

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

410003, г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., д. 6;

электронная почта: minstroy\_commissions@mail.ru

**Заявитель:** Хаметова Алима Идрисовна, ИНН  
645000003002, ОГРНИП 304645028900096,

---

**ЗАМЕЧАНИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

участника общественных обсуждений — Хаметовой Алимы Идрисовны  
по проекту Единого документа территориального планирования и  
градостроительного зонирования муниципального образования «Город  
Саратов» (приказ Минстроя Саратовской области от 19.06.2026 № 387)

Я, индивидуальный предприниматель Хаметова Алима Идрисовна,  
являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером  
**64:48:010101:573**, площадью **64 695 кв. м**, расположенного в Волжском районе  
города Саратова.

До подготовки проекта Единого документа земельный участок  
находился в территориальной зоне **СХ-1 — зоне сельскохозяйственного  
использования** по Правилам землепользования и застройки муниципального

*6х 236-ЕД  
от 13.04.2026*

образования «Город Саратов». Для данной зоны был предусмотрен условно разрешённый вид использования «Склад» (код 6.9).

В целях реализации инвестиционного проекта по проектированию и строительству складской базы мной в ноябре 2024 года была начата административная процедура предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка «Склад (код 6.9)». По итогам данной процедуры Министерство строительства и ЖКХ Саратовской области издало приказ от 25.07.2025 № 416 об отказе в предоставлении разрешения. Законность этого приказа является предметом судебного контроля в Арбитражном суде Саратовской области по делу № **A57-24045/2025**.

В опубликованном проекте Единого документа участок 64:48:010101:573 отображён как относящийся к территории сельскохозяйственных угодий, для которой градостроительный регламент не устанавливается. Одновременно картой границ населённых пунктов участок фактически исключается из границ населённого пункта — города Саратова.

С указанными проектными решениями не согласна по следующим основаниям.

### **1. Противоречие проектных материалов**

Карта границ населённых пунктов предполагает исключение земельного участка 64:48:010101:573 из границ города Саратова. Вместе с тем в **книге 10** проекта — «Материалы по обоснованию Единого документа. Приложения. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населённых пунктов, входящих в состав городского округа, или исключаются из их границ» — данный земельный участок **не указан** среди участков, исключаемых из границ населённых пунктов.

Таким образом, разные составные части проекта содержат взаимоисключающие сведения о правовом статусе территории. Карта

предполагает исключение участка из границ населённого пункта, тогда как текстовый перечень, предназначенный для обоснования и индивидуализации таких изменений, этого не подтверждает.

Такое противоречие исключает возможность достоверно установить содержание проектного решения применительно к участку 64:48:010101:573, нарушает требования определённости нормативного регулирования и препятствует полноценному участию заинтересованного лица в общественных обсуждениях.

**Предложение:** устранить противоречие между картографическими материалами и книгой 10; до устранения противоречия не утверждать проект в части, относящейся к участку 64:48:010101:573.

## **2. Необоснованное исключение из границ города**

Исключение земельного участка из границ населённого пункта является существенным градостроительным решением, влекущим изменение правового режима земли и непосредственно затрагивающим права собственника. Оно должно быть мотивировано, согласовано с текстовыми материалами обоснования, содержать определённые сведения о конкретном участке и учитывать фактическое использование территории, её связь с городской инфраструктурой, перспективы развития и ранее начатые процедуры освоения.

В материалах проекта отсутствует надлежащее и индивидуализированное обоснование исключения именно участка 64:48:010101:573 из границ города Саратова. Само по себе отображение участка на карте без включения его в перечень книги 10 не может рассматриваться как достаточное, непротиворечивое и проверяемое обоснование изменения границы населённого пункта.

Кроме того, исключение участка из границ города Саратова непосредственно ухудшает правовое положение собственника, поскольку лишает возможности реализовать предусмотренные городским градостроительным регулированием механизмы использования территории и делает невозможным реализацию инвестиционного проекта.

**Предложение:** сохранить земельный участок 64:48:010101:573 в границах населённого пункта — города Саратова.

### **3. Непропорциональное ограничение прав собственника**

Отнесение участка к сельскохозяйственным угодьям, для которых градостроительный регламент не устанавливается, в сочетании с исключением из границ населённого пункта означает фактическое устранение правовой возможности строительства складской базы, для реализации которой собственником уже понесены затраты и инициирована предусмотренная законом процедура.

Проектное решение не только изменяет перспективный режим использования участка, но и полностью лишает собственника возможности завершить начатую процедуру получения разрешения на условно разрешённый вид использования «Склад (код 6.9)». Это создаёт чрезмерное и несоразмерное ограничение правомочия пользования земельным участком.

При градостроительном планировании должны соблюдаться баланс публичных и частных интересов, принцип правовой определённости и недопустимость произвольного ухудшения положения правообладателя без убедительного публичного обоснования.

**Предложение:** не относить участок 64:48:010101:573 к территории сельскохозяйственных угодий, для которой градостроительный регламент не устанавливается; установить для него территориальную зону, допускающую размещение складского объекта.

#### **4. Нарушение законных ожиданий**

Процедура предоставления условно разрешённого вида использования участка была инициирована **05.11.2024**, то есть до подготовки и опубликования спорного проекта Единого документа. Материалами дела подтверждается, что вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования «Склад (код 6.9)» проходил рассмотрение в уполномоченных органах, а отказ Министерства от 25.07.2025 № 416 оспаривается в арбитражном суде.

На момент начала процедуры участок находился в зоне СХ-1, допускавшей «Склад (код 6.9)» в качестве условно разрешённого вида использования. Поэтому собственник имел законные основания рассчитывать на рассмотрение обращения по существу в условиях действовавшего правового регулирования.

Изменение регулирования в ходе судебного спора не должно использоваться как способ устранения предмета судебной проверки, создания искусственных препятствий для восстановления нарушенного права либо ухудшения положения заявителя задним числом.

**Предложение:** сохранить применительно к участку 64:48:010101:573 правовой режим, допускающий разрешение условно разрешённого вида использования «Склад (код 6.9)», либо прямо предусмотреть переходное положение для заявлений, поданных до вступления в силу Единого документа.

#### **5. Исключение «Склада» из СХ-1**

Проектом также исключается вид условно разрешённого использования «Склад (код 6.9)» из регламента территориальной зоны СХ-1. Хотя участок 64:48:010101:573 в проекте отнесён к иной территории, данное изменение дополнительно исключает возможность реализации начатой процедуры и инвестиционного проекта.

В проектных материалах не приведено индивидуального градостроительного, транспортного, экологического либо иного обоснования, по которому применение вида «Склад» к земельному участку 64:48:010101:573 создавало бы недопустимые последствия. Напротив, складское использование является объектом предпринимательской инфраструктуры и при соблюдении требований технических регламентов, санитарных, экологических, противопожарных и транспортных норм может быть урегулировано градостроительными параметрами и условиями разрешения.

**Предложение:** сохранить в регламенте зоны СХ-1 условно разрешённый вид использования «Склад (код 6.9)» либо установить для земельного участка 64:48:010101:573 территориальную зону, в которой данный вид разрешённого использования допускается.

#### **Требования заявителя**

На основании изложенного прошу:

1. Учесть настоящие замечания при подготовке заключения о результатах общественных обсуждений.
2. Не утверждать Единый документ в опубликованной редакции в части земельного участка с кадастровым номером 64:48:010101:573.
3. Исключить отображение участка 64:48:010101:573 как территории сельскохозяйственных угодий, для которой градостроительный регламент не устанавливается.
4. Сохранить участок 64:48:010101:573 в границах населённого пункта — города Саратова.
5. Устранить противоречие между картой границ населённых пунктов и книгой 10 проекта.
6. Установить для участка территориальную зону с градостроительным регламентом, допускающим размещение складского объекта, либо

сохранить участок в зоне СХ-1 с условно разрешённым видом использования «Склад (код 6.9)».

7. Предусмотреть переходные положения, обеспечивающие рассмотрение заявлений о предоставлении условно разрешённого вида использования, поданных до вступления Единого документа в силу, в том числе заявления ИП Хаметовой А.И.
8. Включить настоящее обращение и мотивированную позицию по каждому приведённому замечанию в протокол общественных обсуждений и заключение об их результатах.
9. Направить письменный ответ о результатах рассмотрения замечаний по адресу и электронной почте заявителя.

**Приложения:**

1. Копия выписки ЕГРН на участок 64:48:010101:573;
2. Согласие на обработку персональных данных;
3. Копия свидетельства ИНН;
4. Копия свидетельства ЕГРИП;
5. Копия приказа Министерства строительства и ЖКХ Саратовской области от 27.12.2024 № 690;
6. Копия приказа Министерства строительства и ЖКХ Саратовской области от 25.07.2025 № 416;
7. Копия заявления в Арбитражный суд по делу № А57-24045/2025;
8. Карточка арбитражного дела №А57-24045/2025.

Дата: 12 июля 2026 г.



А.И.Хаметова