

**Заключение**  
**о результатах общественных обсуждений по проекту постановления**  
**Администрации города Омска о предоставлении разрешений**  
**на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

Дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений:  
5 февраля 2026 года.

Наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях:  
«Проект постановления Администрации города Омска о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства».

Количество участников общественных обсуждений, которые приняли участие в общественных обсуждениях: 3 участника.

Заключение о результатах общественных обсуждений подготовлено на основании протокола общественных обсуждений от 5 февраля 2026 года.

1. По результатам общественных обсуждений, проведенных в соответствии с постановлением Мэра города Омска от 13 января 2026 года № 1-пм «Об организации и проведении общественных обсуждений по проекту постановления Администрации города Омска о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства», комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Омска (далее – Комиссия) рассмотрены обращения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (далее – специальное разрешение) на следующих земельных участках:

1) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:040115:10, местоположение: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, улица Некрасова, земельный участок № 3, в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений до 0 м и в части увеличения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка до 3,5;

2) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:040117:5255, местоположение: Омская область, город Омск, Центральный административный округ, переулок Больничный, в части уменьшения минимального отступа от красных линий и территорий общего пользования до зданий, строений, сооружений до 0 м и в части увеличения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка до 3,8;

3) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090302:3295, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 18 м по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Гуртьева, дом 35, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с восточной стороны

до зданий, строений, сооружений до 0 м, от границы земельного участка с южной стороны до зданий, строений, сооружений до 0 м и в части уменьшения минимального отступа от красных линий и территорий общего пользования до зданий, строений, сооружений до 2 м;

4) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090302:24695, местоположение: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Гоголя, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с восточной стороны до зданий, строений, сооружений до 1 м и от границы земельного участка с западной стороны до зданий, строений, сооружений до 1 м;

5) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:170110:9425, местоположение: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, улица Новоатаманская, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с восточной стороны до зданий, строений, сооружений до 1,3 м;

6) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:110201:5200, местоположение: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, в части увеличения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка до 3,48;

7) на земельном участке с кадастровым номером 55:36:140102:6901, местоположение установлено в 280 м северо-западнее относительно нежилого здания, расположенного по адресу: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица 22 Декабря, дом 98, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с юго-западной стороны до зданий, строений, сооружений до 2 м.

2. В ходе подготовки и проведения общественных обсуждений при рассмотрении обращений о предоставлении специальных разрешений, указанных в подпунктах 2 – 6 пункта 1 настоящего заключения, предложений, замечаний, возражений от участников общественных обсуждений не поступило.

3. В ходе подготовки и проведения общественных обсуждений при рассмотрении обращений о предоставлении специальных разрешений, указанных в подпунктах 1, 7 пункта 1 настоящего заключения, поступили следующие возражения от участников общественных обсуждений:

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:040115:10, указанного в подпункте 1 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от участника общественных обсуждений, правообладателя земельного участка с кадастровым номером 55:36:040115:142 поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения: «Мы, жильцы дома 2 по улице Голика в городе Омске, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:040115:142 категорически против изменения минимального отступа от границ земельного участка до зданий,

строений, сооружений до 0 м и в части изменения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка до 3,5.

В доме проживает много пожилых людей и инвалидов и наш двор является для многих единственным местом для отдыха и общения.

Двор закрыт от солнца с 3-х сторон и имеет недостаточную инсоляцию.

Мы против нового строительства на прилегающей территории.

Это решение принято советом дома и утверждено на общем собрании дома».

Учитывать возражения участника общественных обсуждений Комиссией принято нецелесообразным, так как согласно представленным заявителем обоснованиям отклонений от предельных параметров, подготовленным обществом с ограниченной ответственностью «ПЕРВЫЙ ПРОЕКТНЫЙ», проектом предусмотрена реконструкция зданий, расположенных в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:040115:10. Реконструкция предполагает устройство дополнительного технического этажа для расположения высокоэффективных элементов инженерных коммуникаций. Также, для обеспечения свободной интеграции людям с ограниченными возможностями необходимо устройство пандусов у входных групп, которые в настоящее время отсутствуют.

- в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:6901, указанного в подпункте 7 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от участника общественных обсуждений, правообладателя объекта капитального строительства с кадастровым номером 55:36:140102:7035 поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения: «По смыслу статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) отказ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть обусловлен двумя факторами: нарушение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов участников публичных слушаний, а также нарушение требований технических регламентов.

При осуществлении нового строительства минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений составляет 6 м.

Заявитель не учитывает при строительстве наличие обременения земельного участка в виде сетей водоснабжения питьевой воды с кадастровым номером 55:36:140102:7035, принадлежащие акционерному обществу «Сибэгротранс». На схеме, предоставленной заявителем, отступ от воды меньше 5 м.

В настоящее время часть водопровода проходит на земельном участке с кадастровым номером 55:36:140102:6901 (площадь наложения с учетом охранной зоны водопровода (5 м) составляет 7 м от границы земельного участка), что подтверждается выпиской из Единого государственного

реестра недвижимости.

Требование из Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденного Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года № 1034-пр – отступ от водопровода до фундаментов зданий и сооружений должен составлять не менее 5 м (пункт 12.35, таблица 12.5, с изменениями № 1, 2).

Согласно пункту 1.17 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», отсутствие утвержденного проекта зоны санитарной охраны не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах зоны санитарной охраны, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых санитарными правилами и нормами.

Вместе с тем, помимо неожиданных ограничений в возможности использования земельного участка и его оборотоспособности, владельцы источников водоснабжения, в отношении которых не утвержден проект зоны санитарной охраны, а также не соблюдается режим зоны санитарной охраны, могут быть привлечены к администрации ответственности за нарушение, предусмотренное статьей 6.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Отсутствие утвержденной зоны санитарной охраны источника водоснабжения так или иначе приведет к негативным правовым последствиям как для самого водопользователя, так и для владельцев прилегающих к источнику земельных участков и хозяйственных объектов.

Согласно частям 1, 2 статьи 19 Федерального закона от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», питьевая вода должна быть безопасной в эпидемиологическом и радиационном отношении, безвредной по химическому составу и должна иметь благоприятные органолептические свойства. Организации, осуществляющие холодное водоснабжение с использованием централизованных систем холодного водоснабжения, обязаны обеспечить соответствие качества питьевой воды указанных систем санитарно-эпидемиологическим требованиям.

С связи с тем, что заявитель не учитывает при строительстве наличие сетей водоснабжения, возражаем относительно уменьшения отступа от границ территории, так как это может привести к нарушениям безопасности использования сетей водоснабжения, к угрозе повреждения

трубопровода с питьевой водой и к нарушению технических регламентов – обеспечение качества питьевой воды в распределительной сети в соответствии с требованиями подпунктов 3.1, 3.2, 3.4.1 СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества», утвержденным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 26 сентября 2001 года № 24 «О введении в действие санитарных правил».

Учитывать возражения участника общественных обсуждений Комиссией принято нецелесообразным, так как согласно представленным заявителем обоснованиям на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:6901, подготовленным обществом с ограниченной ответственностью «СИБСТРОЙПРОЕКТ», и схеме размещения объекта на земельном участке, уменьшение расстояния от границы земельного участка с юго-западной стороны до 2 м требуется с учетом ограничения охранной зоны в 5 м от существующей сети водопровода.

Кроме этого, в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:6901, указанного в подпункте 7 пункта 1 настоящего заключения, в ходе проведения общественных обсуждений от другого участника общественных обсуждений, правообладателя земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:6134 поступили возражения в предоставлении заявителю специального разрешения: «Заявитель является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:6134, расположенного по адресу: город Омск, улица 22 Декабря, дом 98 В, и проезд к данному земельному участку организован через земельный участок с кадастровым номером 55:36:140102:6901.

13 января 2026 года вступило в силу решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-5986/2025, в котором принято решение установить в моих интересах право ограниченного пользования (сервитут) на часть земельного участка с кадастровым номером 55:36:140102:6901 площадью 361 кв. м, на часть земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, площадью 385 кв. м в соответствии с координатами, указанными в распоряжении администрации Кировского административного округа города Омска № 3116 от 20 декабря 2022 года для обеспечения круглосуточного проезда и прохода к объекту недвижимости с кадастровым номером 55:36:140102:6977, принадлежащему мне на праве собственности. Действие сервитута бессрочно.

По смыслу статьи 40 ГрК РФ отказ в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть обусловлен двумя факторами: нарушение прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов участников публичных

слушаний, а также нарушение требований технических регламентов.

Заявитель просит отступ от границы земельного участка с юго-западной стороны до здания, строения, сооружения до 2 м, но при этом не учитывает при строительстве наличия обременения в виде сервитута для круглосуточного проезда большегрузов с моей территории.

Заявитель планирует разместить автомойку по улице 22 Декабря рядом с опасным перекрестком в настоящее время из-за железнодорожного переезда, расположенного в 50 м. Этот участок дороги перегружен большим количеством транспорта, что постоянно приводит к затору, пробкам на дороге и повышению дорожно-транспортных правонарушений. Выезд с моей территории и так связан с большим риском, а в случае строительства автомойки приведет к большому затруднению, так как постоянно будет присутствовать большой поток машин возле автомойки, все это приведет к еще большему количеству аварий, и соответственно к риску для здоровья и жизни людей, к ухудшению движения автотранспорта на участке по улице 22 Декабря.

В связи с чем выражаю возражения в предоставлении разрешения в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка».

Учитывать возражения участника общественных обсуждений Комиссией принято нецелесообразным, так как согласно представленной заявителем схеме размещения объекта на земельном участке планируемое место размещения объекта капитального строительства не затрагивает границы сервитута, установленного по решению Арбитражного суда Омской области по делу № А46-5986/2025.

4. Все необходимые процедуры в рамках проведения общественных обсуждений выполнены надлежащим образом и соответствуют требованиям действующего законодательства. Общественные обсуждения по проекту решения о предоставлении специальных разрешений, указанных в пункте 1 настоящего заключения, считать состоявшимися.

Председатель комиссии  
по подготовке проекта Правил  
землепользования и застройки города Омска,  
директор департамента архитектуры  
и градостроительства Администрации города  
Омска, главный архитектор города Омска

Р.В. Воробьев