

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
**по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар**  
**«О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка**  
**с кадастровым номером: 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край,**  
**г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214 »**

27 февраля 2026

город Краснодар

1. Общественные обсуждения назначены постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 06.02.2026 № 582 «О назначении общественных обсуждений по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214 ».

2. Проект постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214» (далее – проект).

Проектом предусмотрено предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0145026:31 площадью 1807 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214 – «Общественное питание».

3. Количество участников общественных обсуждений – 19.

4. Протокол общественных обсуждений от 27.02.2026 № б/н по проекту постановления администрации муниципального образования город Краснодар «О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214».

5. Размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном Интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара и открытие экспозиции проекта – 19.02.2026.

6. Место проведения экспозиции проекта: г. Краснодар, ул. Коммунаров, 173, с понедельника по пятницу с 10.00 до 12.00.

Дата открытия экспозиции проекта: 19.02.2026.

Дата закрытия экспозиции проекта: 24.02.2026.

7. Количество внесенных замечаний и предложений в устной и письменной форме – 6.

8.

№	Замечания и предложения	Участники общественных обсуждений, постоянно проживающие на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	<p>Я, Матиенко Александр Павлович являюсь собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145026:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного строительства и собственником жилого дома площадью 54,1 кв. м с кадастровым номером 23:43:0145026:27, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дачная. 212. согласно свидетельств о гос. регистрации права на земельный участок и на жилой дом.</p> <p>Мой земельный участок является смежным (с востока) с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар. ул. Дачная, 214, на котором расположено 3-х этажное нежилое здание с подвалом с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м.</p> <p>Согласно Постановлению администрации МО г. Краснодар от 06.02.2026г. № 582 О назначений общественных обсуждения по проекту постановления администрации МО г. Краснодар «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 - «общественное питание», назначено проведение общественных обсуждений посредством официального Интернет-портала администрации МО г. Краснодар, на 24.02.2026г. с 00 час. 00мин до 23 час. 59 мин.</p> <p>Я возражаю против предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 - «общественное питание», так как на указанном земельном участке ведется незаконная деятельность предприятий общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании с подвалом с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, с нарушением требований санитарно эпидемиологических норм и правил, моих прав и интересов, прав и интересов неограниченного круга лиц, с угрозой</p>	<p>Матиенко Александр Павлович ул. Дачная. 212</p>	<p>Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о целесообразности учёта внесённых участником общественных обсуждений замечаний</p>

<p>жизни и здоровью граждан, по следующим основаниям.</p> <p>В соответствии с п. 4 ст. 3 Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, вид разрешенного использования «общественное питание» (код 4.6.) предусматривает размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары.</p> <p>К объектам общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары), применяются требования по установлению санитарно-защитных зон, согласно пунктам 1.1.; 1.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее Правила СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), «при размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, в том числе объектов общественного питания, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.</p> <p>Источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0.1 ПДК и/или ПДУ».</p> <p>В соответствии с п. 2.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона - СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме».</p> <p>Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1-6 Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, расположен объект капитального строительства 3-х этажное нежилое здание (дата ввода в эксплуатацию 2025 г.) с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м.</p>		
--	--	--

<p>В 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м находится предприятие общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), согласно прилагаемым сведениям.</p> <p>В соответствии с пунктом 12.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, к предприятиям V класса опасности относятся (п.п. 12.5.5.) «Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест».</p> <p>3-х этажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, с действующим предприятием общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка). ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), согласно п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, относится к объектам V класса опасности, от которых в соответствии с разделом VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарная классификация промышленных объектов и производств тепловых электрических станций, складских зданий и сооружений и размеры ориентировочных санитарно-защитных зон для них), требуется установление санитарно-защитной зоны - 50 метров.</p> <p>Наличие признаков объекта V класса опасности у предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344, подтверждается сведениями Росреестра, Роспотребнадзора о его нецелевом использовании и нарушении санитарно-эпидемиологических норм в части превышения уровня звука (шума), отсутствия требуемых мест размещения ТКО предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), а также проектной документацией на строительство магазина в 2025 году - Том 3 шифр проекта 004-2020Н-П-АР (копия прилагается), согласно которой из общей площади 3-х этажного нежилого здания (3.669.3 кв. м.) с кадастровым номером 23:43:0145026:344, площадь 1-г этажа в пределах которой ведется деятельность предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») составляет 749,73 кв. м. т.е более 500 метров, в связи с чем, согласно п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 оно относится к объекту V класса опасности, с охранной зоной 50 метров, которая подлежит установлению в соответствии с требованиями раздела III (Проектирование санитарно-защитных зон) Правил</p>		
---	--	--

<p>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Принадлежащий мне земельный участок по ул. Дачная, 212 расположен по границе (смежный) с обсуждаемым земельным участком по ул. Дачная, 214, в связи с чем расположенный на нем жилой дом с кадастровым номером 23:43:0145026:27 по ул. Дачная, 212 вместе с другими объектами индивидуальной жилой застройки в радиусе 50 метров от земельного участка с КН 23:43:0145026:31 по ул. Дачная, 214, окажутся в санитарно-защитной зоне (50 метров) от предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка). ООО «Майрест» («ROSTIC*S»).</p> <p>В соответствии с пунктом 5.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Режим территории санитарно-защитной зоны), «В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования».</p> <p>Отсутствие в материалах публичных обсуждений письменного согласования Управления Роспотребнадзора деятельности предприятий общественного питания V класса опасности ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 в совокупности с требованиями п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 по установлению санитарно-защитной зоны (далее СЗЗ) - 50 метров в которую попадет мой жилой дом по ул. Дачная 212 и другая жилая застройка в радиусе 50 метров от обсуждаемого земельного участка, что нарушит требования п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, мои права и интересы, а также права и интересы неопределенного круга лиц, создает угрозу жизни и здоровью граждан.</p> <p>Кроме того, дополнительно, приобщаю доказательства незаконной деятельности предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка). ООО «Майрест» («ROSTIC*S») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669.3 кв. м., выданных уполномоченными органами, состоящих в следующем.</p> <p>1. Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в ответ на обращение о нарушении санитарно-эпидемиологических норм и правил выявлено:</p>		
---	--	--

<p>- от 17.12.2025г. № 23-00-03/20-19471-2025 по результатам измерений ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском края» № 23-01-52529-01-25 от 12.12.2025, установлено превышение допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток в жилой комнате по адресу Краснодар, Прикубанский округ, ул. Данная 222, от предприятий общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669.3 кв. м по адресу Краснодарский край, г. о., город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.;</p> <p>- от 28.10.2025г. № 23-00-03/20-16648-2025, ИП Авдалян Х.Г. (ул. Дачная, 214) отказано в согласовании (создании) места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО) выдано заключение о несоответствии в области санитарно-эпидемиологического благополучия населений санитарным нормам п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требованиям к содержанию территорий городских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферного воздуха, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий», объявлено предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований.</p> <p>2. Согласно письму Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 26.01.2026г. № 12 - 3921/26, на запрос о проверке соблюдения земельного законодательства при осуществлении деятельности предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка). ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании (дата ввода в эксплуатацию 2025 г.) с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 с разрешенным видом использования «магазины», в связи с нецелевым использованием земельного участка, ИП Авдалян Х.Г. объявлено предостережение от 23.10.2025 № 6755, составлен Акт о нецелевом использовании земельного участка по ул. Дачная, 214, от 18.12.2025 № 8, выдано предписание об устранении и выявленного нарушения обязательных требований от 12.12.2025г. № 89, с привлечением к административной ответственности по ч.1 ст. 8.8. КоАП РФ (использование земельных участков не по целевому назначению).</p> <p>Последствия установления санитарно-защитной зоны 50 метров в результате предоставления условно разрешенного вида использования земельного участка «общественное питание» по ул. Дачная, 214 в жилой застройке, нарушающие требования п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в совокупности с выявленным вредным воздействием на среду обитания и здоровье человека состоящие в превышении допустимого значения уровня звука (шума), нарушении требований накопления ТКО, выявленных</p>		
--	--	--

<p>Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю и не целевого использования земельного участка, установленного Управлением Росреестра по Краснодарскому краю, создают реальную угрозу жизни и здоровью граждан, нарушают мои права и интересы, а также права и интересы неопределенного круга лиц.</p> <p>Вдобавок, представленное в материалах обсуждений (экспозиции) Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. проектной организации ООО «Линии города» (ОГРН: 1222300019699, ИНН 2312309253) о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка и отсутствии негативного воздействия на окружающую среду (далее Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города»), нельзя признать обоснованным и соответствующим требованиям действующего законодательства, так как в нём отсутствуют как сведения о наличии на земельном участке объектов капитального строительства, в том числе, о возможности использования построенного (образованного) в качестве «магазина» 3-х этажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, фактически используемого для общественного питания, так и доказательства проведения натурных измерений выбросов, исследований с выводами о соответствии испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта общественного питания требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ).</p> <p>В тоже время, согласно пункту 51 Регламента услуги, утвержденного Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 8 сентября 2023 г. № 4233 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее Регламент услуги). Заключение о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, должно содержать сведения и выводы в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, в связи с чем, Заключение 19/12/2025-3 от 2025г. проектной организации ООО «Линии города» не соответствует требованиям ст. 51 Регламента услуги.</p> <p>Более того, согласно пункту 23 подраздела II.VI. (Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги), п.п. 23.1, несоблюдение требований технических регламентов при предоставлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства является одним из</p>		
--	--	--

<p>оснований исчерпывающего перечня для отказа в предоставлении муниципальной услуги.</p> <p>Несоблюдение требований технических регламентов при предоставлении запрашиваемого условно разрешённого вида использования обсуждаемого земельного участка и находящегося на нём объекта капитального строительства для общественного питания, подтверждается доказательствами (см. прилагаемые документы) о нецелевом использовании (допущено до получения испрашиваемого вида использования) земельного участка предоставленного для размещения магазина и здания образованного на нем качестве магазина, фактически используемых для предприятия общественного питания» (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), с нарушением требований Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - превышении допустимого значения уровня звука (шума), требований СанПиН 2.1.3684-21 отсутствия мест (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), а также нарушением пункта 5.1. правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 о недопустимости размещений жилой застройки в С33, отсутствием необходимого (расчетного) количества парковочных машиномест, норм закона обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».</p> <p>Согласно Постановлению администрации МО г. Краснодар от 06.02.2026г. № 5820, публичные обсуждения проводятся по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 площадью 108 кв. м, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, при этом в материалах экспозиции отсутствуют сведения о наличии на обсуждаемом участке и фактическом использовании 3-х этажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, в качестве предприятия общественного питания (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»). так и доказательства подтверждающие соответствие требованиям технических регламентов в результате предоставления испрашиваемого вида использования «общественное питание» земельного участка и объекта общественного питания, которые подлежали установлению на публичных обсуждениях согласно пункту 51 Регламента услуги, в виде Заключения индивидуального предпринимателя или юридического лица. являющихся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, о возможности использования земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов.</p>		
--	--	--

<p>Отсутствие в заключении № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города» и в материалах (экспозиции) обсуждений сведений об объектах капитального строительства (их характеристик, параметров) расположенных в границах обсуждаемого земельного участка, а также измерений, исследований с оценкой соответствия, либо несоответствия в результате предоставления испрашиваемого условно разрешенного вида «общественное питание» использования земельному участку с объектом общественного питания требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, является самостоятельным основанием для отказа на основании пункта 23.1 Регламента услуги. в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p> <p>В материалах (экспозиции) публичных обсуждений отсутствуют иные доказательства по определению соответствия, несоответствия испрашиваемого условно разрешенного вида использования «общественное питание» земельного участка и расположенного на нём объекта общественного питания требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, что нарушает требования пунктов 23.1, 51 Регламента услуги.</p> <p>Вышеуказанные обстоятельства с доказательствами нарушений требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ при предоставлении запрашиваемого условно разрешённого вида использования земельному участку с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, выразившиеся в нецелевом использовании земельного участка с разрешенным видом использования «магазины» предприятием общественного питания (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, с превышением допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток, с нарушением (отсутствием) мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), отсутствием необходимого (расчетного) количества парковочных машиномест, несоответствии Заключения № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города» требованиям пункта 51 Регламента услуги - отсутствие исследований и выводов в части соблюдения технических регламентов, являются основанием для отказа в предоставлении условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, прошу устранить нарушения моих прав и интересов, прав и интересов неопределенного круга лиц, действующего законодательства, угрозу жизни и здоровья граждан, отказать в</p>		
---	--	--

	<p>предоставлении разрешения на получение условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p>		
2	<p>Я, Матиенко Сергей Александрович являюсь собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145026:4, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для ведения личного подсобного строительства и собственником жилого дома площадью 173,0 кв. м с кадастровым номером 23:43:0145026:24, расположенных по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дачная, 212, согласно выписок из ЕГРН на земельный участок и на жилой дом.</p> <p>Вышеуказанный земельный участок является смежным (с востока) с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, на котором расположено 3-х этажное нежилое здание с подвалом с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м.</p> <p>На основании Постановления администрации МО г. Краснодар от 06.02.2026г. № 582 О назначении общественных обсуждения по проекту постановления администрации МО г. Краснодар «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 - «общественное питание», назначено проведение общественных обсуждений посредством официального Интернет-портала администрации МО г. Краснодар, на 24.02.2026г. с 00 час. 00мин до 23 час. 59 мин.</p> <p>Я против предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 - «общественное питание», так как на указанном земельном участке ведется незаконная деятельность предприятий общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании с подвалом с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3669,3 кв. м, с нарушением требований санитарно эпидемиологических норм и правил, моих прав и интересов, прав и интересов неограниченного круга лиц, с угрозой жизни и здоровью граждан, по следующим основаниям.</p> <p>Согласно п. 4 и ст. 3 Единого документа территориального планирования градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, вид разрешенного использования «общественное питание» (код 4.6.) предусматривает размещение объектов капитального</p>	<p>Матиенко Сергей Александрович ул. Дачная, 212</p>	<p>Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о целесообразности учёта внесённых участником общественных обсуждений замечаний</p>

<p>рестораны, кафе, столовые, строительства в целях устройства мест общественного питания закусочные, бары.</p> <p>К объектам общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары), применяются требования по установлению санитарно-защитных зон, согласно пунктам 1.1.; 1.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (далее Правила СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), «при размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации вновь строящихся, реконструируемых промышленных объектов и производств, в том числе объектов общественного питания, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.</p> <p>Источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ».</p> <p>В соответствии с п. 2.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме».</p> <p>Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с главой VII и приложениями 1 - 6 Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>По сведениям Росреестра на обсуждаемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, расположен объект капитального строительства 3-х этажное нежилое здание (дата ввода в эксплуатацию 2025 г.) с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м.</p> <p>В 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м осуществляют коммерческую деятельность предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), согласно прилагаемым сведениям.</p> <p>В соответствии с пунктом 12.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, к</p>		
---	--	--

<p>предприятиям V класса опасности относятся (п.п. 12.5.5.) «Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест».</p> <p>Так как существующее 3-х этажное нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3669,3 кв., расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, используется предприятием общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), следовательно, в соответствии с п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, оно относится к объектам V класса опасности, от которых согласно разделу VII Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарная классификация промышленных объектов и производств тепловых электрических станций, складских зданий и сооружений и размеры ориентировочных санитарно-защитных зон для них), требуется установление санитарно-защитной зоны 50 метров.</p> <p>Наличие признаков предприятия V класса опасности у 3-х этажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344, подтверждается сведениями Росреестра, Роспотребнадзора о его нецелевом использовании предприятием общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») по ул. Дачная, 214, а также проектной документацией на строительство здания 2025 году в качестве «магазина» по ул. Дачная, 214 Том 3 шифр проекта 004-2020Н-П-АР (копия прилагается), полученного мной самостоятельно от представителя собственника, согласно которой из общей площади 3-х этажного нежилого здания (3 669,3 кв. м) с кадастровым номером 23:43:0145026:344, площадь 1-го этажа в пределах которой и ведется деятельность предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») составляет 749,73 кв. м, т.е. более 500 метров, в связи с чем, согласно п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 оно относится к объекту V класса опасности, с охранной зоной 50 метров, которая подлежит установлению в соответствии с требованиями раздела III (Проектирование санитарно-защитных зон) Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Принадлежащий мне земельный участок по ул. Дачная, 212 расположен по границе (смежный) с обсуждаемым земельным участком по ул. Дачная, 214, в связи с чем расположенный на нём жилой дом с кадастровым номером 23:43:0145026:24 по ул. Дачная, 212 вместе с другими объектами индивидуальной жилой застройки в радиусе 50 метров от земельного участка с КН 23:43:0145026:31 по ул. Дачная, 214, окажутся в санитарно-защитной зоне</p>		
---	--	--

<p>(50 метров) от предприятий общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»).</p> <p>В соответствии с пунктом 5.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Режим территории санитарно-защитной зоны), «В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования».</p> <p>Отсутствие в материалах публичных обсуждений письменного согласования Управления Роспотребнадзора деятельности предприятий общественного питания V класса опасности ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1, в совокупности с требованиями п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 по установлению санитарно-защитной зоны (далее СЗЗ) - 50 метров в которую попадет мой жилой дом по ул. Дачная, 212 и другая жилая застройка в радиусе 50 метров от обсуждаемого земельного участка, что нарушит требования п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, мои права и интересы, а также права и интересы неопределенного круга лиц, создаст угрозу жизни и здоровью граждан.</p> <p>Дополнительно, приобщаю доказательства незаконной деятельности предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3669,3 кв. м, выданных уполномоченными органами, состоящих в следующем.</p> <p>1. Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в ответ на обращение о нарушении санитарно эпидемиологических норм и правил выявлено:</p> <p>-от 17.12.2025г. № 23-00-03/20-19471-2025 по результатам измерений ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском края» № 23-01-52529-01-25 от 12.12.2025, установлено превышение допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток в жилой комнате по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Дачная 222, от предприятий общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом кв. м по адресу: здании с</p>		
---	--	--

<p>кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214;</p> <p>- от 28.10.2025г. № 23-00-03/20-16648-2025, ИП Авдалян Х.Г. (ул. Дачная, 214) отказано в согласовании (создании) места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО) выдано Заключение о несоответствии в области санитарно-эпидемиологического благополучия населений санитарным нормам п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требованиям к содержанию территорий городских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферного воздуха, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий», объявлено предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований.</p> <p>2. Согласно письму Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 26.01.2026г. № 12 - 3921/26, на запрос о проверке соблюдения земельного законодательства при осуществлении деятельности предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании (дата ввода в эксплуатацию 2025 г.) с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3669,3 кв. м, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 с разрешенным видом использования «магазины», в связи с нецелевым использованием земельного участка, ИП Авдалян Х.Г. объявлено предостережение от 23.10.2025 № 6755, составлен Акт о нецелевом использовании земельного участка по ул. Дачная, 214, от 18.12.2025 № 8, выдано предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований от 12.12.2025г. № 89, с привлечением к административной ответственности по ч.1 ст. 8.8. КоАП РФ (использование земельных участков не по целевому назначению).</p> <p>Последствия установления санитарно-защитной зоны — 50 метров в результате предоставления условно разрешенного вида использования земельного участка «общественное питание» по ул. Дачная, 214 в жилой застройке, нарушающие требования п. 5.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, в совокупности с выявленным вредным воздействием на среду обитания и здоровье человека выразившимся в превышении допустимого значения (ПДУ) уровня звука (шума), нарушении требований накопления ТКО, выявленных Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю и нецелевого использования земельного участка, установленного Управлением Росреестра по Краснодарскому краю, создают реальную угрозу жизни и здоровью граждан, нарушают мои права и интересы, а также права и интересы неопределенного круга лиц.</p> <p>Кроме того, представленное в материалах обсуждений (экспозиции) Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. проектной организации</p>		
---	--	--

<p>ООО «Линии города» (ОГРН: 1222300019699, ИНН: 2312309253) о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка и отсутствии негативного воздействия на окружающую среду (далее Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города»), нельзя признать обоснованным и соответствующим требованиям действующего законодательства, так как в нём полностью отсутствуют как сведения о наличии на земельном участке объектов капитального строительства, в том числе, о возможности использования построенного (образованного) в качестве «магазина» 3-х этажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3669,3 кв. м для общественного питания, так и доказательства проведения натурных измерений выбросов, исследований с выводами о соответствии, либо несоответствии испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта общественного питания требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ).</p> <p>Между тем, согласно пункту 51 Регламента утвержденного Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 8 сентября 2023 г. № 4233 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (далее Регламент услуги), Заключение о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, должно содержать исследования, сведения и выводы в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, в связи с чем, Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. проектной организации ООО «Линии города» не соответствует требованиям ст. 51 Регламента услуги.</p> <p>При этом согласно пункту 23 подраздела II.VI. (Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги), п.п. 23.1. несоблюдение требований технических регламентов при предоставлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства является одним из оснований отказа в предоставлении муниципальной услуги.</p> <p>Несоблюдение требований технических регламентов при предоставлении запрашиваемого условно разрешенного вида использования обсуждаемого земельного участка и находящегося на нём объекта капитального строительства для общественного питания, подтверждается доказательствами (см. прилагаемые документы) нецелевого использования земельного участка предоставленного для размещения магазина и здания образованного на нём в</p>		
---	--	--

<p>качестве магазина, фактически используемых для предприятия общественного питания» (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), с нарушением требований Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 превышении допустимого значения (ПДУ) уровня звука (шума), требований СанПиН 2.1.3684-21 отсутствие мест (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), отсутствие необходимого (расчетного) количества парковочных машиномест, а также нарушение пункта 5.1. правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 запрещающего размещение жилой застройки в СЗЗ, норм закона обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».</p> <p>Как следует из Постановления администрации МО г. Краснодар от 06.02.2026г. № 5820, публичные обсуждения проводятся по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 площадью 1807 кв. м, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, при этом в материалах экспозиции отсутствуют как сведения о наличии на обсуждаемом участке и фактическом использовании 3-х этажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, в качестве предприятия общественного питания (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), так и доказательства подтверждающие соответствие требованиям технических регламентов в результате предоставления запрашиваемого вида использования «общественное питание» земельного участка и объекта общественного питания, которые подлежали установлению на публичных обсуждениях согласно пункту 51 Регламента услуги, в виде Заключения индивидуального предпринимателя или юридического лица, являющихся членами саморегулируемых организаций области архитектурно-строительного проектирования, возможности использования земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов.</p> <p>Отсутствие в Заключении № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города» сведений об объектах капитального строительства (их характеристик, параметров) расположенных в границах обсуждаемого земельного участка, а также результатов измерений, исследований и выводов о соответствии запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка «общественное питание» и объекта капитального строительства требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, является самостоятельным основанием для отказа в услуге на основании пункта 23.1 Регламента услуги, в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым</p>		
---	--	--

<p>номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p> <p>В материалах (экспозиции) публичных обсуждений отсутствуют иные доказательства соответствия испрашиваемого условно разрешенного вида использования «общественное питание» земельного участка и расположенного на нём объекта капитального строительства требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ, что нарушает требования п. 23.1, 51 Регламента услуги.</p> <p>Вышеуказанные обстоятельства с доказательствами нарушений требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ при предоставлении запрашиваемого условно разрешённого вида использования земельному участку с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, выразившихся в нецелевом использовании земельного участка с разрешенным видом использования «магазины» предприятием общественного питания (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, с превышением допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток, с нарушением (отсутствием) мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), отсутствием необходимого (расчетного) количества парковочных машиномест, отсутствием необходимого (расчетного) количества парковочных машиномест, несоответствием Заключения № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города» требованиям пункта 51 Регламента услуги (требования для предоставления муниципальной услуги) предоставления «заключения индивидуального предпринимателя или юридического лица, о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, в любом случае являются достаточными для отказа в предоставлении условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p> <p>На основании вышеизложенного, прошу принять меры к недопущению нарушений моих прав и интересов, прав и интересов неопределенного круга лиц, угрозы жизни и здоровья граждан, действующего законодательства, отказать в предоставлении разрешения на получение условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p>		
--	--	--

3	<p>Я, Оноприйко Олег Васильевич, проживающий по адресу ул. Дачная дом 222 и находящийся в непосредственной близости от объекта по ул. Дачная дом 214 (с круглосуточными объектами общественного питания «Вкусно и Точка», «Вкусно и Точка Авто 24» и «Ростикс») и нижеподписавшиеся, хотим представить свои возражения по случаю проведения общественных обсуждений «о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером: 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214». А именно выступаем против предоставления запрашиваемого разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и здания по адресу ул. Дачная дом 214 «Общественное питание» по основаниям, фактам и письмам, которые будут изложены далее:</p> <p>26 июня 2025 года было введено в эксплуатацию здание по адресу ул. Дачная, 214. В этот же день заработал в этом здании на 1-м этаже ресторан общественного питания «Ростикс». Далее 30 августа этого же года заработал на 1-м же этаже и занявший оставшуюся площадь этажа (общая площадь этажа 900 м2), а также устраненные при сдаче здания в эксплуатацию «зеленые зоны» и вместо них открытые уличные столики) ресторана общественного питания «Вкусно и Точка» и «Вкусно и Точка Авто 24». Т.е. при вводе здания в эксплуатацию почти за полгода до этого производились ремонтные и сложные технологические работы (внутри, на фасаде и крыше здания) по запуску указанных ресторанов питания, а это значит, что владелец и арендодатель ИП Авдалян Х. Г. заведомо пренебрег законодательством и интересами жителей (ИЖС) по ул. Дачная, намереваясь открыть ресторан общественного питания при вводе здания с разрешением «Магазины». Т.е. он ни разу не побеспокоился о возможном отрицательном влиянии незаконных предпринятых мероприятиях в виде огромных сетевых круглосуточных объектов общественного питания, ни разу не обсудил возможные компромиссы и даже более: в 2024 году еще до ввода в эксплуатацию здания жители по ул. Дачной уже писали коллективные письма о действиях застройщика ИП Авдалян Х. Г, которые безоговорочно нарушают права жителей. Сразу же при открытии таких мощных круглосуточных пунктов общественного питания по указанному адресу возник ряд острых проблем для окружающих жителей по ул. Дачная (были составлены коллективные заявления от жителей: прил. № 1 на 5 листах; прил. № 2 на 3 листах; прил. № 3 на 2 листах; прил. № 4 на 2 листах; прил. № 5 на 2 листах; прил. № 6 на 3 листах) в виде нарушения прав и законных интересов:</p> <p>Нарушение прав и законных интересов заключается в следующем:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Имеет место нецелевое использование земельного участка</li> </ol> <p>На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, видом разрешенного использования: магазины 4.4, по улице Дачной, 214.</p> <p>На первом этаже указанного здания расположен круглосуточный объект</p>	<p>Оноприйко Олег Васильевич, ул. Дачная дом 222</p> <p>Матиенко Сергей Александрович ул. Дачная, 212</p> <p>Матиенко Александр Павлович ул. Дачная. 212</p> <p>Трегуб Андрей Александрович ул. Дачная 224</p> <p>Оноприйко Юлия Леонидовна ул. Дачная 222</p>	<p>Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о целесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений замечаний</p>
---	--	--	--

<p>общественного питания «Вкусно и точка», Авто» (ООО «Система ПБО») и «Ростикс» (ООО «Майрест»), что соответствует виду разрешенного использования Общественное питание 4.6.</p> <p>Имеет место нецелевое использование земельного участка (прил. № 7 на 2 листах, прил. № 8 на 1 листе, прил. № 9 на 1 листе, прил. № 10 на 2 листах)</p> <p>2) Нарушение правил водоотведения технологического присоединения к централизованной системе</p> <p>Здание присоединено к сети водоотведения, которая не предназначена для отвода сточных вод от ресторанов.</p> <p>В момент заключения договора подключения, выдачи технических условий, подключаемое здание вводилось в эксплуатацию как административное здание без учета фактического потребления воды и размещения в нем объектов общественного питания.</p> <p>В соответствии с п. 2, 31 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 (ред. от 27.06.2024) подключаемая мощность (нагрузка) рассчитывается в соответствии с балансом водопотребления и водоотведения исходя из целей использования.</p> <p>Применяемый при расчете баланса водопотребления и водоотведения СП 30.13330.2020 предполагает учет функционального назначения подключаемого объекта.</p> <p>После ввода задания в эксплуатацию в нем фактически размещены объекты общественного питания: «ВКУСНО И ТОЧКА» (режим работы: круглосуточно); ресторан быстрого питания ROSTIC'S (режим работы: круглосуточно).</p> <p>В первый же день, после открытия, централизованная сеть водоотведения, к которой присоединено здание не справилось с присоединенной нагрузкой и стоки выливались через люк канализационного колодца.</p> <p>Имеются обоснованные предположения, что, представленный абонентом Авдалян Х.Г. и согласованный организацией ВКХ, баланс является недостоверным, так как не учитывает функциональное назначение здания, количество человек и иные физические показатели подлежащие учету.</p> <p>Более того, рестораны не соблюдают требования в части запрета сброса в централизованные системы водоотведения веществ, материалов, отходов и сточных вод, запрещенных к сбросу, в том числе с превышением значений показателей.</p> <p>Так регулярно, заявители, вызывая аварийные службы, визуально наблюдают в канализационном колодце, присоединенном к зданию ул. Дачная 214, твердые коммунальные отходы, волокнистые материалы, жиры.</p> <p>Нарушение ресторанами условий водоотведения оказывает негативное воздействие на централизованную сеть водоотведения по ул. Дачной, повреждение объектов централизованных систем водоотведения, нарушение</p>		
---	--	--

<p>режима их работы, канализационный колодец забивается, что приводит к невозможности ее эксплуатации заявителями.</p> <p>Вызов аварийной службы водоканала для устранения аварийной ситуации носит регулярный характер. Например: ВО-109/261 от 02.09.2025г.; 109-521 от 11.09.2025г и другие. Также вызовы аварийной службы производятся собственником здания ул. Дачная, 214 при личном обращении жителей по ул. Дачной при вопиющем факте закупоривания и разлива канализационных отходов из-за деятельности данного здания и самими жителями.</p> <p>Как предполагают заявители, абонент Авдалян Х.Г, владельцы ресторанов, осуществляют отведение сточных вод от объекта, расположенного по адресу Краснодар, ул. Дачная, зд. 214, в нарушение условий подключения, осуществляет сброс запрещенных к сбросу вещества и материалы, в том числе с превышением концентрации загрязняющих веществ.</p> <p>По своему функциональному назначению канализационная сеть, расположенная по ул. Дачная являлась уличной фекальной канализацией, возведенной группой граждан, членов кооператива, и не предназначенной для подключения иных потребителей.</p> <p>Переполнение канализационного колодца сточными водами приводит к невозможности ее использования по прямому назначению потребителями по ул. Дачной, сточные воды из переполненного колодца выливаются на общественную дорогу, исходит зловонный запах, что делает их проживание в жилых домах неблагоприятным (прил. № 11 на 2 листах).</p> <p>3) Организация незаконной контейнерной площадки</p> <p>Собственник здания, рестораны «Вкусно и Точка» и «Ростикс», организовали контейнерную площадку для временного накопления и сбора отходов в границах земельного участка к/н 23:43:0145026:31.</p> <p>Помимо контейнеров без указания собственника, также размещаются контейнеры с отходами, на которых нанесена маркировка с торговым наименованием «ВКУСНО И ТОЧКА» и «РОСТИКС» из чего следует, что источником образования отходов являются рестораны «ВКУСНО – И ТОЧКА» и «РОСТИКС и являются собственниками таких отходов.</p> <p>Указанная площадка размещена в нарушение Постановления Правительства РФ от 31.08.2018 № 1039 «Об утверждении Правил обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра» и норм санитарного законодательства и не внесена в реестр мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории муниципальных образований Краснодарского края.</p> <p>В частности мусорные контейнеры размещены в непосредственной близости от жилого дома, расположенного по адресу г. Краснодар, ул. Дачная, 212, 222, 220 и 198, что является нарушением пункта 4 СанПиН 2.1.3684-21.</p> <p>Размещение контейнерной площадки организовано в нарушение пунктов 1, 3 статьи 13.4 Закона об отходах, пункта 2 Правил, утв. ПП РФ от 31 августа</p>		
--	--	--

<p>2018 г. № 1039.</p> <p>Накопление отходов на указанном земельном участке нарушают права законные интересы заявителей в частности право граждан на благоприятную окружающую среду.</p> <p>Зловонный запах от мусорных контейнеров, крысы и мыши не обеспечивают благоприятную окружающую среду для проживания.</p> <p>Кроме того, вывоз контейнеров специальным автомобильным транспортом и применением грузоподъемных механизмов предполагает созданием дополнительного шума и движущего, работающего автомобиля и механизмов, что также нарушает права на благоприятную окружающую среду.</p> <p>Зачастую вывоз мусора осуществляется поздно вечером и рано утром (23.30, 1.30, 4.30, 05.50 многократно зафиксировано фото-видео материалом). Дополнительный шум превышает гигиенические нормативы, что также не обеспечивает создание комфортных условий проживания. Еще сопутствующим фактором выступает разбросанный работниками, посетителями и ветром мусор по придомовым территориям жителей.</p> <p>Также Департаментом Архитектуры и Градостроительства администрации МО г. Краснодар и Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю проведены проверки в отношении незаконной организации контейнерных площадок (прил. № 11 на 2 листах, прил. № 12 на 2 листах, прил. № 13 на 2 листах). При отсутствии реакции от собственника и предприятий общепита местными жителями были составлены коллективные досудебная претензия о ликвидации самовольных контейнерных площадок (прил. № 14 на 1 листе) и исковое заявление (прил. № 15 на 6 листах)</p> <p>4) Нарушение уровня шума приточно-вытяжной системой. Выбросы в атмосферу веществ с острым едким запахом.</p> <p>Приточно-вытяжные системы, работающие круглосуточно, создают повышенные шумы и вибрации, которые ощущаются особенно в ночное время.</p> <p>Работа ресторанов в указанном задании предполагает круглосуточную работу приточно-вытяжной системы и кондиционирования.</p> <p>Жители полагают, что источником повышенного шума является именно работа инженерно - технологического (вентиляционного) оборудования, расположенного на торце здания.</p> <p>Повышенный шум превышает допустимые значения, установленные для ночного времени суток и не соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (прил. № 16 на 1 листе)</p> <p>Также в диаметре 150-200 м постоянно или в зависимости от направления ветра присутствуют едкие запахи продуктов жарки в ресторанах общепита.</p> <p>5) Нарушение уровня шума в следствие организацией места погрузочно-разгрузочных работ со стороны жилых домов, а также организацией места</p>		
--	--	--

<p>выдачи заказа «24 авто»</p> <p>В нарушение градостроительных норм, собственником, вокруг здания осуществлено круговое движение с организацией места заказа и выдачи «24 авто».</p> <p>Место подъезда автомобилей размещено с внутренней стороны здания, в непосредственной близости от жилых домов (тыльная часть здания прямо на меже с ИЖС по ул. Дачная, которая при сдаче в эксплуатацию объекта значилась как пожарный проезд с озеленением, а теперь используется в коммерческой части в виде круглосуточного движения различного авто и парковки).</p> <p>В связи с чем, в ночное время, создаются дополнительные источники шума от работы автомобилей и мопедов, ожидающих выдачи заказа, и работы переговорных устройств. Также многократно увеличился трафик такси, мопедов и самокатов услуг доставки под окнами жилых домов.</p> <p>Кроме того, со стороны жилых домов, организовано место погрузки и разгрузки материалов, продукции, товаров для ресторанов. Такая разгрузка осуществляется круглосуточно. Автомобили, ожидающие время разгрузки ожидают ее с включенными холодильными установками.</p> <p>Повышенный шум от движения грузового транспорта, рефрижераторов с подъемными механизмами, мусоровозов и ассенизаторских машин, работы двигателей и холодильных установок, шума от погрузочно-разгрузочных работ (работа рохлей и автоматических подъемников), постоянных разговором персонала, также превышает допустимые значения, установленные для ночного времени суток и не соответствуют требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" (прил. № 16 на 1 листе). Также зафиксированы обращения нарушения «закона о тишине» в полицию пос. Калинино г. Краснодара за номерами № 812144 от 03.12.2025 г; № 814917 от 07.12.2025 г; № 847679 от 29.01.2026 г.</p> <p>б) Избыточное освещение, нарушение правил размещения рекламных конструкций</p> <p>На указанном здании размещены рекламные конструкции и иные осветительные установки, которые не предусмотрены проектом и установлены, как полагают заявители с нарушением Правил благоустройства территории муниципального образования город Краснодар», утв. Решением городской Думы Краснодара от 22.08.2013 № 52 п. 6» (далее Правила благоустройства)</p> <p>Так, в соответствии с п.18.1 Правил благоустройства осветительные установки должны обеспечивать их рациональное распределение с учетом восприятия в дневное и ночное время.</p> <p>Осветительные установки, в нарушение п. 18.2. Правил благоустройства не учитывают ночной дежурный режим, когда отключается часть</p>		
---	--	--

<p>осветительных приборов, допускаемая нормами освещенности.</p> <p>Более того информационные стенды, логотипы ресторанов, являющиеся источниками искусственного освещения также являются рекламными конструкциями.</p> <p>В соответствии с п. 10.5 Порядка размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования город Краснодар, утв. Решением от 25 апреля 2013 года № 47 п.4 (далее Порядок) запрещается размещение рекламных конструкций, электронно-световое оборудование которых направлено в сторону жилых домов, являющихся источниками шума, вибрации, мощных световых, электромагнитных и иных излучений и полей вблизи жилых помещений.</p> <p>Количественные и качественные показатели освещенности здания от осветительных приборов и рекламных конструкций в ночное время превышают установленные гигиенические нормативы, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 2 и ухудшают существующее положение жилых домов окружающей застройки.</p> <p>В этом пожарном проезде (тыльная часть здания прямо на меже с ИЖС по ул. Дачная), организовав круглосуточное движение авто на линии заказа «Вкусно и Точка Авто 24», было установлено незаконно круглосуточное светодиодное рекламное оборудование в виде указателей, табличек и табло меню для автозаказов, которые светят прямым светом в окна частных домов круглосуточно не только ярко, но и мерцают. Т.е. существенно нарушая права владельцев домов по ул. Дачная на отдых и покой. Также с линией автозаказов «Вкусно и Точка Авто 24» на пожарном проезде связаны нарушения шума в виде разговорных динамиков, установленных рядом с световыми панелями меню авто ресторана и работающим 24 часа и связанных с этим процессом разговоров из авто людей при заказе, которые часто не только в дневное время, но и во время действия «закона тишины в Краснодарском крае», позволяют себе крики и сигналы авто и выхлопной системы. Конкретно составляя данное возражение, я указываю, что данные светодиодные рекламные объекты и также прямое освещение авто (в основном ярких красных прямых лучей стоп-сигналов) направлены прямо в окна спален дома Дачная 222. Этот вопрос стоит очень остро, т.к. являясь многодетной семьей у нас нарушены все права на отдых и тишину, что остро отражается на здоровье и общем состоянии всех членов семьи. Также эти все вопросы касаются и других жителей по ул. Дачная, что отражено в коллективных жалобах, указанных в приложениях.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 статьи 39 Закона № 52-ФЗ соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц. Собственник здания, а также владельцы ресторанов «ВКУСНО И ТОЧКА», «ROSTICS» обязаны принять необходимые и достаточные меры для исключения нарушений норм</p>		
---	--	--

	<p>санитарно-эпидемиологического законодательства. В отсутствие реакции и действий этих лиц по указанным выше проблемам местными жителями были дополнительно составлены коллективные обращения (прил. № 17 на 4 листах; прил. № 18 на 4 листах; прил. № 19 на 3 листах; прил. № 20 на 3 листах; прил. № 21 на 4 листах; прил. № 22 на 3 листах)</p> <p>Таким образом я и нижеподписавшиеся считаем, что владелец здания и участка ИП Авдалян Х. Г., расположенных по адресу ул. Дачная 214, предпринимая незаконную деятельность, связанную с нецелевым использованием земельного участка в виде сдачи в аренду на 1 этаже ресторанам общепита, занимающим площадь до 900 м2 и прилегающие к зданию уличные территории, не считаясь ранее с интересами и правами жителей, живущих по соседству по ул. Дачная, Жлобы и Восточно-Кругликовская и пытаюсь получить условно разрешенный вид использования земельного участка «Общественное питание 4.6», всего лишь хочет «вынужденно» узаконить данное обстоятельство и по возможности обойти обязательное соблюдение прав окружающих жителей.</p> <p>На основании вышеизложенного, прошу принять меры к недопущению нарушений моих прав и интересов, прав и интересов неопределенного круга лиц, угрозы жизни и здоровья граждан, действующего законодательства. Отказать в предоставлении разрешения на получение условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p>		
4	<p>Мы, группа граждан, собственники земельных участков, жилых домов, находящихся на квартале жилой застройки в границах улиц: Дачная, Восточно-Кругликовская, Жлобы, Прикубанского внутригородского округа города Краснодара, против предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 «общественное питание», так как уже осуществляемая на данном земельном участке деятельность предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S») с нецелевым использованием земельного участка с разрешенным видом «магазины» по ул. Дачная, 214, фактически используемого для общественного питания, нарушает наши права и интересы, угрожает жизни и здоровью граждан, что подтверждается следующими обстоятельствами с доказательствами.</p> <p>На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, расположено 3-х этажное нежилое здание с подвалом, с кадастровым номером 23:43:0145026:344 общей площадью 3 669,3 кв. м.</p> <p>На первом этаже 3-х этажного нежилого здания по ул. Дачная, 214</p>	<p>Матиенко Александр Павлович ул. Дачная. 212</p> <p>Седристая Тамара Валентиновна ул. Дачная, 220</p> <p>Оноприйко Олег Васильевич ул. Дачная, 222</p> <p>Матиенко Сергей Александрович ул. Дачная, 212</p> <p>Пономаренко Александр Николаевич ул. Дачная, 236</p>	<p>Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о целесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений замечаний</p>

<p>размещается предприятие общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S») ориентировочной площадью этажа 750 кв. м.</p> <p>Указанное предприятие общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S») оказывает услуги по приготовлению (производству) пищевых продуктов с размещением для посетителей посадочных мест в ресторане, кафе, как на первом этаже указанного здания, так и на всей прилегающей территории земельного участка (столики с навесами, зонтиками), с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, включая территории общего пользования - тротуары, часть автодороги по улице Дачная, Восточно-Кругликовская.</p> <p>Осуществление деятельности предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S») ведется в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344, с нарушением санитарно-эпидемиологических норм и правил, состоящих в превышении уровня звука (шума) в ночное время от работающих систем вентиляции, кондиционирования, печей приготовления пищи, пищевого оборудования, круглосуточной парковки (въезда - выезда) автотранспорта на территории общего пользования по всем прилегающим к объекту улицам, на тротуарах, вблизи жилых домов, с загрязнением атмосферного воздуха, превышением уровня звука, окружающей среды в границах квартала жилой застройки твердыми коммунальными отходами (ТКО), отсутствием требуемых мест сбора и хранения ТКО, выявленных Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю.</p> <p>Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю в ответ на наше обращение о нарушении санитарно-эпидемиологических норм и правил выявлено: от 17.12.2025г. № 23-00-03/20-19471-2025 по результатам измерений ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» № 23-01-/52529-01-25 от 12.12.2025, установлено превышение допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток в жилой комнате по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Дачная 222, от предприятий общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S»), в 3-х этажном нежилом здании с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214; от 28.10.2025г. № 23-00-03/20-16648-2025, ИП Авдалян Х.Г. (ул. Дачная, 214) отказано в согласовании (создании) места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО) выдано Заключение о несоответствии в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения санитарным нормам п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских поселений, к водным объектам, питьевой</p>	<p>Ермоленко Галина Николаевна ул. Дачная, 234</p> <p>Канищева Зинаида Николаевна ул. Дачная 220</p> <p>Кульбашный Юрий Владимирович ул. Дачная, 73</p> <p>Грецкий Владимир Григорьевич ул. Дачная, 208</p> <p>Ромашка Татьяна Ивановна ул. Дачная, 250</p> <p>Кравец Анна Владимировна ул. Дачная, 230</p> <p>Гончарова Татьяна Ивановна (Председатель ТОС — 315)</p> <p>Кошечкина Надежда Алексеевна ул. Дачная, 188</p> <p>Оноприйко Юлия Леонидовна ул. Дачная, 222</p> <p>Трегуб Андрей Александрович ул. Дачная, 224</p> <p>Кулинич Ирен</p>	
--	--	--

<p>воде и питьевому водоснабжению, атмосферного воздуха, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организаций и проведению санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий», объявлено предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований.</p> <p>Кроме того, согласно ответу Управления Росреестра по Краснодарскому краю от 26.01.2026г. № 12-3921/26, на запрос о проверке соблюдения земельного законодательства при осуществлении деятельности предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S») в 3-х этажном нежилом здании (дата ввода в эксплуатацию 2025 г.) с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м. на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31 с разрешенным видом использования «магазины», выявлено нецелевое использование земельного участка, ИП Авдалян Х.Г. объявлено предостережение от 23.10.2025 № 6755, составлен Акт о нецелевом использовании земельного участка по ул. Дачная, 214, от 18.12.2025 № 8, выдано предписание об устранении выявленного нарушения обязательных требований от 12.12.2025г. № 89, с привлечением к административной ответственности по ч.1 ст. 8.8. КоАП РФ.</p> <p>Поскольку площадь предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S») находящееся в пределах первого этажа нежилого 3-х этажного здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344 из общей площади (3 669,3 кв. м.), согласно проектной документации на строительство «магазина» Том 3 шифр проекта 004-2020Н-П-АР, по ул. Дачная, 214 составляет 750 кв. м, в соответствии с п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее Правила СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03), данное предприятие площадью более 500 кв. м относится к объекту V класса опасности, с охранной зоной 50 метров, которая подлежит установлению в соответствии с требованиями раздела III (Проектирование санитарно-защитных зон) Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>Принадлежащие нам на праве собственности земельные участки и жилые дома, расположенные в радиусе 50 метров от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 с предприятием общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC'S»), попадают в санитарно-защитную зону 50 метров (далее СЗЗ), что нарушает требования пункта 5.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, запрещающего размещение жилой и иной установленной законом застройки в СЗЗ предприятий V класса опасности.</p> <p>Согласно пункту 5.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Режим</p>	<p>Валерьевна ул. Дачная, 226</p> <p>Гельвидес Сергей Юрьевич ул. Дачная, 250</p> <p>Трубилин Михаил Евгеньевич ул. Дачная 186</p>	
--	--	--

<p>территории санитарно-защитной зоны), «в санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания: спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования».</p> <p>В материалах публичных обсуждений (экспозиции) отсутствуют доказательства соблюдения требований технических регламентов в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 «общественное питание».</p> <p>Более того, представленное в материалах обсуждений (экспозиции) Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. проектной организации ООО «Линии города» (ОГРН: 1222300019699, ИНН: 2312309253) о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка и отсутствии негативного воздействия на окружающую среду (далее Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. ООО «Линии города»), нельзя признать обоснованным и соответствующим требованиям действующего законодательства, так как в нём полностью отсутствуют сведения о наличии на земельном участке объектов капитального строительства, в том числе, о возможности использования построенного (образованного) в качестве «магазина» 3-х этажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0145026:344 площадью 3 669,3 кв. м., фактически уже используемого для общественного питания, доказательства проведения натурных измерений, подтверждающих отсутствие негативного воздействия на окружающую среду (содержания территории городских сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, уровня физического воздействия (звука), и иных исследований, так и выводы о соответствии испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта общественного питания требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ).</p> <p>В тоже время, согласно пункту 51 Регламента услуги, утвержденного Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 8 сентября 2023 г. № 4233 "Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования</p>		
--	--	--

<p>город Краснодар муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства" (далее Регламент услуги), Заключение индивидуального предпринимателя, либо юридического лица о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, должно содержать сведения и выводы в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, в связи с чем, Заключение № 19/12/2025-3 от 2025г. проектной организации ООО «Линии города» не соответствует требованиям ст. 51 Регламента услуги.</p> <p>Несоблюдение требований технических регламентов при предоставлении запрашиваемого условно разрешённого вида использования земельного участка и объекта капитального строительства, согласно п.п. 23.1., п. 23 подраздела 11.VI. Регламента услуг (Исчерпывающий перечень документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги), является одним из самостоятельных оснований для отказа в предоставлении муниципальной услуги.</p> <p>Обращаем внимание комиссии по землепользованию и застройке администрации МО г. Краснодар, что предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 «общественное питание» потребует установление санитарно-защитной зоны - 50 метров на основании п.п. 12.5.5. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, что повлечет нарушение требований п. 5.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 запрещающего размещение жилой и другой установленной законом застройки в СЗЗ.</p> <p>Несоблюдение требований технических регламентов при предоставлении запрашиваемого условно разрешённого вида использования обсуждаемого земельного участка и находящегося на нем объекта капитального строительства для общественного питания, подтверждается Доказательствами нецелевого использования земельного участка предоставленного для размещения магазина и здания построенного на нём в качестве магазина, фактически используемых для предприятием общественного питания» (ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S»), нарушением требований Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 превышением допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток, требований СанПиН 2.1.3684-21 отсутствием мест (площадки) накопления твердых коммунальных отходов (ТКО), а также нарушением пункта 5.1. правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 о недопустимости размещений жилой застройки в СЗЗ, отсутствием необходимого (расчетного) количества парковочных машиномест. норм закона обеспечивающих соблюдение требований технических регламентов Федерального закона от</p>		
--	--	--

	<p>30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».</p> <p>Нарушение п. 5.1. Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в случае предоставления разрешения на получение условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214, в совокупности с вредным воздействием предприятия общественного питания ООО «Система ПБО» (Вкусно и точка), ООО «Майрест» («ROSTIC*S») по ул. Дачная, 214 на среду обитания и здоровье человека, состоящем в превышении допустимого значения уровня звука (шума) в ночное время суток, в нарушении требований накопления ТКО, в отсутствие необходимого количества парковочных машиномест, выявленных Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю, а также в нецелевом использовании земельного участка по ул. Дачная, 214, выявленным Управлением Росреестра по Краснодарскому краю, создают реальную угрозу жизни и здоровью граждан, нарушают наши права и интересы, а также права и интересы неопределенного круга лиц (публичные права), являются в любом случае основанием для отказа в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214 «общественное питание».</p> <p>На основании вышеизложенного, в целях недопущения (устранения) нарушений наших прав и интересов, прав и интересов неопределенного круга лиц, действующего законодательства, угрозы жизни и здоровья граждан, просим отказать в предоставлении разрешения на получение условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p>		
5	<p>Я, Оноприйко Олег Васильевич, проживающий по адресу ул. Дачная дом 222 и находящийся в непосредственной близости от объекта по ул. Дачная дом 214, хочу выразить неудовлетворение специалистам, которые занимались организацией проведения общественных обсуждений «о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214». Хочу утвердить факт того, что основываясь только на представленных проектом (экспозицией) заинтересованной стороной ИП Авдалян Х.Г. неверных данных (в соответствии с пунктом 12.5 Правил СанПин2.2.1/2.1.1.1200-03 к предприятиям V опасности относятся (п.п. 12.5.5) ... предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв.м....), я либо умышлено либо неспециально был отнесен к группе иных, а не прямо вовлеченных, что отнесло меня в группу жителей, которых не оповестили через заказное письмо</p>	<p>Оноприйко Олег Васильевич ул. Дачная, дом 222</p>	<p>Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о целесообразности учёта внесённых участником общественных обсуждений замечаний</p>

	<p>о проведении общественных обсуждений. Т.е. находясь и живя в санитарной зоне действия в 50 м этого участка со зданием, меня практически лишили права законно и полноценно участвовать в этих общественных обсуждениях. Таким образом согласно пункта 5.1 Правил СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 нарушаются мои права и интересы и создают угрозу жизни и здоровью.</p> <p>При ознакомлении с экспозицией, представленной на обсуждение (представлена была 19.02.2026 г. только по «огромной просьбе-требованию»), сразу заметны неверные представленные данные в заключении такие как: максимальная высота здания - 10 м при реальном из документов в 11,9 м; минимальный процент озеленения - 15% при реальном фактическом отсутствии озеленения (ликвидировано и отдано под уличную сдачу в аренду и асфальтированный проезд авто заказов и выдач и парковок): причисление в данном заключении этого участка без учета занимаемых площадей в здании уже фактически общепитом к площади менее 500 кв.м., хотя эти работающие по факту рестораны занимают весь 1-й этаж (не менее 750 и не более 900 кв.м. без учета уличных площадок со столами); и т.д. и т.п.</p> <p>На основании вышеизложенного, прошу принять меры к недопущению нарушений моих прав и интересов, прав и интересов неопределенного круга лиц, угрозы жизни и здоровья граждан, действующего законодательства. Отказать в предоставлении разрешения на получение условно разрешенного вида использования «общественное питание» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, 214.</p>		
--	---	--	--

9.

№	Замечания и предложения	Иные участники общественных обсуждений	Аргументированные рекомендации организатора о целесообразности или нецелесообразности учёта внесённых участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
1	2	3	4
1	<p>Я, как собственник жилого помещения по адресу г. Краснодар ул. Восточно-Кругликовская, 22/3 кв 74 и житель района, выступаю против предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Общественное питание» для ЗУ 23:43:0145026:31.</p> <p>Основания: Нарушение требований СанПиН по уровню шума в жилой зоне. Отсутствие места для организации парковки посетителей, что приведет к заторам на ул. Дачной. Угроза безопасности: ограничение видимости и проезда экстренных служб. Прошу: Отказать в предоставлении разрешения и сохранить текущее целевое использование.</p>	<p>Ляшков Евгений Васильевич ул. Восточно-Кругликовская, 22/3</p>	<p>Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о целесообразности учёта внесённых участником общественных обсуждений замечаний</p>

10. Выводы по результатам общественных обсуждений: в соответствии с пунктом 12.5 Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) к предприятиям V класса опасности относятся, в частности, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, от которых в соответствии с разделом VII СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 требуется установление санитарно-защитной зоны – 50 м.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности выдано разрешение на строительство от 29.07.2021 по проекту «3-этажное здание с размещением магазинов по ул. Дачной, 214 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодар».

Согласно тому 3 «Архитектурные решения» проектной документации по проекту «3-этажное здание с размещением магазинов по ул. Дачной, 214 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодар» площадь 1-го этажа вышеуказанного здания составляет 749, 73 кв.м.

Таким образом, площадь 1-го этажа указанного здания составляет более 500 кв.м.

По имеющейся информации, а также согласно замечаниям, поступивших в рамках общественных обсуждений от собственников земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0145026:31 и иных заинтересованных лиц установлено, что на 1-ом этаже объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0145026:31, по адресу: Краснодарский край, г.о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214, размещены предприятия общественного питания.

В соответствии с пунктом 5.1 Правил СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Согласно сведениям публичной кадастровой, размещённой на портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» на официальном сайте <https://nspd.gov.ru> на расстоянии 50 м. от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 расположены объекты жилой застройки.

Учитывая изложенное, а также с учётом многочисленных замечаний, поступивших в рамках общественных обсуждений от собственников земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0145026:31 и иных заинтересованных лиц, Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение рекомендовать главе муниципального образования город Краснодар отказать в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145026:31 по адресу: Краснодарский край, г. о. город Краснодар, г. Краснодар, ул. Дачная, з/у 214, в связи с

тем, что предоставление условно разрешённого вида использования земельного участка «Общественное питание» может повлечь нарушение прав третьих лиц, а также охраны жизни и здоровья граждан ввиду расположения в границах санитарно-защитной зоны объектов жилой застройки, размещение которых недопустимо в соответствии с пунктом 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Председатель комиссии  
по землепользованию  
и застройке муниципального образования  
город Краснодар

Н.А.Панаева

Секретарь комиссии

О.С.Шамова