

В комиссию по подготовке проекта,
Единого документа территориального
планирования и градостроительного
зонирования
муниципального образования
"Город Саратов"
Министру строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Саратовской области
(Фамилия И.О.)

от Полшкова Павла Владимировича

за которого действует на основании Доверенности

от 09.04.2026г

Талаева Ольга Борисовна

ХОДАТАЙСТВО

об изменении функциональной зоны земельного участка и о согласовании вопроса о внесении
изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предмет ходатайства

Прошу Вас рассмотреть вопрос об изменении функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером **64:32:071601:106**, расположенного по адресу: **Россия, Саратовская область, Саратовский муниципальный район, Александровское муниципальное образование, с. Александровка**, общей площадью **9,5 Га (95 000 кв. м)**.

Текущая зона: CX-1 (зона сельскохозяйственного использования)

Запрашиваемая зона: CX-2 (зона для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства)

Вх 249-ЕД
13.04.2026

2. Обоснование необходимости изменения зоны

(в соответствии со ст. 31 и 33 Градостроительного кодекса РФ)

2.1. Существующая зона СХ-1 не соответствует фактическому землепользованию и документам территориального планирования

Разработанный и прилагаемый к настоящему ходатайству **Эскизный проект планировки СНТ (стадия ЭП/П)** однозначно подтверждает, что участок фактически предназначен и планируется к использованию для целей, характерных для зоны СХ-2:

- организация садоводческого некоммерческого товарищества;
- размещение **50 земельных участков** площадью по 600 м² каждый (18×33 м);
- прокладка улично-дорожной сети (главный бульвар, поперечные проезды, тупиковый проезд);
- размещение объектов инфраструктуры СНТ (2 КТП, скважина, КПП, контейнерная площадка, пруд-испаритель).

Фактическое использование участка под садоводство и дачное хозяйство сложилось и закреплено проектной документацией.

2.2. Существующая зона СХ-1 препятствует эффективному использованию участка

В зоне СХ-1:

- **запрещено** строительство жилых домов и объектов инфраструктуры СНТ;
- **запрещено** образование земельных участков под садоводство;
- **запрещено** размещение объектов капитального хранения и переработки урожая.

Согласно проекту планировки, из 9,5 Га общей площади **под застройку пригодно лишь 4,12 Га (43,3%)** — остальные 56,7% заняты охранными зонами (ЖД, ВЛ 110 кВ, трубопроводы). При сохранении зоны СХ-1 эти 4,12 Га **не могут быть использованы эффективно**, что влечет за собой **упущенную выгоду** муниципального образования и бюджета.

2.3. Упущенная выгода муниципального образования и бюджета при отказе в смене зоны

Недополученный земельный налог:

Сценарий	Кадастровая стоимость 1 Га	Налог с участка 9,5 Га в год
Зона СХ-1	50 000 руб.	1 425 руб.
Зона СХ-2	250 000 руб.	7 125 руб.

Ежегодные потери бюджета: 7 125 – 1 425 = **5 700 руб./год**

Недополученный налог на имущество физических лиц:

При смене зоны на СХ-2 на участке могут быть легально построены **50 жилых домов** (по одному на каждый участок согласно проекту планировки).

Показатель	Значение
Налог с 1 дома в год (при кадастровой стоимости 500 000 руб. и ставке 0,1%)	500 руб.

Налог с 50 домов в год **25 000 руб**

При сохранении зоны СХ-1 жилые дома **не могут быть построены легально** → бюджет **ежегодно теряет 25 000 руб.** налога на имущество.

Итоговый расчет упущенной выгоды бюджета:

Статья потерь (при отказе в смене зоны)	Ежегодные потери (руб.)	За 5 лет (руб.)	За 10 лет (руб.)
Недополученный земельный налог	5 700	28 500	57 000
Недополученный налог на имущество (50 домов)	25 000	125 000	250 000
ИТОГО упущенная выгода бюджета	30 700 руб./год	153 500 руб.	307 000 руб.

Дополнительные потери муниципального образования:

Показатель при смене зоны на СХ-2	Значение
Новых домохозяйств	50
Новых жителей (в среднем 4 чел. на участок)	200 человек
Дополнительный спрос на товары и услуги	рост малого бизнеса
Наполняемость социальной инфраструктуры	школы, ФАПы, магазины
При сохранении зоны СХ-1 муниципальное образование теряет 200 новых жителей и связанный с ними экономический мультипликатор.	

3. Соответствие нормам Градостроительного кодекса РФ

Статья ГрК РФ	Требование	Как соблюдено
Статья 31	Изменение зоны требует обоснования	Представлен расчет упущенной выгоды бюджета
Статья 33	Регламент не должен препятствовать эффективному использованию участка	Участок фактически подготовлен под садоводство, но зона СХ-1 блокирует реализацию проекта
Статья 30	Зонирование должно учитывать перспективы развития территорий	Проект планировки подтверждает перспективу создания 50 домохозяйств

4. Просительная часть

На основании изложенного, в соответствии со **ст. 31, 33 Градостроительного кодекса РФ** и **ст. 57.1 Земельного кодекса РФ** (обязанность предотвращать упущенную выгоду бюджетной системы),

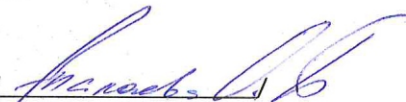
ПРОШУ:

1. Признать, что сохранение зоны СХ-1 для участка с кадастровым номером **64:32:071601:106** **влечет упущенную выгоду муниципального образования** в размере **не менее 30 700 рублей ежегодно** (недополученные налоги).
2. Направить в администрацию Саратовского муниципального района **письмо об отсутствии возражений Министерства строительства и ЖКХ Саратовской области** против изменения функциональной зоны с **СХ-1 на СХ-2** (садоводство, огородничество, дачное хозяйство).
3. Инициировать внесение соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки Александровского муниципального образования.

Приложения :

1. **Эскизный проект планировки СНТ** (стадия ЭП/П) с балансом территории, схемами сетей, дорог, водоотведения
2. **Выписка из ЕГРН** на земельный участок 64:32:071601:106
3. **Справка-обоснование** экономической эффективности смены зоны (расчет упущенной выгоды)
4. **Копия правоустанавливающего документа** на участок — на __ л.

Собственник земельного участка:

 (подпись) / 
 «3» июля 2026 г.