



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 01 ноября 2025 г. № 124-р

г. Архангельск

**Об отклонении предложений о внесении изменений
в правила землепользования и застройки муниципальных образований
Архангельской области**

В соответствии с пунктом 23 Порядка деятельности комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области, утвержденного постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 02 декабря 2019 года № 20-п (далее – Порядок), а также на основании протокола заседания комиссии по подготовке проектов генеральных планов и правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 10 октября 2025 года № 53:

1. Отклонить предложение общества с ограниченной ответственностью «Ластория» (вх. от 18 сентября 2025 года № 201-3366) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодированное обозначение «Т») видом разрешенного использования «Стоянка транспортных средств» (код 4.9.2), с целью формирования земельного участка под открытой гостевой автостоянкой у торгово-делового центра «Привокзальный», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:050101:31, на основании следующего:

1) предложение не соответствует пунктам 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статье 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с тем, что формируемый земельный участок расположен за красными линиями согласно проекту планировки Привокзального района муниципального образования «Город Архангельск», утвержденному распоряжением мэра города Архангельска от 25 февраля 2015 года № 472р, и относится к территории общего пользования;

2) формируемый земельный участок расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:000000:8660 в связи с чем отсутствует возможность образования земельного участка в соответствии с пунктом 6 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 20 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) градостроительным регламентом территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение «Т») предусмотрен основной вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (12.0.1), описание которого содержит информацию о возможности размещения, в том числе придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412;

4) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствует согласие правообладателя земельного участка с кадастровым номером 29:22:000000:8660 в части возможности раздела земельного участка;

5) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Отклонить предложение администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. от 22 сентября 2025 года № 201-3382) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения территориальной зоны озелененных территорий специального назначения (кодировое обозначение «Пл1») на зону застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж2») в границах территории, согласно прилагаемым к предложению координатам, с целью изъятия жилых помещений и земельного участка для муниципальных нужд во исполнение распоряжения заместителя главы городского округа «Город Архангельск» от 02 декабря 2021 года № 4884р «О признании дома № 37, корп. 1 по ул. Победы в г. Архангельске аварийным и подлежащим сносу» на основании следующего:

не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Отклонить предложение администрации городского округа «Город Архангельск» (вх. от 22 сентября 2025 года № 201-3385) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение «Т») на зону смешанной и общественно-деловой застройки (кодировое обозначение «О1-1») в границах территории, согласно прилагаемым к предложению координатам, с целью формирования земельного участка под объектом капитального строительства с кадастровым номером 29:22:040719:145 на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о местоположении границ объекта капитального строительства с кадастровым номером 29:22:040719:145 в связи с чем невозможно определить точные границы формируемого земельного участка с целью внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск».

4. Отклонить предложение физического лица (направлено администрацией городского округа «Город Архангельск») (вх. от 23 сентября 2025 года № 201-3415) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Архангельск» в части изменения территориальной зоны транспортной инфраструктуры (кодировое обозначение «Т») на зону застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (кодировое обозначение «Ж1») в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:071601:406 с целью размещения жилого дома с учетом отрицательной позиции администрации городского округа «Город Архангельск», а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предложение не соответствует пунктам 11 и 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с тем, что формируемый земельный участок расположен за красными линиями согласно проекту планировки Жаровихинского района муниципального

образования «Город Архангельск, утвержденного распоряжением мэра города Архангельска от 24 февраля 2015 года № 463р, и относится к территории общего пользования;

3) предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом стратегий социально-экономического развития муниципального образования, муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

5. Отклонить предложение физического лица (вх. от 16 сентября 2025 года № 201-3332) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Плесецкого муниципального округа Архангельской области в части добавления вида разрешенного использования «Ведение садоводства» (код 13.2) в градостроительный регламент территориальной зоны сельскохозяйственного назначения (кодированное обозначение «СХ-4») или отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 29:15:140901:172, 29:15:140901:173, 29:15:140901:177, 29:15:140901:193, 29:15:140901:194, 29:15:140901:195, 29:15:140901:196, 29:15:140901:197 к территориальной зоне, предусматривающей вид разрешенного использования «Ведение садоводства» (код 13.2) с целью строительства садовых домов с учетом отрицательной позиции администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области, а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) согласно акту осмотра администрации Плесецкого муниципального округа Архангельской области от 08 октября 2025 года № б/н в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:15:140901:177, 29:15:140901:193, 29:15:140901:195, 29:15:140901:173, 29:15:140901:197 расположены объекты капитального строительства, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, в связи с чем в случае выявления самовольной постройки органом местного самоуправления внесение изменений в правила землепользования и застройки применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, в соответствии с частью 7 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается.

6. Отклонить предложение закрытого акционерного общества «Элар» (направлено администрацией городского округа Архангельской области

«Город Новодвинск») (вх. от 16 сентября 2025 года № 01-29/735) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Город Новодвинск» в части дополнения градостроительного регламента территориальной производственной зоны (кодировое обозначение «П») видами разрешенного использования «Животноводство» (код 1.7) и «Скотоводство» (код 1.8) с целью устранения нецелевого использования земельного участка в связи с объявлением предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований от 11 сентября 2024 года № 343 на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) виды разрешенного использования земельных участков «Животноводство» (код 1.7) и «Скотоводство» (код 1.8) не соответствуют составу территориальной производственной зоны, установленному частью 8 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствуют данные о планируемом использовании земельного участка и в связи с этим не представляется возможным оценить необходимость установления/не установления санитарно-защитной зоны на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2009 года № 74 (далее – СанПиН).

7. Отклонить предложение общества с ограниченной ответственностью «СтройБизнесКонсалтинг» (вх. от 11 сентября 2025 года № 201-3277) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Котлас» в части изменения территориальной производственной зоны (кодировое обозначение «П1») на зону застройки малоэтажными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж2») в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:24:040105:2889 и 29:24:040105:2890 с целью реконструкции нежилого здания производственного корпуса № 19 в многоквартирный жилой дом для создания служебного жилья работникам акционерного общества «Котласский электромеханический завод» с учетом отрицательной позиции администрации городского округа Архангельской области «Котлас», а также на основании следующего:

1) проект санитарно-защитной зоны для объекта – промплощадка АО «Котласский ЭМЗ» разработан без учета суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников

промышленных объектов и производств, входящих в единую зону в соответствии с п. 2.4 СанПиН и в связи с этим не представляется возможным оценить необходимость установления/не установления санитарно-защитной зоны, в границах которой на основании п. 5.1 СанПиН не допускается размещать, в том числе жилую застройку;

2) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом стратегий социально-экономического развития муниципального образования, муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

8. Отклонить предложение администрации Приморского муниципального округа Архангельской области (вх. от 11 сентября 2025 года № 201-3277) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Приморского муниципального округа Архангельской области в части изменения в градостроительном регламенте территориальной производственной зоны (кодированное обозначение «П5») для основных видов разрешенного использования с кодами 6.0-6.8, 6.11, 7.1.1, 7.5, 6.9 предельного параметра «Максимальный размер земельных участков» с 10000 кв. м на «не подлежит установлению» (далее – предложение) с целью реализации инвестиционных проектов в сфере промышленно-складской деятельности на основании следующего:

1) не соответствие пункту 2 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) в правилах землепользования и застройки Приморского муниципального округа Архангельской области, утвержденных постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 24 сентября 2025 года № 66-п, градостроительным регламентом территориальной производственной зоны (кодированное обозначение «П5»)

для основных видов разрешенного использования с кодами 6.0-6.8, 6.11, 7.1.1, 7.5 предусмотрен предельный параметр «Максимальный размер земельных участков» составляет 100000 кв. м.

9. Отклонить предложение физического лица (вх. от 24 сентября 2025 года № 201-3433) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Приморского муниципального округа Архангельской области в части изменения территориальной зоны исторической застройки (кодировое обозначение «ИЗ») на территориальную жилую зону или общественно-деловую зону (кодировое обозначение «О5») в отношении земельного участка, образуемого в границах снятого с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 29:17:010101:13, с целью формирования земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства с учетом отрицательных позиций администрации Приморского муниципального округа Архангельской области, религиозной организации «Спасо-Преображенский Соловецкий Ставропигиальный мужской монастырь Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)», агентства по развитию Соловецкого архипелага Архангельской области, а также на основании следующего:

1) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом стратегий социально-экономического развития муниципального образования, муниципальных программ, решений органов местного самоуправления;

3) в границах образуемого земельного участка расположен объект капитального строительства, в отношении которого отсутствуют правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, в связи с чем в случае выявления самовольной постройки органом местного самоуправления внесение изменений в правила землепользования и застройки применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, в соответствии с частью 7 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается;

4) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствует схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории с координатным описанием;

5) образуемый земельный участок расположен в охранной зоне (ОЗ), подзоне (ОЗ-1, ОЗ-2) согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 24 декабря 2013 года № 2333 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Соловецкого монастыря и отдельные сооружения островов Соловецкого архипелага, XVI век - первая половина XX века», включенного в Список всемирного наследия (пос. Соловецкий Приморского района Архангельской области), а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон». В границах указанной охранной зоны запрещается, в том числе строительство объектов капитального строительства, использование земель для садоводства и огородничества за границами участков индивидуальных жилых домов;

6) образуемый земельный участок расположен в границах территорий объекта культурного наследия народов Российской Федерации федерального значения «Монастырский хозяйственный комплекс на Сельдяном мысе» с реестровыми номерами 29:17-8.165, 29:17-8.126 согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости. На основании пункта 1 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, в том числе в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

7) площадь образуемого земельного участка меньше установленного предельного параметра «Минимальный размер земельного участка» для вида разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код 2.2) в градостроительном регламенте территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (кодированное обозначение «ЖЗ»).

10. Отклонить следующие предложения администрации городского округа Архангельской области «Город Коряжма» (вх. от 17 сентября 2025 года № 201-3346) о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Город Коряжма» в части:

1) перевода в градостроительном регламенте территориальной зоны, предназначенной для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства (кодированное обозначение «СХ-3»), вида разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) из вспомогательных в основные виды разрешенного использования с целью приведения правил в соответствие с фактическим использованием земельных участков под магазинами, расположенными на территории садоводческих некоммерческих товариществ, в связи с вступлением в силу Федерального закона от 31 июля 2025 года № 353-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) земельные участки с кадастровыми номерами 29:23:020101:110 и 29:23:020103:4110 расположены в садоводческом некоммерческом товариществе «Садоводы Севера» образованном, согласно открытым источникам, в 1968 году, в связи с чем изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до вступления в силу Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ) садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, не допускается в соответствии с частью 24 статьи 54 Федерального закона № 217-ФЗ;

в) в соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельных участков общего назначения гражданами и организациями, указанными в пункте 5.1 части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона № 217-ФЗ, для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство и огородничество. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений;

2) изменения территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (кодировое обозначение «Р-1») на зону делового, общественного и коммерческого назначения (кодировое обозначение «ОД-1») в границах образуемого земельного участка, согласно предложению, с целью формирования земельного участка под построенным магазином, разрешенным к размещению в границах земельного участка с кадастровым номером 29:23:010209:3325 на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) в границах образуемого земельного участка расположен объект капитального строительства, в отношении которого отсутствуют

правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы, в связи с чем в случае выявления самовольной постройки органом местного самоуправления внесение изменений в правила землепользования и застройки применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, в соответствии с частью 7 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается;

3) изменения территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (кодировое обозначение «Ж-3») на зону застройки малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (кодировое обозначение «Ж-2») в границах территории, согласно прилагаемой к предложению схеме, с целью строительства малоэтажных жилых домов (до 3 этажей) застройщиком ООО «Специализированный застройщик Коряжемская строительная компания» на основании следующего:

а) не подтверждены условия правил землепользования и застройки, применение которых мешает эффективному использованию земельных участков и объектов капитального строительства, причиняет вред их правообладателям, снижает стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализует права и законные интересы граждан и их объединений согласно пункту 5 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) предложение направлено в объеме, недостаточном для его рассмотрения по существу, а именно отсутствуют координатное описание границ формируемого земельного участка, схема планировочной организации земельного участка.

в) отсутствует обеспеченность жилой застройки, планируемой в границах рассматриваемой территории, объектами социальной инфраструктуры в соответствии с пунктом 10.4 СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

г) предложение не содержит оснований для принятия комиссией решения о целесообразности учета предложений о внесении изменений в генеральный план, предусмотренных пунктом 19 Порядка. В соответствии с частью 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документов территориального планирования муниципальных образований осуществляется, в том числе с учетом муниципальных программ, решений органов местного самоуправления.

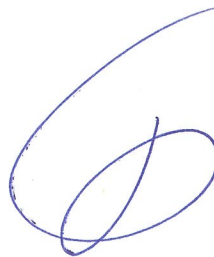
11. Опубликовать настоящее распоряжение на официальном сайте Правительства Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

12. Направить копию настоящего распоряжения в администрации городского округа «Город Архангельск», городского округа Архангельской области «Город Котлас», городского округа Архангельской области «Город Коряжма», городского округа Архангельской области «Город Новодвинск», Плесецкого муниципального округа Архангельской области, Приморского муниципального округа Архангельской области для опубликования

в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

13. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

**Министр строительства
и архитектуры Архангельской области**



В.Г. Полежаев