



# Экологическая вахта Сахалина

Региональная общественная организация

Non government organization

*Sakhalin Environment Watch*

693010, г. Южно-Сахалинск,  
Комсомольская, 154, оф.600  
тел/факс: (4242) 46-14-16

[sakhalinwatch@gmail.com](mailto:sakhalinwatch@gmail.com)  
[www.ecosakh.ru](http://www.ecosakh.ru)

693010 Yuzhno-Sakhalinsk,  
Komsomolskaya st., 154, of. 600  
tel/fax: (4242) 46-14-16

Исх. № 165 от 25 ноября 2013 года

Прокурору Сахалинской области,  
государственному советнику  
юстиции 3 класса Рябову Н.А.

## Уважаемый Николай Александрович!

Настоящим письмом обжалуем Вам ответ прокуратуры города Южно-Сахалинска № 1635ж-2013 от 19.11.2013 о результатах проверки по обращению РОО "Экологическая вахта Сахалина" от 18.10.2013 № 152 по вопросу законности выделения земельного участка под строительство общественного здания административного назначения в районе городского парка северо-восточнее перекрестка ул. Комсомольская и Коммунистического проспекта (далее – земельный участок).

Согласно указанному ответу прокуратуры города Южно-Сахалинска, каких-либо нарушений законодательства при выделении земельного участка для строительства культурно-спортивного комплекса "Юность", последующем изменении разрешенного использования земельного участка на строительство общественного здания административного назначения с объектами торговли и общественного питания и выдаче разрешений на строительство ООО "Хоккайдо Девелоперз Груп" прокуратурой не установлено.

Прилагаем к настоящему письму наше обращение от 18.10.2013 и ответ городской прокуратуры от 19.11.2013 во избежание повторения уже изложенных в этих письмах обстоятельств.

Полагаем, что при проведении проверки прокуратурой города не дана оценка ряду правоустанавливающих документов по данному земельному участку, не применены нормативные правовые акты, подлежащие применению при оценке законности действий по изменению разрешенного использования указанного земельного участка, в связи с чем, прокуратурой принято необоснованное решение об отсутствии оснований для принятия мер прокурорского реагирования.

Наша позиция основана на следующих положениях федерального и местного законодательства.

1. Как указано в ответе прокуратуры, в 2001 году на территории города действовал генеральный план города Южно-Сахалинска, одобренный решением Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов от 15.11.1991. Согласно генеральному плану территория, в границах которой расположен спорный земельный участок, определена как территория **зеленых насаждений общего пользования**, в состав которых входили территории градостроительных зон "Р", предназначенных для размещения зеленых насаждений общего пользования и объектов отдыха.

Таким образом, предоставление указанного земельного участка в аренду для строительства культурно-спортивного комплекса "Юность" полностью **соответствовало генеральному плану города**, разрешающему строительство спортивных объектов в указанной территориальной зоне.

Генеральный план города Южно-Сахалинска, одобренный решением Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов от 15.11.1991, продолжал оставаться **действующим вплоть до 31.07.2012**, когда было опубликовано Решение Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 N 603/38-12-4 "Об утверждении генерального плана городского округа "Город Южно-Сахалинск". Пункт 2 указанного решения признал утратившим силу решение Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов от 15.11.1991 (7 сессия 21 созыва) "О генеральном плане города Южно-Сахалинска".

Решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 29.09.2004 N 740/95-04-2 были утверждены "Правила землепользования и застройки в г. Южно-Сахалинске".

В соответствии со статьей 5 пункт 5.3 Правил, схема зонирования и градостроительный регламент разрабатываются **на основании генеральных планов города**, других поселений, входящих в состав муниципального образования "город Южно-Сахалинск".

Согласно статье 25 пункт 25.1.2, территориальные зоны в составе перечня классифицируются по видам в рамках основных функциональных категорий, **принятых в генеральном плане г. Южно-Сахалинска**, принятым в качестве завершеного решением 7-й сессии 21-го созыва Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов от 15.11.1991, и с учетом положений градостроительного законодательства РФ.

Статья 26 пункт 26.2 устанавливает, что **схема территориальных зон разрабатывается на основе зонирования территории в составе генплана города Южно-Сахалинска с учетом фактического их использования** и сроков реализации, намеченных в градостроительной документации.

В соответствии с частью 2 статьи 39 *Градостроительного кодекса Российской Федерации* от 07.05.1998 N 73-ФЗ в редакции от 10.01.2003, действовавшей на момент принятия указанных выше Правил землепользования и застройки в г. Южно-Сахалинске, правила застройки разрабатываются **на основе генерального плана** городского или сельского поселения либо территориальных комплексных схем градостроительного планирования развития территорий районов.

Статья 35 Градостроительного кодекса РФ устанавливает, что генеральный план является **основным градостроительным документом**, определяющим **в интересах населения и государства** условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко - культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Статьей 2 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие *Градостроительного кодекса Российской Федерации*" установлено, что утвержденная до введения в действие Градостроительного кодекса РФ градостроительная документация, в том числе генеральные планы городских и сельских поселений, а также принятые до введения в действие Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки городских и сельских поселений, других муниципальных образований **действуют в части, не противоречащей** Градостроительному кодексу РФ.

*Градостроительный кодекс Российской Федерации* от 29.12.2004 N 190-ФЗ в статье 31 части 3 устанавливает, что подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется **с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования**, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. Статья 18 Градостроительного кодекса РФ к документам территориального планирования относит генеральные планы городских округов. Часть 9 статьи 31 определяет, что орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и

застройки, представленного комиссией, **на соответствие** требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, **генеральному плану городского округа**.

Статья 34 часть 1 пункт 2 определяет, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются **с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района.**

*Таким образом, территориальное зонирование в Правилах землепользования и застройки при их принятии должно было соответствовать зонированию, определенному в генеральном плане города Южно-Сахалинска, одобренном решением Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов от 15.11.1991, и не могло ему противоречить.*

Вместе с тем, в Правилах землепользования и застройки в г. Южно-Сахалинске указанный земельный участок **незаконно был отнесен к общественно-деловой зоне ОД-1 вместо рекреационной**, что является нарушением ч. 2 ст. 39 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 № 73-ФЗ и ст.ст. 5, 25, 26 Правил землепользования и застройки в городе Южно-Сахалинске.

Поскольку Правила землепользования и застройки в г. Южно-Сахалинске и Градостроительный кодекс РФ устанавливают требование обязательного соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану, то при возникновении противоречий между территориальным зонированием, определенным в правилах землепользования и застройки и генеральном плане, **необходимо руководствоваться генеральным планом.**

Как указано выше, генеральный план г. Южно-Сахалинска, действовавший до 31.07.2012г., определял спорный земельный участок как **рекреационную зону для зеленых насаждений общего пользования.**

В соответствии с таблицей 1 "Перечень разрешенных видов функционального использования объектов недвижимости по зонам г. Южно-Сахалинска" в Правилах землепользования и застройки строительство административных зданий в зоне Р-1 "Зеленые насаждения общего пользования" **запрещено.**

Согласно статье 35.1 Правил землепользования в уточнениях к перечню разрешенных видов функционального использования, указанных в таблице 1 для зоны Р-1, в видах использования, требующих специального согласования в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, **отсутствуют** общественные здания административного назначения.

В соответствии с п. 25.2.2 Правил, отсутствие вида функционального использования в перечне разрешенных градостроительным регламентом данной зоны означает, что его осуществление при производстве изменений недвижимости **запрещено.**

*Таким образом, при принятии Правил землепользования и застройки г. Южно-Сахалинска территориальная зона спорного земельного участка была **незаконно изменена** с рекреационной на общественно-деловую, что повлекло принятие **незаконного решения** об изменении разрешенного использования данного земельного участка со строительства культурно-спортивного комплекса "Юность" на строительство общественного здания административного назначения без соблюдения установленных ч. 17 ст. 24 и ст. 28 Градостроительного кодекса РФ процедур, в том числе, **без проведения публичных слушаний.***

2. В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации"

вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке правил землепользования и застройки решение об **изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования** принимается главой местной администрации **с учетом результатов публичных слушаний**.

Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований.

Правила землепользования и застройки в г. Южно-Сахалинске, утвержденные решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 29.09.2004 N 740/95-04-2, действовавшие на момент изменения разрешенного использования спорного земельного участка, были приняты в соответствии с требованиями **ранее действовавшего Градостроительного кодекса Российской Федерации от 07.05.1998 N 73-ФЗ**.

Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", принятые в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ порядке, были утверждены решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска **только 30.01.2013 N 744/44-13-4**.

Таким образом, любое **изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования** в городском округе "Город Южно-Сахалинск" в период с 10.01.2005<sup>1</sup> до 13.03.2013<sup>2</sup> должно было приниматься главой местной администрации **с учетом результатов публичных слушаний**.

*На основании изложенного, Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 05.08.2011 № 1426, подписанное мэром города А.И. Лобкиным и разрешающее изменение с 10.11.2008 разрешенного использования земельного участка № 6936 с "для проектирования, строительства и эксплуатации культурно-спортивного комплекса "Юность" на "для строительства объекта "Общественное здание административного назначения с объектами торговли и общественного питания", **принято без учета результатов публичных слушаний**, которые не были проведены в нарушение п.3 ч.1 ст. 4 закона № 191-ФЗ. Это является основанием для признания указанного постановления незаконным и недействительным с момента принятия.*

3. Постановление администрации города Южно-Сахалинска от **05.08.2011 № 1426** постановляет изменить разрешенное использование спорного земельного участка **задним числом – с 10.11.2008г.**

В соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ акты гражданского законодательства **не имеют обратной силы** и применяются к отношениям, возникшим **после введения** их в действие. Действие **закона** распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, **возникшим после введения** его в действие. Отношения сторон по договору, заключенному до введения в действие акта гражданского законодательства, регулируются в соответствии со статьей 422 настоящего Кодекса.

<sup>1</sup> начало действия закона от 10.01.2005 N 191-ФЗ

<sup>2</sup> начало действия Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск"

Согласно части 2 статьи 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

В соответствии со статьей 8 часть 1 пункт 2 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из актов государственных органов и **органов местного самоуправления**, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Согласно части 4 статьи 7 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции РФ, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам РФ, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов РФ.

Поскольку правовые акты органов местного самоуправления не являются законом и не должны противоречить федеральному законодательству, то в силу ст. 4 ГК РФ администрация города Южно-Сахалинска **не имеет полномочий** принимать правовые акты, распространяющие свое действие на отношения, возникшие до даты их принятия.

*Таким образом, Постановление администрации города Южно-Сахалинска от 05.08.2011 № 1426, изменяющее разрешенное использование спорного земельного участка задним числом – с 10.11.2008г., является **незаконным и подлежит отмене** в связи с нарушением ст. 4 ГК РФ.*

4. 20 марта 2009 года между Комитетом по управлению государственным имуществом Сахалинской области, Департаментом архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска и ООО "Сахалингидрорыбпромпроект" было заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 2489/1063 от 13.08.2001 года. В соответствии с п. 1 соглашения **Департамент передал Комитету все права и обязанности** по указанному договору на земельный участок с разрешенным использованием "для проектирования, строительства и эксплуатации культурно-спортивного комплекса "Юность".

Таким образом, с 20 марта 2009 года стороной по договору – Арендодателем, стал Комитет по управлению государственным имуществом Сахалинской области, правопреемником которого с 1 января 2010 года стало Министерство земельных и земельных отношений Сахалинской области.

В соответствии с Законом Сахалинской области от 20.02.2008 N 6-ЗО "О распоряжении земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе "Город Южно-Сахалинск" **распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена**, предоставляемыми для целей, связанных со строительством в городском округе "Город Южно-Сахалинск", **осуществляется органом исполнительной власти Сахалинской области**, определяемым Правительством Сахалинской области.

*На основании изложенного, администрация города Южно-Сахалинска **не имела полномочий** по изданию постановления от 05.08.2011 № 1426, изменяющего разрешенное использование спорного земельного участка, поскольку с 20.03.2009 не являлась стороной по договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.*

5. 12 декабря 2011 года между Министерством имущественных и земельных отношений Сахалинской области, Департаментом архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью г. Южно-Сахалинска, ООО "Сахалингидрорыбпромпроект", ООО "Хоккайдо Девелоперз Груп" было подписано дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 2489/1063 от 13.08.2001 года.

В соответствии с п. 1 соглашения **Департамент передал Министерству** (Арендодателю) все права и обязанности по указанному договору аренды.

Вместе с тем, **Департамент не имел законных оснований** для передачи прав и обязанностей по данному договору аренды, поскольку с 20 марта 2009 года не являлся стороной по договору, передав согласно дополнительному соглашению от 20.03.2009 все права и обязанности по договору Комитету по управлению государственным имуществом Сахалинской области. Таким образом, Департамент **не имел полномочий** быть стороной по данному дополнительному соглашению и его подписывать.

Согласно п. 4 дополнительного соглашения от 12.12.2011 разрешенное использование земельного участка с 10.11.2008 установлено "для строительства объекта "Общественное здание административного назначения с объектами торговли и общественного питания". Однако, по основаниям, уже перечисленным в пункте 3 настоящего обращения, статья 4 ГК РФ **не позволяет** принимать правовые акты, в том числе, в сфере договорных отношений, имеющие обратную силу и распространяющие свое действие на правоотношения, возникшие до принятия таких актов.

Таким образом, п. 4 дополнительного соглашения противоречит ст. 4 ГК РФ, что является основанием к его отмене.

В соответствии с ч. 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, **ничтожна**, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

*Учитывая перечисленные выше нарушения законодательства РФ, в т.ч., в части отсутствия публичных слушаний по изменению разрешенного использования спорного земельного участка, полагаем, что дополнительное соглашение от 12.12.2011 к договору аренды земельного участка в части пункта 4 нарушает требования ст. 4 ГК РФ и посягает на публичные интересы и права граждан на рекреационное назначение данного земельного участка, в связи с этим, является **ничтожным**.*

6. В соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса РФ основными **принципами** законодательства о градостроительной деятельности являются:

- 1) обеспечение устойчивого развития территорий **на основе территориального планирования** и градостроительного зонирования;
- 2) обеспечение **сбалансированного учета** экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 4) осуществление строительства **на основе документов территориального планирования**, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;
- 5) **участие граждан** и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;
- 6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за **обеспечение благоприятных условий** жизнедеятельности человека;
- 9) осуществление градостроительной деятельности с **соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности**.

В соответствии с прежним генеральным планом города Южно-Сахалинска, одобренным решением Южно-Сахалинского городского Совета народных депутатов от 15.11.1991, территория, в границах которой расположен спорный земельный участок, определена как территория **зеленых насаждений общего пользования** -градостроительная зона "Р".

Согласно новому действующему генеральному плану городского округа "Город Южно-Сахалинск" (утвержден решением Городского собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 N 603/38-12-4), данный земельный участок находится в функциональной зоне городского округа "**рекреационная**" и относится к **зеленым насаждениям общего пользования**<sup>3</sup>.

Согласно новым действующим "*Правилам землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск"*", указанный земельный участок находится в зоне с обозначением ОДЗ-205 "**Спортивного назначения**"<sup>4</sup>. Градостроительный регламент Правил землепользования (ст. 65) разрешает в указанной территориальной зоне строительство только объектов спортивного назначения.

Таким образом, в целях соблюдения принципов и норм градостроительного законодательства РФ, развития территории на основе территориального планирования и обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека в городской среде, во всех документах территориального планирования (генеральные планы от 1991 и 2012 гг.) указанный земельный участок предусматривал исключительно использование для рекреационных целей.

В соответствии с частью 1 статьи 44 действующих Правил землепользования и застройки, земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются не соответствующими разрешенному виду использования. Согласно части 3 статьи 44 **изменение видов разрешенного использования** указанных земельных участков может осуществляться путем **приведения их в соответствие** с видами разрешенного использования земельных участков, установленными градостроительным регламентом.

Как обосновано выше, изменение разрешенного использования спорного земельного участка со строительства спортивного комплекса на административное здание, осуществленное постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 05.08.2011 № 1426 и дополнительным соглашением от 12.12.2011 к договору аренды земельного участка, произведено с существенными нарушениями законодательства РФ.

*На основании изложенного, процедура изменения разрешенного использования спорного земельного участка со строительства КСК "Юность" на строительство общественного здания административного назначения должна быть **проведена заново**, с соблюдением всех требований Градостроительного кодекса РФ, Правил землепользования и застройки на территории ГО "Город Южно-Сахалинск" с учетом результатов публичных слушаний.*

7. В соответствии с частями 1 и 3 статьи 44 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "*Об охране окружающей среды*" при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, обеспечивающие благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем. В целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и

<sup>3</sup> Карта административных границ, границ территорий и земель, функциональных зон и ограничений использования территорий (приложение №9 к Решению Городского собрания).

<sup>4</sup> Карта градостроительного зонирования территории города Южно-Сахалинска, приложение 2 к "*Правилам землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск"*" (ст. 38 Правил).

охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.

В соответствии с Государственным докладом "*О состоянии и об охране окружающей среды Российской Федерации в 2011 году*", подготовленным Министерством природных ресурсов РФ, Южно-Сахалинск входит в перечень 27 городов России с **наибольшим уровнем загрязнения атмосферы** взвешенными веществами, окислами азота, бенз(а)пиреном, сажей, формальдегидом. Согласно данному докладу, в перечне самых загрязненных городов Российской Федерации по комплексному индексу загрязнения атмосферы **Южно-Сахалинск занимает 6-ое место** с индексом 19,9, что показывает очень высокий уровень загрязнения воздуха.

Обращаем Ваше внимание, что **бенз(а)пирен является сильным канцерогеном, а формальдегид относится к веществам второго класса опасности** и обладает высокой токсичностью. Именно по этим двум загрязнителям наблюдается максимальное превышение ПДК – в 4 раза.

Еще в 2008 году ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Сахалинской области" провел исследование, которое показало, что индивидуальный канцерогенный риск, т.е. риск заболеть раком по причине загрязнения атмосферного воздуха г. Южно-Сахалинска является неприемлемым и составляет 0,003. Это означает, что **каждые 3 жителя областного центра из 1000 могут иметь онкологическое заболевание из-за загрязнения воздуха**. При этом, приемлемый соответствующий риск составляет 1 человек на 1 миллион. Таким образом, в Южно-Сахалинске приемлемый (допустимый) уровень канцерогенного риска превышен в 3000 раз.

Уплотнительная, точечная застройка в городе способствует концентрации жителей и автотранспорта на минимально ограниченной городской территории, что увеличивает уровень загрязнения атмосферного воздуха и создает угрозу причинения вреда здоровью горожан.

В соответствии с пунктом 4.2 СНиП 2.07.01-89\* "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ" минимальная площадь озелененных территорий общего пользования для жилых районов должна составлять **6 м<sup>2</sup>/чел.**

Согласно п. 6.5.8 постановления администрации Сахалинской области от 28 января 2008 г. N 18-па "*Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области*", площадь зеленых насаждений общего пользования квартала, микрорайона для многоэтажной застройки (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) рекомендуется принимать **не менее 30 м<sup>2</sup> на человека**. Т.е., учитывая фактическую численность населения города в 2013 году - 190 227 человек, площадь зеленых насаждений в Южно-Сахалинске должна составлять не менее 5 707 тыс. м<sup>2</sup> (**570,7 га**).

В соответствии с разделом "*IV. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК"*<sup>5</sup>, площадь зеленых насаждений общего пользования в городе, с учетом с. Дальнее и с. Новая Деревня, составляет **55,561 га** или 2,92 м<sup>2</sup> на человека. Это в два раза меньше минимальной площади, установленной в СНиП, и более чем в 10 раз меньше площади, рекомендуемой в региональных нормативах.

Таким образом, в городе Южно-Сахалинске серьезно превышен уровень загрязнения воздуха, не соблюдаются даже минимальные нормы по обеспечению зелеными насаждениями общего пользования, что нарушает права граждан на благоприятную окружающую среду и создает угрозу причинения вреда здоровью горожан.

<sup>5</sup> Генеральный план городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденный Решением Городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 N 603/38-12-4



В таких условиях, мэрия города Южно-Сахалинска обязана предпринимать все усилия и необходимые меры по увеличению площади зеленых насаждений, созданию новых озелененных территорий, скверов, бульваров, парков и т.п., регулировать городскую застройку для снижения загрязнения атмосферного воздуха. Вместе с тем, власти города Южно-Сахалинска согласовывают и разрешают проекты уплотнительной застройки на месте озелененных территорий, предусмотренных генеральным планом города как рекреационные зоны.

*На основании изложенного, полагаем, что изменение разрешенного использования земельного участка со строительства КСК "Юность" на строительство административного здания с автомобильной парковкой грубо нарушает права граждан на благоприятную окружающую среду и обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности в городской среде, гарантированные ст. 42 Конституции РФ, ст.ст. 3 и 11 ФЗ "Об охране окружающей среды", ст. 2 Градостроительного кодекса РФ, а также создает угрозу причинения вреда здоровью горожан.*

В соответствии с частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

*Таким образом, вид разрешенного использования "Общественное здание административного назначения с объектами торговли и общественного питания" не может быть разрешен на спорном земельном участке, как несоответствующий действующему градостроительному регламенту, нарушающий права граждан на благоприятную окружающую среду и создающий опасность причинения вреда здоровью горожан.*

Уважаемый Николай Александрович! Поскольку прокуратурой города Южно-Сахалинска вышеперечисленные основания в ходе проверки не рассмотрены и не учтены, оценка им не дана, **просим Вас провести дополнительную проверку законности** изменения разрешенного использования земельного участка северо-восточнее перекрестка ул. Комсомольская и Коммунистического проспекта со строительства культурно-спортивного комплекса "Юность" на общественное здание административного назначения.

По результатам проверки просим принять соответствующие меры прокурорского реагирования для восстановления нарушенных прав граждан незаконным изменением разрешенного использования земельного участка.

Ваш ответ просим направить по адресу: 693010 Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, 154, оф. 617, тел\факс 46-14-16.

С уважением,  
по поручению инициативной группы  
председатель Совета



Лисицын Д.В.