

Общество с ограниченной ответственностью «Элвис-Стиль-Центр»

412192, Саратовская область, г.о.город Саратов, д. Шевыревка, ул. Мира, д. 27 А
т. (845-2) 45-48-30
ИНН 6453098958 / КПП 643401001
ОГРН 1086453002129
Р/с 40702810100000268222
в БАНК ГПБ (АО) г. Москва
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Исх. № 6 от 09.07.2026 г.

В комиссию по подготовке проекта
Единого документа территориального
планирования и градостроительного
зонирования муниципального образования
«Город Саратов»

Заявитель: Общество с ограниченной
ответственностью «Элвис-Стиль-Центр»
(ООО «Элвис-Стиль-Центр»)

Директор Блинова Алена Николаевна
ИНН 6453098958
ОГРН 1086453002129

*Вх. 188-ЕД
09.07.2026*

ЗАЯВЛЕНИЕ

В рамках проведения общественных обсуждений по проекту Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Город Саратов» прошу учесть следующее предложение:

ООО «Элвис-Стиль-Центр» является собственником объектов недвижимости, расположенных на земельном участке по адресу: г.Саратов, пл. Ленина, № 1 в Ленинском районе (кадастровый номер 64:48:040819:3).

Указанный земельный участок предоставлен Обществу в аренду на основании Договора аренды земельного участка № А-13-393Ю-4 от 15.07.2013 г., договора замены стороны в обязательстве от 20.02.2020 г. Договор заключен сроком на 49 лет по 5.07.2062 г. Разрешенное использование земельного участка: «занимаемый многофункциональным торговым комплексом».

В настоящее время указанный земельный участок находится в территориальной зоне ОД-1 (общественно-деловая территория).

В принадлежащих Обществу объектах недвижимости размещены предприятия торговли и услуг, которые востребованы населением (в том числе магазины «Магнит-Косметик», «Спутник», «Теле-2», «Цветы», «Табак», аптека "Ригла", ресторан "Ахали", «Столото», МФО, и др.). Помещения предоставлены Обществом в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на основании долгосрочных договоров аренды.

ООО «Элвис-Стиль-Центр» не согласно с планируемым изменением назначения указанного земельного участка и переводом его из зоны ОД-1 (общественно-деловая

территория) в зону Т-3 (территориальная транспортная зона) в рамках проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования.

Считаем данное изменение экономически и социально необоснованным и влекущим существенные негативные последствия как для бизнеса, так и для городской среды.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации закреплён принцип сбалансированного учёта экономических, социальных и иных факторов при планировании градостроительной деятельности. Перевод земельного участка из зоны ОД-1 в зону Т-3 в отношении данной территории этому принципу противоречит. Объекты торговли и услуг, расположенные на данной территории десятилетиями пользуются спросом у жителей не только близлежащих кварталов, но и всего Ленинского района, а также иных районов города Саратова.

Район «3-й Дачной» в Ленинском районе города Саратова — исторически сложившийся центр торговли, предоставления услуг общественного питания и культурного отдыха.

Изменение зонирования и возможная ликвидация торговых площадей лишит население привычной инфраструктуры, снизит доступность товаров и услуг первой необходимости в данном районе, ухудшит качество городской среды, что прямо нарушает баланс между потребностями людей и планируемыми изменениями, поскольку данный участок востребован жителями города Саратова именно в текущем функциональном назначении.

В результате ликвидации сложившейся торговой инфраструктуры может быть нарушен экономический баланс, помимо потери налоговых поступлений от бизнеса, в частности, от предпринимательской деятельности ООО «Элвис-Стиль-Центр» (помимо арендной платы за земельный участок, размер уплаченных налогов Обществом составил в 2023 г. - 607 164 рублей, в 2024 г. - 1 102 358 рублей, в 2025 г. - 1 102 358 рублей), возможна потеря значительного количества и других налогоплательщиков - арендаторов помещений (юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, которые также своевременно уплачивают налоги и иные обязательные платежи в бюджет и внебюджетные фонды). Существенное снижение налоговых поступлений в текущих экономических условиях негативно отразится на доходной части бюджета муниципального образования «Город Саратов». Также возникнет риск массовой ликвидации рабочих мест, в том числе для уязвимых категорий граждан (лиц с ограниченными возможностями здоровья, членов семей участников СВО и др.).

Изменение назначения указанного земельного участка и перевод территориальной зоны с ОД-1 на Т-3 повлияет также и на рыночную стоимость объекта недвижимости, расположенном на нем, в сторону её снижения, поскольку назначение зоны Т-3 имеет более узкую направленность, в связи с чем Общество (собственник) будет ограничено в распоряжении объектом недвижимости (продажа, аренда и другое использование), а ликвидность объекта существенно снизится.

Кроме того, указанный земельный участок расположен в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения — ДК «Россия».

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» **при градостроительном проектировании должны соблюдаться требования по обеспечению сохранности объекта культурного наследия и его визуального раскрытия.**

С экологической и культурно-исторической точек зрения соседство с объектом культурного наследия регионального значения — ДК «Россия» — требует особого подхода. Размещение в данной локации транспортного узла или иной транспортной инфраструктуры, размещение автостоянки повлечёт повышение транспортной нагрузки, увеличение загазованности и уровня шума, вибрационное воздействие, скопление больших масс людей. Указанные факторы негативно скажутся на сохранности памятника архитектуры и будут нарушать требования градостроительных регламентов в зоне охраны объекта культурного наследия.

Согласно Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ, при градостроительном проектировании необходимо соблюдать требования по обеспечению сохранности объектов культурного наследия. Игнорирование этого фактора при планировании смены зоны демонстрирует несбалансированный подход, когда локальная транспортная задача ставится выше сохранения историко-культурной среды.

Перевод территории в транспортную зону и размещение на ней транспортного узла либо автостоянки может не решить, а, наоборот, усугубить транспортные проблемы района, создав риск избыточного скопления транспорта и пешеходов, а также ухудшения условий для жителей и посетителей Ленинского района.

Кроме того, в 2021–2023 годах ООО «Элвис Стил Центр» осуществило капитальный и текущий ремонт объекта недвижимости, расположенного на указанном земельном участке. Общий объем вложений составил свыше 35 млн. рублей. Часть работ была направлена на приведение внешнего вида здания в соответствие с общей архитектурной концепцией района «3-я Дачная» и обликом площади имени В.И. Ленина. Данный факт свидетельствует о системной позиции Общества как ответственного собственника, заинтересованного в поддержании и улучшении городской среды, а не в её трансформации.

Методические рекомендации Минэкономразвития России (приказ от 06.05.2024 № 273) подчёркивают: при планировании нужно учитывать особенности сложившейся системы землепользования, инфраструктуры и окружения. В данном случае сложившаяся функциональная роль территории (исторически сложившийся центр торговли и услуг района «3-й Дачной») и наличие рядом объекта культурного наследия (ДК «Россия») должны, на наш взгляд, стать ключевыми аргументами «за» сохранение зоны ОД-1, а не поводом для её изменения без детальной проработки вышеперечисленных аргументов.

На основании изложенного, руководствуясь положениями Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, а также принципами устойчивого развития территорий, защиты прав субъектов предпринимательской деятельности и учёта интересов местного сообщества, просим:

1. Сохранить для земельного участка с кадастровым номером 64:48:040819:3 территориальную зону ОД-1 (общественно-деловая), исключив его из перечня участков, подлежащих переводу в транспортную зону Т-3.

2. При рассмотрении проекта Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования учесть следующие обстоятельства: сложившийся характер использования территории (размещение объектов торговли и услуг, обслуживающих жителей Ленинского района), наличие объекта культурного наследия регионального значения (ДК «Россия») в непосредственной близости и связанные с этим требования по обеспечению его сохранности, а также социально-экономические последствия изменения зонирования для бизнеса, занятости населения и доходной части бюджета муниципального образования город "Саратов".

3. В случае невозможности сохранения территориальной зоны ОД 1 рассмотреть альтернативные варианты зонирования, которые позволят совместить развитие данной территории с сохранением сложившейся инфраструктуры и соблюдением требований охраны объекта культурного назначения.

Приложения:

1. Копия договора аренды земельного участка № А-13-393Ю-4 от 15.07.2013 г. с приложениями.
2. Копия договора замены стороны в обязательстве от 20.02.2020 г.
3. Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок кадастровый номер 64:48:040819:3.
4. Копия Выписки из ЕГРН на объект недвижимости (здание), кадастровый номер 64:48:040716:297.
5. Копия Выписки из ЕГРН на объект недвижимости (здание), кадастровый номер 64:48:040819:242.

С уважением,
директор ООО "Элвис-Стил-Центр"



А.Н. Блинова