

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о результатах проведения**  
**общественных обсуждений (публичных слушаний)**

27 января 2026 г.  
(дата составления)

ст-ца Тбилисская  
(место составления)

На общественных обсуждениях (публичных слушаниях) рассмотрен проект постановления администрации муниципального образования Тбилисский район «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и изменении вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0304122:4, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Тбилисский, с.п. Тбилиское, ст-ца Тбилисская, ул. Миллионная, з/у 5/1».

В общественных обсуждениях (публичных слушаниях) приняло участие 7 человек, из них выступили \_ человека.

Заключение о результатах проведения общественных обсуждений (публичных слушаний) подготовлено на основании протокола общественных обсуждений (публичных слушаний) от 26 января 2026 г.

В ходе проведения общественных обсуждений (публичных слушаний) поступили следующие предложения и замечания участников общественных обсуждений (публичных слушаний):

| № п/п | Наименование проекта, вынесенного на общественные обсуждения (публичные слушания)                              | ФИО (дата рождения, место жительства), ЮЛ (наименование, ОГРН, место нахождения), ИП (ФИО, ОГРНИП, место жительства) | Предложения/замечания участников общественных обсуждений (публичных слушаний), постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения (публичные слушания) | Предложения/замечания иных участников общественных обсуждений (публичных слушаний) |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | проект постановления администрации муниципального образования Тбилисский район «О предоставлении разрешения на | 1) Саморядова Вера Васильевна, ст-ца Тбилисская, ул. Миллионная, д.5, кв 2 (письмо от 13.01.2026 г. № В-139-132/26)  | 1) На ваше письмо № 25-370 от 25.12.2025 г. о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного                                                                    |                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0304122:4, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Тбилисский, с.п. Тбилиское, ст-ца Тбилисская, ул. Миллионная, з/у 5/1</p> |  | <p>участка с кадастровым номером 23:29:0304122:4, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Тбилисский, с.п. Тбилиское, ст-ца Тбилисская, ул. Миллионная, з/у 5/1 с вида «Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.: гостиницы» на вид «Для индивидуального жилищного строительства [2.1]» отвечаю: что в настоящее время, по адресу ст. Тбилисская, ул. Миллионная, з/у 5/1, расположена гостиница Грин Хаус, которая функционирует и закрываться не собирается. Земельный налог на земельный участок под гостиницей в разы</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|  |  |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                                                                                                                                                                                                     | <p>больше земельного налога на земли под ИЖС.</p> <p>Мое мнение, что ИП Марченко С.Н. просто хочет уйти от уплаты земельного налога на гостиничный бизнес, что отрицательно скажется на сборе налогов в бюджет муниципального образования Тбилисский район.</p> <p>Согласно законодательству РФ, гостиница не может располагаться на землях ИЖС, я против изменения вида разрешенного использования.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  |  | <p>2) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А. г. Краснодар, ул. Красная, 35 (письмо от 16.01.2026 г. № 71-05.3-02-203/26)</p> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>2) Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, проанализировав документы и материалы к проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) земельному участку площадью 489 кв.м с кадастровым номером 23:29:0304122:4, видом разрешенного использования — «Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих вредного воздействия на</p> |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>окружающую среду, в т. ч. гостиницы», расположенному по адресу: Тбилисский район, ст. Тбилисская, ул. Миллионная, 5/1, в многофункциональной общественно-деловой зоны «ОД2» и охранный зоне объекта культурного наследия, рассматриваемый на общественных обсуждениях в период с 12 по 26 января 2026 г., сообщает следующее.</p> <p>Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости на указанном земельном участке расположено жилое помещение – квартира, площадью 123,8 кв. м с кадастровым номером 23:200304122:47, по адресу: Тбилисский р-н, ст-ца Тбилисская, ул. Миллионная, 5, кв. 1, являющаяся частью двухэтажного с подвалом двухквартирного дома, расположенного на двух земельных участках (квартира № 2 площадью 121,7 кв.м с кадастровым номером 23:200304122:46).</p> <p>В соответствии с частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого</p> |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>использования<br/>осуществляется в<br/>соответствии с<br/>градостроительным<br/>регламентом при<br/>условии соблюдения<br/>требований<br/>технических<br/>регламентов.<br/>Градостроительным<br/>регламентом<br/>территориальной зоны<br/>ОД2, утвержденным в<br/>составе правил<br/>землепользования и<br/>застройки Тбилисского<br/>сельского поселения<br/>Тбилисского района,<br/>утвержденных<br/>решением Совета<br/>муниципального<br/>образования<br/>Тбилисский район от 29<br/>мая 2025 г. № 536 (далее<br/>– правила<br/>землепользования и<br/>застройки), вид<br/>разрешенного<br/>использования «Для<br/>индивидуального<br/>жилищного<br/>строительства» (код 2.1)<br/>отнесен к условно<br/>разрешенным видам.<br/>В тоже время<br/>регламентом зоны ОД2<br/>установлено<br/>требование:<br/>«Размещение новых<br/>объектов жилого<br/>назначения в<br/>общественно-деловой<br/>зоне не допускается (за<br/>исключением<br/>реконструкции<br/>существующих жилых<br/>объектов без<br/>увеличения их<br/>существующей<br/>этажности).<br/>Реконструкция<br/>многоквартирных</p> |
|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>жилых домов не допускается в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами».</p> <p>С учетом изложенного, по мнению департамента, принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) земельному участку по ул. Миллионной, 5/1 в ст. Тбилисской будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны ОД2 правил землепользования и застройки.</p> |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

По возражению Саморядовой В.В. (правообладатель квартиры № 2 в жилом доме по ул. Миллионной, 5 в ст-це Тбилисской): в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 31 июля 2025 г. № 353-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов» в целях создания механизма специального правового регулирования деятельности по предоставлению услуг гостевых домов, создания благоприятных условий для развития туристской индустрии проводится эксперимент по предоставлению услуг гостевых домов в индивидуальных жилых домах. В соответствии со статьей 4 указанного закона для присвоения индивидуальному жилому дому типа средства размещения «гостевой дом» такой дом должен соответствовать одному из требований: индивидуальный жилой дом размещается на земельном участке, который отнесен к категории земель населенных пунктов и вид разрешенного использования которого предусматривает индивидуальное жилищное



строительство, ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), ведение гражданами садоводства для собственных нужд.

Таким образом, размещение гостевого дома на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» не нарушит действующее законодательство.

При этом, на рассматриваемом земельном участке расположено жилое помещение, являющееся частью двухэтажного с подвалом двухквартирного дома, расположенного на двух земельных участках.

Рассмотрев рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:29:0304122:4, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Краснодарский край, м.р-н Тбилисский, с.п. Тбилиское, ст-ца Тбилисская, ул. Миллионная, з/у 5/1, с вида «Объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.: гостиницы» на вид «Для индивидуального жилищного строительства [2.1]», Комиссия, с учетом требований части 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительного регламента территориальной зоны ОД2 правил землепользования и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района, считает невозможным предоставление указанного разрешения.

(аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний)

Учитывая, что проведение общественных обсуждений по вопросам выработки градостроительных решений направлено на обеспечение комплексного учета интересов населения, соблюдение права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, Комиссия рекомендует исполняющему обязанности главы муниципального образования Тбилисский район принять решение по указанному вопросу, в соответствии с требованиями ч. 9 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

(выводы по результатам общественных обсуждений (публичных слушаний))

Председатель комиссии

(подпись)

О.М. Ляхов  
(Ф.И.О.)

