РЕСПУБЛИКА ИНГУШЕТИЯ ГІАЛГІАЙ РЕСПУБЛИКА

ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
«АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАРАБУЛАК»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«30» октября 2026г. № 187

г. Карабулак

О вынесении на публичные слушания проекта решения городского Совета депутатов МО "Городской округ город Карабулак" о внесении изменений в Генеральный план МО "Городской округ город Карабулак" утвержденный Решением городского совета МО "Городской округ город Карабулак" от 25 февраля 2011 года №2/1-1 и Правила землепользования и застройки МО "Городской округ город Карабулак", утвержденные Решением городского Совета депутатов МО "Городской округ город Карабулак" от 29 октября 2012 года №13/8-2

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Городской округ г. Карабулак», Положением о публичных слушаниях в МО «Городской округ г. Карабулак», утвержденным Решением Городского Совета МО «Городской округ г. Карабулак» от 26.04.2018 № 5/4-3, на основании заявлений ООО «Этажи» (ИНН 0608043992, ОГРН 1170608000452) об изменении вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:220 по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 4; ООО «ЮНИ-СТРОЙ» (ИНН 0608043872, ОГРН 1170608000310) об изменении вида разрешённого использования земельных участков с кадастровыми номерами 06:03:0100007:236 и 06:03:0100007:213 по адресам: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 5 и д. 43; а также в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:1281 площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Рабочая, 21, ОМС «Администрация города Карабулак»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Назначить публичные слушания по Проекту Решения Городского совета депутатов муниципального образования «Городской округ город Карабулак» о внесении изменений в Генеральный план МО «Городской округ город Карабулак», утвержденный Решением городского совета МО «Городской округ город Карабулак» от 25 февраля 2011 года №2/1-1, и Правила землепользования и застройки МО «Городской округ город Карабулак», утвержденные Решением Городского Совета депутатов МО «Городской округ город Карабулак» от 29 октября 2012 года №13/8-2 (Приложение №1), на **12.01.2027**.

2. Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 настоящего Постановления, провести **12 января 2027 года в 15 часов 00 минут** по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Промысловая, 2/2 (актовый зал здания ОМС «Администрация г. Карабулак»).

3. Комиссии по вопросам земельных правоотношений и градостроительного регулирования в МО «Городской округ город Карабулак»:

3.1. Обеспечить функционирование **с 30.10.2026 до 11.01.2027** в рабочие дни с 9.00 до 18.00 экспозиции демонстрационных материалов по проекту внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак» в соответствии с пунктом 1 настоящего Постановления, в актовом зале здания Администрации по адресу: Республика Ингушетия, город Карабулак, улица Промысловая, 2/2;

3.2. Обеспечить консультирование посетителей экспозиции по телефону 8-(8734) 44-41-56, посредством электронной почты karabulak2009@bk.ru, а также личного консультирования по адресу: Республика Ингушетия, город Карабулак, улица Промысловая, 2/2, здание Администрации города, кабинет 104, отдел архитектуры, градостроительства и землеустройства Администрации города Карабулак.

4. Установить, что:

4.1. Предложения по вопросам, указанным в пункте 1 настоящего Постановления, учитываются в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в МО «Городской округ г. Карабулак», и принимаются постоянной комиссией по проведению публичных слушаний по адресу, указанному в пункте 2 настоящего Постановления, **до 17 часов 00 минут 11 января 2027 года**.

4.2. Жители МО «Городской округ г. Карабулак» могут ознакомиться с материалами по вопросу, указанному в пункте 1 настоящего Постановления, **до 17 часов 00 минут 11 января 2027 года**.

4.3. Жители МО «Городской округ г. Карабулак» участвуют в обсуждении вопросов, указанных в пункте 1 настоящего Постановления, в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в МО «Городской округ г. Карабулак», путем непосредственного выступления на публичных слушаниях.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы ОМС «Администрация г. Карабулак» Вышегурова И.У.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Врио главы городского округа **А.М.Джандигов**

Приложение к Постановлению
ОМС «Администрация Города Карабулак»

ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОГО СОВЕТА ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД КАРАБУЛАК»

О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак»

Перечень прилагаемых материалов к проекту решения:

Пояснительная записка к проекту решения.

Схематический план функциональных зон с указанием границ изменяемой территории.

Схематический план градостроительного зонирования.

Схематический план территориальных зон (проектный и опорный план)

Заключение об антикоррупционной экспертизе проекта решения.

Внести в Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Карабулак», утвержденный Решением городского Совета МО «Городской округ город Карабулак» от 25 февраля 2011 года № 2/1-1, следующие изменения:

1.1. Изменить функциональную зону земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:220, общей площадью 2128 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 4, с функциональной зоны «Зона многофункциональной застройки» на функциональную зону «Многоэтажная жилая застройка».

1.2. Изменить функциональную зону земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:236, общей площадью 2081 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 5, с функциональной зоны «Зона многофункциональной застройки» на функциональную зону «Многоэтажная жилая застройка».

1.3. Изменить функциональную зону земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:213, общей площадью 1050 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 43, с функциональной зоны «Зона многофункциональной застройки» на функциональную зону «Многоэтажная жилая застройка».

1.4. Изменить функциональную зону земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:1281, общей площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Ингушетия, г. Карабулак, с функциональной зоны «Зона многофункциональной застройки» на функциональную зону «Многоэтажная жилая застройка».

Статья 2

Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак», утвержденные Решением городского Совета депутатов МО «Городской округ город Карабулак» от 29 октября 2012 года № 13/8-2, следующие изменения:

2.1. Изменить территориальную зону для земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:220, общей площадью 2128 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 4, с территориальной зоны ОЖ/03 «Зона многофункциональной застройки» на территориальную зону Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки».

2.2. Изменить территориальную зону для земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:236, общей площадью 2081 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 5, с территориальной зоны ОЖ/03 «Зона многофункциональной застройки» на территориальную зону Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки».

2.3. Изменить территориальную зону для земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:213, общей площадью 1050 кв. м, расположенного по адресу: Республика Ингушетия, г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 43, с территориальной зоны ОЖ/03 «Зона многофункциональной застройки» на территориальную зону Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки».

2.4. Изменить территориальную зону для земельного участка с кадастровым номером 06:03:0100007:1281, общей площадью 4000 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Ингушетия, г. Карабулак, с территориальной зоны ОЖ/03 «Зона многофункциональной застройки» на территориальную зону Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки».

Статья 3

Общая площадь земельного массива, в отношении которого вносятся изменения, предусмотренные статьями 1 и 2 настоящего Решения, составляет 9 259 (девять тысяч двести пятьдесят девять) кв. м или 0,9259 (ноль целых девять тысяч двести пятьдесят девять десятитысячных) га, в том числе:

земельный участок с кадастровым номером 06:03:0100007:220 — 2128 кв. м;

земельный участок с кадастровым номером 06:03:0100007:236 — 2081 кв. м;

земельный участок с кадастровым номером 06:03:0100007:213 — 1050 кв. м;

земельный участок с кадастровым номером 06:03:0100007:1281 — 4000 кв. м.

Границы указанного земельного массива определяются согласно схематическому плану (прилагается), являющемуся неотъемлемой частью настоящего проекта.

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Городской округ г. Карабулак» разработан в 2026 г. отделом Архитектуры, градостроительства, землеустройства и сельского хозяйства Администрации г. Карабулак. Основаниями для подготовки проекта являются заявления правообладателей земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Городской округ город Карабулак» (ул. Джабагиева, д. 4, д. 5, д. 43, а также участок с кадастровым номером 06:03:0100007:1281), общей площадью 0,9259 га. Целью проекта является приведение правового режима указанных земельных участков в соответствие с их фактическим и планируемым использованием, а также создание условий для устойчивого развития жилой застройки на территории муниципального образования.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Городской округ город Карабулак»

1. Общие положения и обоснование необходимости внесения изменений

Настоящий проект решения подготовлен в целях реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, регулирующих порядок внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Необходимость внесения изменений обусловлена наличием правовой неопределённости в использовании четырёх земельных участков на территории города Карабулак (ул. Джабагиева, д. 4, д. 5, д. 43 и участок с кадастровым номером 06:03:0100007:1281), которые в настоящее время расположены в территориальной зоне ОЖ/03 «Зона многофункциональной застройки».

Фактически указанные участки предоставлены для целей строительства многоквартирных жилых домов, что подтверждается договорами аренды и договорами уступки прав, однако действующая зона ОЖ/03 не в полной мере отражает сложившийся характер использования территории и создаёт административные барьеры для реализации инвестиционно-строительных проектов. Перевод участков в зону Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки» позволит устранить это несоответствие и обеспечить правовую определённость для правообладателей и органов местного самоуправления.

2. Существо предлагаемых изменений

Проект предусматривает изменение функциональных зон в Генеральном плане и территориальных зон в Правилах землепользования и застройки для четырёх земельных участков:

Параметр	Участок № 1	Участок № 2	Участок № 3	Участок № 4
Адрес	ул. Джабагиева, д. 4	ул. Джабагиева, д. 5	ул.Джабагиева, д. 43	г. Карабулак, ул.Рабочая,21
Кадастровый номер	06:03:0100007:220	06:03:0100007:236	06:03:0100007:213	06:03:0100007:1281
Площадь	2128 кв. м	2081 кв. м	1050 кв. м	4000 кв. м
Текущая	ОЖ/03	ОЖ/03	ОЖ/02	ОЖ/02

Параметр	Участок № 1	Участок № 2	Участок № 3	Участок № 4
зона (ПЗЗ)				
Запрашиваемая зона (ПЗЗ)	Ж-3	Ж-3	Ж-3	Ж-3
Текущая функциональная зона (Генплан)	Зона многофункциональной застройки	Зона многофункциональной застройки	Зона многофункциональной застройки	Зона многофункциональной застройки
Запрашиваемая функциональная зона (Генплан)	Многоэтажная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка	Многоэтажная жилая застройка
Заявитель	ООО «Этажи»	ООО «ЮНИ-СТРОЙ»	ООО «ЮНИ-СТРОЙ»	-

Общая площадь изменяемого земельного массива составляет **9259 кв. м (0,9259 га).**

3. Положительные эффекты от внесения изменений

Внесение изменений в документы градостроительного зонирования окажет комплексное положительное воздействие на развитие городского округа по следующим направлениям:

3.1. Устранение правовой неопределённости и снижение административных барьеров

В настоящее время использование участков для строительства многоквартирных домов в зоне ОЖ/03 требует дополнительных согласований и может быть оспорено надзорными органами. Перевод в зону Ж-3 приводит

правовой режим участков в полное соответствие с их фактическим назначением, что исключает риски приостановки строительства, отказа в выдаче разрешительной документации и судебных споров. Для правообладателей это означает стабильность и предсказуемость их инвестиционных планов.

3.2. Стимулирование жилищного строительства и увеличение предложения на рынке жилья

Зона Ж-3 создаёт оптимальные градостроительные условия для возведения современных многоквартирных домов. Это способствует увеличению объёмов жилищного строительства в городе Карабулак, расширению предложения на первичном рынке жилья и, как следствие, улучшению жилищных условий для жителей городского округа, включая молодые семьи и специалистов, нуждающихся в доступном и комфортном жилье. Вовлечение в оборот дополнительного участка площадью 4000 кв. м (06:03:0100007:1281) существенно увеличивает градостроительный потенциал территории.

3.3. Рост доходной части местного бюджета

Активизация строительной деятельности на указанных участках приведёт к увеличению налоговых поступлений в бюджет муниципального образования. После завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию возрастут поступления от налога на имущество физических лиц и земельного налога. Кроме того, на этапе строительства увеличиваются отчисления от налога на доходы физических лиц работников подрядных организаций, зарегистрированных на территории округа.

3.4. Создание новых рабочих мест и развитие смежных отраслей

Реализация строительных проектов на участках обеспечит создание временных рабочих мест на период строительства и постоянных рабочих мест в сфере обслуживания и эксплуатации жилого фонда. Дополнительный импульс получат смежные отрасли: производство и поставка строительных материалов, транспортные услуги, торговля, что в совокупности положительно скажется на занятости населения и деловой активности в городском округе.

3.5. Повышение эффективности использования городских территорий

Участки расположены в сложившейся части города с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой. Их вовлечение в активный оборот под многоэтажную жилую застройку соответствует принципам компактного развития городской среды и позволяет более рационально использовать имеющиеся коммунальные сети и дорожную сеть, снижая затраты на создание новой инфраструктуры на периферийных территориях. Особенно значимым является вовлечение крупного участка 06:03:0100007:1281 площадью 4 000 кв. м.

3.6. Улучшение архитектурно-градостроительного облика города

Строительство современных многоквартирных домов в соответствии с градостроительными регламентами зоны Ж-3 позволит сформировать

выразительный и благоустроенный фронт застройки, повысить качество городской среды и создать комфортные общественные пространства для жителей близлежащих кварталов.

3.7. Соблюдение баланса интересов и прозрачность процедуры

Внесение изменений осуществляется в строгом соответствии с законодательством, включая обязательное проведение публичных слушаний. Жители города получают возможность ознакомиться с материалами проекта, высказать замечания и предложения, что обеспечивает учёт общественного мнения и легитимность принимаемого решения. Публичные слушания по данному проекту назначены на 12 января 2027 года, экспозиция материалов будет функционировать с 30 октября 2026 года по 11 января 2027 года.

4. Выводы и предложения

Принятие настоящего решения позволит:

привести правовой режим земельных участков в соответствие с их фактическим использованием;

создать благоприятные условия для реализации инвестиционных строительных проектов;

обеспечить рост доходов местного бюджета и создание новых рабочих мест;

повысить эффективность использования городских территорий и улучшить качество городской среды.

На основании изложенного предлагается принять проект решения о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак» в представленной редакции.

Приложение 1 к Решению Городского Совета Депутатов муниципального образования «Городской округ город Карабулак» от ..2027 г. № ___

Схематичный план земельного массива по внесению изменений в ПЗЗ МО «Городской округ г. Карабулак»

Приложение 2 к Решению Городского Совета Депутатов муниципального образования «Городской округ город Карабулак» от ..2027 г. № ___

Схематичный план земельного массива по внесению изменений в Генеральный план МО «Городской округ г. Карабулак»

Приложение 3 к Решению Городского Совета Депутатов муниципального образования «Городской округ город Карабулак» от ..2027 г. № ___

Схематичный план земельного массива по внесению изменений в Генеральный план (проектный план) МО «Городской округ г. Карабулак»

Краткая сводка изменений:

Показатель	Значение
Участков всего	4 (д. 4, д. 5, д. 43, участок 06:03:0100007:1281)
Кадастровые номера	06:03:0100007:220; 06:03:0100007:236; 06:03:0100007:213; 06:03:0100007:1281
Площади	2 128 + 2 081 + 1 050 + 4 000 кв. м
Общая площадь	**9 259 кв. м = 0,9259 га**
Текущая зона	ОЖ/03 «Зона многофункциональной застройки» ОЖ/02 «Зона многофункциональной застройки»
Запрашиваемая зона	Ж-3 «Зона многоэтажной жилой застройки»
Публичные слушания	12.01.2027, 15:00
Экспозиция	с 30.10.2026 по 11.01.2027
Приём предложений	до 17:00 11.01.2027

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об антикоррупционной экспертизе проекта решения Городского Совета депутатов муниципального образования «Городской округ город Карабулак» «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак»

г. Карабулак
«___» _____ 2026 г.

Экспертиза проведена: начальником отдела правового и кадрового обеспечения ОМС «Администрация города Карабулак» Забиевым Т.А.

Основание проведения экспертизы: Федеральный закон от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», статья 6; постановление Правительства РФ от 26.02.2010 № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»; Положение о проведении антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и их проектов в ОМС «Администрация города Карабулак».

Объект экспертизы: проект решения Городского Совета депутатов МО «Городской округ город Карабулак» «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак» (далее — Проект).

1. Общие сведения о Проекте

Проект предусматривает внесение изменений в Генеральный план МО «Городской округ город Карабулак» (Решение Городского Совета от 25.02.2011 № 2/1-1) и Правила землепользования и застройки МО «Городской округ город Карабулак» (Решение Городского Совета депутатов от 29.10.2012 № 13/8-2) в части изменения функциональных и территориальных зон следующих земельных участков:

	Адрес	Кадастровый номер	Площадь	Текущая зона	Запрашиваемая зона
	г. Карабулак, ул. Джабагиев	06:03:0100007:220	2128 кв. м	ОЖ/03	Ж-3

	Адрес	Кадастровый номер	Площадь	Текущая зона	Запрашиваемая зона
	а, д. 4				
	г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 5	06:03:0100007:236	2 081 кв. м	ОЖ/03	Ж-3
	г. Карабулак, ул. Джабагиева, д. 43	06:03:0100007:213	1 050 кв. м	ОЖ/02	Ж-3
	г. Карабулак, ул. Рабочая, 21	06:03:0100007:1281	4 000 кв. м	ОЖ/02	Ж-3

Общая площадь изменяемого земельного массива: 9 259 кв. м (0,9259 га).

2. Методика проведения экспертизы

Экспертиза проведена в соответствии с методикой, утверждённой постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 № 96. Проверка Проекта осуществлялась по следующим направлениям:

1. **Коррупциогенные факторы, устанавливающие для правоприменителя необоснованно широкие пределы усмотрения** (широта дискреционных полномочий, определение компетенции по формуле «вправе», выборочное изменение объёма прав).

2. **Коррупциогенные факторы, содержащие неопределённые, трудновыполнимые и (или) обременительные требования** (наличие завышенных требований к лицу, дублирование полномочий).

3. **Коррупциогенные факторы, создающие условия для коррупции** (юридико-лингвистическая неопределённость, отсутствие административных процедур, отсутствие конкурсных процедур).

4. **Коррупциогенные факторы, связанные с принятием нормативного правового акта** (принятие нормативного правового акта за пределами компетенции, нарушение порядка принятия).

3. Результаты экспертизы

3.1. Проверка компетенции.

Проект подготовлен в пределах компетенции органов местного самоуправления: вопросы изменения Генерального плана и Правил землепользования и застройки отнесены статьями 24, 32, 33 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления. Нарушений компетенции не выявлено.

3.2. Проверка на наличие коррупциогенных факторов.

В ходе экспертизы Проекта проведён анализ его положений на предмет наличия коррупциогенных факторов, предусмотренных методикой. Установлено следующее:

- **Факторы, устанавливающие необоснованно широкие пределы усмотрения**, в Проекте отсутствуют: положения Проекта носят конкретный характер, содержат точные кадастровые номера, адреса, площади и наименования зон, не допускают альтернативного толкования.

- **Факторы, содержащие неопределённые требования**, не выявлены: формулировки Проекта соответствуют терминологии Градостроительного кодекса РФ и Правил землепользования и застройки.

- **Факторы, создающие условия для коррупции**, не установлены: Проект не содержит положений, устанавливающих исключения, особые порядки или преимущества для отдельных лиц; процедура внесения изменений в Генплан и ПЗЗ урегулирована законодательством и не допускает произвольного применения.

- **Факторы, связанные с принятием акта**, отсутствуют: Проект подготовлен уполномоченным органом, порядок разработки и вынесения на публичные слушания соблюдён (публичные слушания назначены на 12.01.2027).

3.3. Юридико-лингвистическая проверка.

Текст Проекта изложен ясно, не содержит двусмысленных формулировок, противоречий и пробелов. Используемые термины соответствуют действующему законодательству.

3.4. Проверка на дублирование полномочий и наличие административных барьеров.

Дублирование полномочий органов местного самоуправления и должностных лиц в Проекте не выявлено. Дополнительные административные барьеры для граждан и организаций Проект не создаёт: изменение зон направлено на приведение правового режима участков в соответствие с их фактическим использованием, что упрощает процедуры для правообладателей.

4. Выводы

4.1. В проекте решения Городского Совета депутатов МО «Городской округ город Карабулак» «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ город Карабулак» **коррупциогенные факторы не выявлены**.

4.2. Проект соответствует требованиям Федерального закона от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов» и методике, утверждённой постановлением Правительства РФ от 26.02.2010 № 96.

4.3. Препятствий для дальнейшего рассмотрения и принятия Проекта не имеется.

Начальник отдела правового и кадрового обеспечения
ОМС «Администрация города Карабулак»
_____ / Т.А. Забиев /

«___» _____ 2026 г.