостроительный комбинат -1»).

Застройщики высказались против формулировки в пункт 1 примечания к Таблице 6 «Расчетное количество мест хранения индивидуального автотранспорта, в жилых районах» (далее – табл. 6), в котором указано: «Расчетное количество мест стоянки автомобилей следует определять в границах земельного участка, сформированного под объект жилищного строительства, в размере не менее 100% от расчётной потребности», аргументируя тем, что согласно пункту 11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» возможно размещать места хранения и парковки автомобилей за пределами земельного участка в пешеходной нормативной доступности 800 метров, в районе реконструкции не более 1200 метров. На что было дано разъяснение о том, что указанная норма отнесена к местам постоянного хранения автотранспорта – это гаражи, стоянки и так далее. Что касается мест временного хранения - данная норма не распространяется.

Также следует отметить, что указанный пункт 11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» имеет рекомендательный характер.

2. Изложить пункт 1 примечания к табл. 6 в следующей редакции: «Не менее 50% расчетного количества мест стоянки автомобилей следует размещать в границах земельного участка объекта капитального строительства, не более 50% - в пешеходной доступности не более 800 м., а в районах реконструкции – не более 1200 м.» (ООО «Брусника»)

На что было дано разъяснение о том, что на законодательном уровне отсутствуют механизмы привлечения к ответственности застройщиков (получение гарантий) если по проектной документации часть парковочных мест от расчетного количества машино-мест размещается за границами земельного участка и данное проектное решение не выполняется, так как объем работ выходит за границы земельного участка предоставленного для строительства объекта капитального строительства.

Также данная формулировка не предусматривает решение проблемы возникающей в результате реализации проектных решений в рамках строительства многоквартирных жилых домов с планированием парковочного пространства в границах отдельно сформированного земельного участка. Впоследствии которых возникает проблема с правовыми отношениями на территорию с парковочным пространством, так как данная территория не будет отнесена к придомовой территории построенных многоквартирных домов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

На основании вышеизложенного предложенная формулировка не целесообразна.

3. Примечание (п. 1, п. 2, п. 3) к табл. 6 привести к формулировкам идентичным региональным нормативам градостроительного проектирования. (ООО «Брусника», ООО «Сибпромстрой-Югория», ООО «Северные строительные технологии»)

На данное предложение было дано разъяснение о том, что примечание к табл. 6 проработано с целью решения проблемы возникающей в результате реализации проектных предложений в рамках строительства многоквартирных жилых домов с планированием парковочного пространства в границах отдельно сформированного земельного участка. Впоследствии которых возникает проблема с правовыми отношениями на территорию с парковочным пространством, так как данная территория не будет отнесена к придомовой территории построенных многоквартирных домов в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Имеется прецедент в отношении микрорайона 31Б в г. Сургут, в части земельного участка, предоставленного ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» по договору аренды под комплексное освоение в целях жилищного строительства (многоэтажная жилая застройка). Согласно документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города от 15.03.2016 № 1750, территория парковочного пространства сформирована в границах отдельно образованного земельного участка. Застройщиком данной территории при расчете парковочного пространства для возводимых многоквартирных домов предусматривается использование данной территории. В последствии при вводе и постановке на государственный кадастровый учет данных многоквартирных домов в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в общую долевую собственность относится земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Отдельно образованный земельный участок, в счет которого рассчитывалось парковочное пространство передать в чью-либо собственность не представится возможным. В связи с чем возникает проблема с обслуживанием и содержанием данной территории.

4. Внести изменения в проект МНГП и установить норматив по м/местам на уровне утвержденных правительством ХМАО-Югры РНГП, а именно одно м/место на 120 м<sup>2</sup> общей площади здания, либо одно м/место на 85 м<sup>2</sup> жилой площади здания (АО СЗ «Домостроительный комбинат -1», Сургутская ассоциация застройщиков).

На данное предложение было дано разъяснение о том, что при расчете данного показателя в РНГП применен уровень обеспеченности индивидуальными легковыми автомобилями с учетом усредненных данных о количестве зарегистрированных автомобилей на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

При разработке градостроительной документации муниципальных образований данный показатель необходимо корректировать в зависимости от текущего уровня автомобилизации в муниципальном образовании.

В связи с чем для принятия данного показателя необходим обоснованный расчет с фактическими показателями на территорию городского округа Сургут.

**По результатам обсуждений решили:**

1. Замечание о возможности размещения стоянок для хранения и парковки легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м., а в районах реконструкции – не более 1200 м. (ООО Брусника) и увеличение радиуса пешеходной доступности стоянок, размещенных на прилегающих территориях, до 800 м. (ООО ДСК-1) отклонить.

2. Предложение об изложении пункта 1 примечания к табл. 6 в следующей редакции: «Не менее 50% расчетного количества мест стоянки автомобилей следует размещать в границах земельного участка объекта капитального строительства, не более 50% - в пешеходной доступности не более 800 м., а в районах реконструкции – не более 1200 м.» отклонить.

3. Предложение об изложении примечания к табл. 6 идентично приложению региональных нормативов градостроительного проектирования отклонить.

4. Предложение о внесении изменения в проект установлении норматива по м/местам на уровне РНГП, а именно одно м/место на 120 м<sup>2</sup> общей площади здания, либо одно м/место на 85 м<sup>2</sup> жилой площади здания отклонить.

Заместитель директора  
департамента



И.А. Сорич

Протокол подготовил:  
Припутень Елизавета Алексеевна,  
ведущий специалист отдела генерального плана  
и перспективного проектирования  
департамента архитектуры и градостроительства  
Тел. 8 (3462) 52-82-93