

## Заключение о результатах общественных обсуждений

31.03.2026

(дата)

Общественные обсуждения, состоявшиеся в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22, в части отображения в статье 17 Правил на Карте градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории по ул. Алексеевской в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода

(указывается наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях)

Инициатор, разработчик проекта: Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица)

Оповещение о проведении общественных обсуждений производилось: в газете «День города Нижний Новгород» № 24 (2253) от 11.03.2026, на официальном сайте администрации по адресу: <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Publichnye-slushaniya/Distancionnye-obshchestvennye-obsuzhdeniya-2026>

(форма, источник оповещения, дата размещения, публикации оповещения)

Экспозиция проекта проводилась с 18.03.2026 по 27.03.2026 по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Пискунова, дом 1 (здание администрации Нижегородского района, на информационных стендах) с 10-00 до 12-00 и с 13-00 до 17-00, а также на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода по ссылке <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Publichnye-slushaniya/Distancionnye-obshchestvennye-obsuzhdeniya-2026>, и в подсистеме государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области (ГИСОГД НО) по адресу: <https://gisogdno.ru/> (портал ГИСОГД НО - Личный кабинет-Общественные обсуждения)

(дата, время и место проведения экспозиции проекта)

Предложения и замечания участников общественных обсуждений принимались с 18.03.2026 по 27.03.2026.

(срок, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений)

Посредством:

- 1) подсистемы ГИСОГД НО, по адресу <https://gisogdno.ru/> (портал ГИСОГД НО - Личный кабинет - Общественные обсуждения);
- 2) записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
- 3) в письменной форме в адрес Комиссии по организации общественных обсуждений в муниципальном образовании городской округ город Нижний Новгород по адресу: 603005, город Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Пискунова, дом 1, каб.15

(указать способы направления поступивших предложений и замечаний)

Количество участников общественных обсуждений: 79(семьдесят девять)

Реквизиты протокола общественных обсуждений: от 30.03.2026

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений:

№ п/п	Участники общественных обсуждений	Содержание предложения или замечания
		Замечания и предложения граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проведены общественные обсуждения
1.	Физические лица	<p>Просим рассмотреть и внести в протокол общественных обсуждений следующие предложения и замечания:</p> <p>1. Отображение в статье 17 Правил на Карте градостроительного зонирования территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории по ул. Алексеевской в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода незаконно.</p> <p>Согласно п. 1 ч. 4 ст. 65 ГрК РФ комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.</p> <p>В настоящее время вопрос о законности постановления администрации города Нижнего Новгорода от 13.08.2025 года № 9804 «О признании муниципальных объектов аварийными и подлежащими сносу» - объектов капитального строительства, расположенных на территории стадиона «Водник» находится на рассмотрении Нижегородского районного суда г. Н. Новгорода.</p> <p>При этом, считаем, что указанное постановление, заключения межведомственной комиссии, а также распоряжения Правительства Нижегородской области от 10.06.2025 г. № 491-р, от 30.04.2025 г. № 372-р, от 19.06.2025 г. № 513-р являются незаконными, поскольку:</p> <p>1) большая часть объектов, обследованных Межведомственной комиссией, не является объектами капитального строительства. В связи с указанным данные объекты не могли быть признаны аварийными на основании постановления Правительства РФ от 17.05.2017 № 577.</p> <p>2) состав межведомственной комиссии сформирован с существенными нарушениями норм действующего законодательства. Так, в состав комиссии не были включены представители органов, уполномоченных на осуществление государственного контроля и надзора в сферах пожарной безопасности, а также физические лица, включенные в реестр лиц, аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, что нарушает положения п. 7 постановления Правительства РФ от 17.05.2017 № 577, п. 3.1. Порядка принятия решения о создании межведомственной</p>

комиссии..., утв. постановлением Правительства Нижегородской области от 18.05.2022 № 351.

Комплексное развитие территории по ул. Алексеевской в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода влечет нарушение наших прав и законных интересов, поскольку спортивные объекты, расположенные на территории стадиона «Водник» (футбольное поле, хоккейная площадка, теннисные корты, беговые дорожки, школа фигурного катания и т.д.) будут снесены, что влечет невозможность реализации нами своего законного права на занятие спортом и поддержание здорового образа жизни.

При этом в настоящее время в Нагорной части г. Н. Новгорода отсутствуют какие-либо иные аналогичные спортивные объекты, доступные для жителей.

При этом территория стадиона «Водник» является территорией общего пользования, в связи с чем, изменение его функционального значения в рамках КРТ (в том числе последующая застройка жилыми домами) не может производиться произвольно, без учета интересов жителей города.

2. Отображение на Карте градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории статьи 17 части II «Карта градостроительного зонирования» территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории в отношении территории по ул. Алексеевской в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода в границах, включающих нежилое здание с кадастровым номером 52:18:0060067:3120, расположенное по адресу: город Нижний Новгород, улица Грузинская, дом 41в, площадью 94,8 кв.м, принадлежащего на праве собственности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АМАКС» (ИНН: 5260498041) нецелесообразно и влечет заключение договора о комплексном развитии нежилой территории на основании пункта 4 части 7 статьи 66 ГрК РФ с единственным правообладателем объекта недвижимого имущества ООО СЗ «АМАКС» без проведения торгов (поскольку иные объекты находятся в муниципальной собственности).

Полагаем, отображение границ территории в таком виде ведет к обходу императивного требования федерального законодательства о заключении такого вида договоров КРТ на основании торгов, что может повлечь причинение ущерба бюджету муниципального образования г. Нижний Новгород.

В связи с указанным, возражаем против отображения на Карте градостроительного зонирования территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, в отношении территории по ул. Алексеевской в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода.

2.	Физическое лицо	Я категорически против КРТ на территории стадиона «Водник». Это не развитие, а уничтожение исторической части города. Сети водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, теплоснабжения будут перегружены.
3.	Физическое лицо	<p>Прошу исключить из границ КРТ следующие участки территории стадиона «Водник»: футбольное поле с естественным покрытием - основной объект для занятий футболом и проведения соревнований, беговые дорожки вокруг поля - зона для лёгкой атлетики и оздоровительного бега, разминочные и игровые зоны - участки для групповых занятий и игровых видов спорта. Указанные объекты составляют основную спортивную площадь стадиона (около 21 640 м<sup>2</sup>) и должны сохраниться в неизменных границах для обеспечения доступности массового спорта.</p> <p>Прошу установить границы КРТ таким образом, чтобы в зону комплексного развития вошли только участки, не задействованные под спортивные функции, например: территории с аварийными или неиспользуемыми строениями рядом со стадионом, участки вдоль периферии стадиона, пригодные для размещения вспомогательных объектов (парковки, коммерческие помещения, административные здания), смежные участки, не имеющие статуса спортивной зоны.</p> <p>Вынести жилую и коммерческую застройку на смежные участки, а спортивную зону сохранить в полном объёме.</p> <p>Считаю, что границы КРТ должны быть скорректированы с учётом сохранения спортивной функции территории стадиона «Водник». Прошу исключить из границ КРТ участки, непосредственно используемые для занятий спортом, и ограничить зону комплексного развития только вспомогательными и неиспользуемыми территориями.</p>
4.	Физическое лицо	<p>Предлагаю отклонить и не принимать обсуждаемый проект 6437 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода. Данный проект фактически разрешает жилищное и иное коммерческое строительство на территории стадиона "Водник".</p> <p>Предлагаю вместо проекта КРТ провести реконструкцию стадиона, за которую высказались тысячи нижегородцев. Например, в известном открытом письме, которое в конце 2025 года подписали 3243 нижегородца в поддержку реконструкции стадиона так и говорится, что нижегородцы хотят видеть на месте «Водника» футбольное поле, ледовую арену, беговые дорожки, а вокруг них — благоустроенную территорию.</p> <p>Предлагаю возобновить работы по проекту "Реконструкция спортивных и хозяйственных объектов на территории МБУ СШ «Водник», выполненному ООО "Волгосетьпроект" в 2022 году. С этой целью правительству НО обратиться в федеральные органы за финансовой поддержкой и включить этот важный для столицы Приволжья объект в</p>

		соответствующие федеральные программы, как это еще в 2022 году предлагалось администрацией города Нижнего Новгорода, но так и не было сделано.
5.	Физическое лицо	Прошу сохранить открытый стадион "Водник" со свободным доступом в тех же границах, как он есть сейчас. Сохранить закрепленное в нормативных документах спортивное назначение земельного участка, которое исключает любую многоэтажную жилую и коммерческую застройку. Нижний Новгород уже потерял открытый стадион "Станкозавод" на этом месте теперь ЖК "Октава" (Ленинский район).
6.	Физическое лицо	Отсутствуют сведения о площади подлежащей комплексному развитию, Отсутствует перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции; Отсутствуют расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; Отсутствуют основные виды разрешенного использования земельных участков. На основании вышеизложенного, прошу: 1. Зафиксировать мое отрицательное мнение по проекту КРТ на ул. Алексеевской. 2. Отклонить проект в его текущей редакции, предусматривающий снос административного здания и сокращение площади стадиона. 3. Рассмотреть возможность сохранения территории стадиона «Водник» в ее исторических границах как общедоступного спортивного и рекреационного пространства."
7.	Физическое лицо	Предлагаемый Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки, согласно которому планируется реализация КРТ на территории стадиона Водник в границах улиц Алексеевский, Грузинской, Ошарской, Володарского, подлежит отклонению в связи с тем, что прилагаемые материалы неинформативны и вводят участников обсуждения в заблуждение, отсутствует как предлагаемый проект застройки с перечнем объектов, этажностью, так и проект изменения градостроительного (территориального) зонирования с указанием имеющихся и предполагаемых градостроительных зон.
8.	Физическое лицо	Как житель центра Нижнего Новгорода выступаю категорически против предлагаемых правительством Нижегородской области внесений изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода

		<p>ради называемой "комплексным развитием территории" застройки территории стадиона "Водник".</p> <p>Считаю, что предлагаемые изменения действиями не в интересах широкого числа жителей областного центра, а в интересах потенциальных инвесторов-девелоперов.</p> <p>Предлагаю предлагаемые изменения не вносить. Предлагаю сохранить существующую планировку территории спортивного объекта "стадион "Водник"". Считаю, что обновление и развитие этого объекта должно проходить исключительно за счёт бюджетных средств. Если власти не могут или не хотят их найти сейчас, значит найдут те, кто придёт им на смену.</p>
9.	Физическое лицо	<p>Предлагаю отклонить и не принимать обсуждаемый проект 6437 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода. Данный проект фактически разрешает жилищное и иное коммерческое строительство на территории стадиона "Водник", которая согласно статьи 16.5 указанных Правил отнесена к категории ТОсп-с, Зона спортивно-рекреационного и развлекательного назначения. Такая застройка лишит жителей Нижегородского района минимум на ближайшие 3-4 года важнейшего оздоровительного ресурса для занятий на открытом воздухе, включающего полномасштабное футбольное поле, 6 беговых дорожек, хоккейную коробку/баскетбольную площадку, мини-футбольное поле/теннисные корты.</p> <p>Мои дети занимались спортом на данном стадионе с 3 до 11 лет. Теперь рядом нет открытых площадок. По сути в угоду коммерческим интересам данным решением вы лишаете детей возможности заниматься спортом и проводить время на открытом воздухе.</p> <p>Предлагаю вместо проекта КРТ провести поэтапную реконструкцию стадиона, за которую высказались тысячи нижегородцев. Например, в известном открытом письме, которое в конце 2025 года подписали 3243 нижегородца в поддержку реконструкции стадиона так и говорится, что нижегородцы хотят видеть на месте «Водника» футбольное поле, ледовую арену, беговые дорожки, а вокруг них — благоустроенную территорию. Действительно, трибуны фактически не используются и там лучше было бы озеленение или иное благоустройство. Ни слова о небоскребах и иной коммерческой застройке стадиона в открытом письме нижегородцы конечно не писали. Как и о том, что площадь футбольного поля и дорожек хотелось бы урезать.</p> <p>Предлагаю возобновить работы по проекту "Реконструкция спортивных и хозяйственных объектов на территории МБУ СШ «Водник», выполненному ООО "Волгосетьпроект" в 2022 году. С этой целью правительству НО обратиться в федеральные органы за финансовой поддержкой и включить этот важный для столицы Приволжья объект в соответствующие федеральные программы, как это еще в 2022 году предлагалось администрацией города Нижнего</p>

		Новгорода, но так и не было сделано.
10.	Физическое лицо	<p>Я категорически против реализации данного проекта в том виде, в котором он представлен, по следующим основаниям: В проекте обсуждений не указаны конкретные данные по переводу землепользования - этим участники обсуждения вводятся в заблуждение и не могут получить информацию объективно и в полном объеме. Вижу в этом серьезное нарушение принципа гласности и желание скрыть истинные мотивы данного перевода. Также на плане есть спорные участки, включенные в крт по непонятным мотивам. В частности, дом Грузинская 41в, плотно примыкающий к соседним домам и имеющий с ними общие стены и конструкции. Выделить его из плотной застройки невозможно, поэтому включение его в план носит формальный характер с целью дальнейших действий в чьих то интересах.</p> <p>На основании вышеизложенного, прошу:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зафиксировать мое отрицательное мнение по проекту КРТ на ул. Алексеевской.</li> <li>2. Отклонить проект в его текущей редакции, предусматривающий снос административного здания, других сооружений стадиона и кратное сокращение площади стадиона.</li> <li>3. Рассмотреть возможность сохранения и реконструкции территории стадиона «Водник» в его исторических границах как общедоступного спортивного и рекреационного пространства.</li> </ol>
11.	Физическое лицо	<p>Центр города и так сейчас перегружен. Плотная застройка, плохое качество дорог и безобразно организованное дорожное движение не позволяют нормально передвигаться/парковаться на личном транспорте, автобусы еле-еле разъезжаются на узких улицах, мест для прохода/прогулок пешеходов не хватает. Зимой ситуация существенно ухудшается из-за неподобающей очистки улиц, вывоза снега и наледи на крышах домов. В этой связи строительство дополнительных жилых домов, сокращение общественных пространств и добавление дорожного трафика путем организации огромной подземной парковки считаю недопустимым, категорически против представленного проекта.</p>
12.	Физическое лицо	<p>В проекте не указаны категории земель под КРТ. Всем известно что сейчас это преимущественно земли под стадионом Водник, т.е. спортивный объект. Из ранее опубликованных данных по КРТ известно, что планируется строительство жилого и коммерческого помещений, с уменьшением спортивных площадей. Это недопустимо, в нашем районе детям негде играть на улице (знаю это как многодетный отец) - полностью отсутствуют открытые площадки для занятия спортом.</p> <p>Необходимо провести ремонт с частичным закрытием стадиона для обеспечения занятиями спортом всех</p>

		желающих. Я против сегодняшнего проекта КРТ
13.	Физическое лицо	Предлагаемый проект комплексной застройки носит коммерческую направленность, не связанную с интересами простых жителей города. Проект лишает жителей города общественного пространства, доступного для занятий спортом бесплатно и круглосуточно, чем нарушает их права. Достаточно проведения ремонта некоторой части конструкций, оставив сам стадион открытым всем желающим.
14.	Физическое лицо	<p>В материалах данного проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода нет плана будущей застройки, не информативна сама предоставленная схема территорий, в границах которых предусматривается комплексное развитие территорий (улица Володарского не отражена), также не указаны назначение и особенности данных зон, а это очень важно! По факту получается, что зоны будут попадать под коммерческую застройку жилыми домами, плоскостной стадион будет разрушен и спортивная территория стадиона ВОДНИК подлежит застройке?</p> <p>В материалах рассматриваемого проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода нет плана будущей застройки, не информативна сама предоставленная схема территорий, в границах которых предусматривается комплексное развитие территорий (улица Володарского не отражена), также не указаны назначение и особенности данных зон.</p> <p>При этом, увеличивающаяся в разы нагрузка на существующие автомобильные дороги и загруженный трафик движения машин вызывает беспокойство местных жителей, что в худшую сторону повлияет на качество жизни микрорайона.</p>
15.	Физическое лицо	Я против предлагаемых изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода. Размер стадиона Водник должен остаться без изменений. Более того, стадионов в городе практически нет, нужно строить дополнительные, но не уменьшая при этом размер озеленённых территорий в городе.
16.	Физическое лицо	<p>Я категорически против предлагаемого проекта, а именно: многоэтажной жилой застройки территории стадиона, уменьшения площади открытого стадиона почти в 3 раза, лишения людей их права заниматься физкультурой и спортом на свежем воздухе.</p> <p>Прошу:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оставить стадион плоскостным, существующего размера, доступным для общего пользования.</li> <li>2. Произвести ремонт существующих объектов стадиона.</li> </ol>
17.	Физическое лицо	Предлагаю отклонить и не принимать обсуждаемый проект 6437 о внесении изменений в Правила землепользования и

		<p>застройки города Нижнего Новгорода. Данный проект фактически разрешает жилищное и иное коммерческое строительство на территории стадиона "Водник", которая согласно статьи 16.5 указанных Правил отнесена к категории ТОсп-с, Зона спортивно-рекреационного и развлекательного назначения. Такая застройка лишит жителей Нижегородского района важнейшего оздоровительного ресурса для занятий на открытом воздухе.</p> <p>Предлагаю вместо проекта КРТ провести реконструкцию стадиона.</p> <p>Предлагаю возобновить работы по проекту "Реконструкция спортивных и хозяйственных объектов на территории МБУ СШ «Водник»".</p>
18.	Физическое лицо	Против КРТ, против строительства многоэтажных домов, стадион должен остаться для занятий спортом.
19.	Физическое лицо	Не согласна с границами предлагаемого КРТ, данные границы ущемляют мои права, стадион нужно отремонтировать и сохранить.
20.	Физическое лицо	С предлагаемыми границами КРТ не согласна, стадион необходимо отремонтировать и оставить в прежних границах.
21.	Физическое лицо	Категорически против проекта КРТ, необходимо сохранить и отремонтировать стадион, не допустить застройку на его территории.
22.	Физическое лицо	Категорически против границ КРТ, данные планы нарушают мои права и моего ребенка в отношении занятия спортом, против застройки и подземной парковки под стадионом.
23.	Физическое лицо	Категорически против проекта КРТ на территории стадиона «Водник» по причине: уничтожение единственного культурно-общественного стадиона в районе, уничтожение исторического облика центра города, застройка на территории стадиона нарушают нормативы градостроения, все коммуникации старые, бесконечные аварии водоснабжения и отопления. Выступает за сохранение стадиона в существующих границах, открытым для всех жителей
24.	Физическое лицо	Против проекта КРТ необходимо провести капитальный ремонт стадиона для занятий физической активностью.
25.	Физическое лицо	Не согласна с КРТ на территории стадиона «Водник», пусть стадион останется спортивно-культурным объектом.
26.	Физическое лицо	Возмущена проектом коммерциализации стадиона «Водник», необходим капитальный ремонт и сохранение стадиона. Под стадионом – речка Кова. Он был спланирован очень правильно

27.	Физическое лицо	Не согласен с поставленными задачами по КРТ, в данном проекте одни минусы, строительство домов и парковки приведет к перегруженности центра города.
28.	Физическое лицо	С проектами КРТ не согласна, строительство в данном месте приведет к транспортному коллапсу, особенно не согласна с изъятием земли у жильцов д.7 и д.9. Кроме того неучтена этажность застройки, слишком высокие жилые дома.
29.	Физическое лицо	Категорически не согласна с предложенными границами КРТ на территории стадиона «Водник». В центре города не хватает открытых стадионов.
30.	Физическое лицо	Против застройки многоквартирными домами, прошу оставить стадион «Водник» в прежних границах. За сохранение стадиона в прежних границах, за его реконструкцию и ремонт.
31.	Физическое лицо	Против уничтожения народного стадиона «Водник», имеющую социальное и историческое значение.
32.	Физическое лицо	Против застройки исторического места, КРТ противоречит социальным, техническим нормам.
33.	Физическое лицо	Против жилой застройки стадиона «Водник», против парковок, необходимо провести капитальный ремонт стадиона.
34.	Физическое лицо	Против урезания беговых дорожек и застройки стадиона «Водник».
35.	Физическое лицо	Категорически против плана КРТ на территории стадиона, необходимо сохранить стадион, отремонтировать здание и трибуны.
36.	Физическое лицо	Сохранить стадион «Водник» открытым, с свободным доступом и провести капитальный ремонт, против жилой застройки.
37.	Физическое лицо	Категорически против жилой застройки стадиона, против КРТ, необходимо сохранить стадион общедоступным для людей.
38.	Физическое лицо	Прошу оставить все на стадионе Водник как есть и ничего не переделывать
39.	Физическое лицо	Выступаю против реализации плана КРТ на территории стадиона «Водник».
40.	Физическое лицо	Категорически против. Отдает рейдерским захватом.
41.	Физическое лицо	Считаю, что предложенный план по КРТ не приемлем в исторической зоне Нижегородского района. Считаю

		нарушением конституционных прав граждан. Выступает против долгосрочного строительства.
42.	Физическое лицо	Прошу сохранить спортивный объект для возможности бесплатного использования жильцами близлежащих домов для проведения спортивного досуга. Строительство новых домов приведет к ухудшению транспортной ситуации города. Выступает против.
43.	Физическое лицо	Убедительно прошу оставить стадион «Водник» в существующих границах с последующей реконструкцией или ремонтом. Признать стадион объектом культурного наследия. Запретить строительство зданий выше 7 этажей в исторической части города. Прошу вернуть нормы озеленения на городских территориях, учитывая плотность застройки. Выступает против.
44.	Физическое лицо	Считает недопустимым строительство высотных зданий в исторической части города. Водник – история нашего города. Выступает против реализации проекта.
45.	Физическое лицо	Не согласна с проектом, считаю, что осуществление обсуждаемого проекта сильно навредит городу. Постройка высотного жилого комплекса усугубит нагрузку на транспортную систему. Реализация проекта уничтожит историческое и культурное наследие города. Выступает против.
46.	Физическое лицо	Я против КРТ в районе стадиона «Водник». Прошу оставить стадион в существующих границах. Строительство зданий выше 7 этажей в центре города неуместно. Считаю, что здание стадиона необходимо сделать ОКН и отреставрировать.
47.	Физическое лицо	Против проекта КРТ на Воднике и прилегающей к нему территориях. Считаю КРТ противоречащим всем социальным, человеческим, техническим нормам, нарушающих федеральную программу «развитие физической культуры и массового спорта».
48.	Физическое лицо	Против проекта КРТ на стадионе Водник, против его псевдо реконструкции, строительства домов на его территории и др. объектов. Оставьте стадион в существующих границах.
49.	Физическое лицо	Против уничтожения стадиона, где люди могли заниматься спортом. Пусть строят дома там, где есть свободная земля.
50.	Физическое лицо	Против уменьшения стадиона в 2 раза. Считаю нарушением федеральной программы «Развитие физической культуры и массового спорта».
51.	Физическое лицо	Требую оставить стадион Водник в существующих границах. Произвести ремонт объектов стадиона, не меняя содержания.

		Против вырубки деревьев в окружении Водника.
52.	Физическое лицо	Считает площадь населения в существующей застройке превышенной. Просит обосновать и предоставить расчет потребности жилья элитного класса на данной территории.
53.	Физическое лицо	Прошу оставить стадион в прежних границах и не возводить жилые высотки с границами КРТ не согласна.
54.	Физическое лицо	С границами крт не согласен. Требую исключить территорию стадиона Водник из границ крт.
55.	Физическое лицо	Категорически против застройки стадиона высотными зданиями.
56.	Физическое лицо	Выступаю категорически против реализации существующего проекта КРТ. Прошу сохранить стадион в существующих границах.
57.	Физическое лицо	Высказываюсь против принятия данного проекта. Считаю представленный план КРТ вредным для города. Ведет к ухудшению качества жизни жителей домов, находящихся вблизи от стадиона
58.	Физическое лицо	Я против КРТ на территории стадиона Водник, это уничтожает исторический облик Н. Новгорода. Создаст доп. Нагрузку на существующую инфраструктуру.
59.	Физическое лицо	Категорически не согласна с представленными границами КРТ на территории стадиона Водник. Выступаю против любых изменений на территории стадиона
60.	Физическое лицо	Я выступаю против плана КРТ на территории стадиона Водник. Категорически против уничтожения исторического облика стадиона, против закрытия доступа на стадион.
61.	Физическое лицо	Категорически против строительства.
62.	Физическое лицо	Я против данного проекта КРТ. Против застройки стадиона Водник жилыми домами и офисными помещениями. Против смены зонирования.
63.	Физическое лицо	Я против данного проекта КРТ
64.	Физическое лицо	Я возражаю против организации КРТ на территории стадиона Водник в предлагаемых границах, поскольку в результате реализации данного проекта уничтожается исторический облик территории.
65.	Физическое лицо	Выступает против проекта КРТ и его границ. Считает, что уплотнительная застройка повредит исторической архитектуре центра города. 800 парковочных мест усугубит

		транспортную ситуацию на улицах Максима Горького и Звездинка
Замечания и предложения иных участников общественных обсуждений		
1	ТСН «Грузинская, 37»	<p>В границы указанной зоны КРТ включены объекты, расположенные по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37А (многоквартирный дом) и д. 37Б (здание котельной), а также подземная автостоянка, входящая в состав МКД.</p> <p>Настоящим направляем замечания на проект КРТ, основанные следующих обстоятельствах</p> <p>1. Включение в границы КРТ объектов, являющихся общим имуществом МКД, противоречит законодательству. МКД с общедомовым имуществом находятся на двух участках одновременно.</p> <p>Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Нижегородской области от 10.06.2025 по делу № А43-15668/2023 установлено, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-здание котельной (кадастровый номер 52:18:0060067:839) и расположенное в нём оборудование является общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома №37А по ул. Грузинская;</li> <li>-котельная расположена на эксплуатируемой кровле подземной автостоянки, входящей в состав МКД;</li> <li>-самостоятельный земельный участок под котельную не формировался.</li> </ul> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ и пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности и не может быть произвольно изъято или включено в границы территории КРТ без согласия всех собственников.</p> <p>Включение в границы КРТ имущества, являющегося общей долевой собственностью, без проведения общего собрания собственников и без учёта их волеизъявления является незаконным.</p> <p>Фактически единый объект недвижимости (МКД с паркингом и котельной) оказался разделен границами двух земельных участков, что является нарушением принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нём объекта недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ, пункт 3 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).</p> <p>2. Наличие реестровой ошибки, подлежащей обязательному учёту.</p> <p>В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сохраняются сведения и здании котельной (кадастровый номер 52:18:0060067:839) и подземной автостоянке как о</p>

самостоятельных объектах, что не соответствует их фактическому правовому режиму, установленному судебным актом.

Данное обстоятельство является реестровой ошибкой, т.е. воспроизведённой в ЕГРН ошибкой, содержащейся в документе, на основании которого вносились сведения (статья 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Согласно пункту 2 Требований к подготовке карты-плана территории, объекты недвижимости, в отношении которых сведения ЕГРН о местоположении границ не соответствуют фактическому местоположению (реестровая ошибка), подлежат включению в карту-план территории с координатным описанием, устранивающим реестровые ошибки.

Согласно пункту 3 Порядка изменения сведений ЕГРН при исправлении реестровой ошибки, утверждённого Приказом Росреестра от 27.12.2023 №П/0565, при выявлении пересечения границ земельных участков орган регистрации прав принимает решение о необходимости устранения реестровой ошибки. При этом в решении приводится описание ошибки с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных

При выполнении комплексных кадастровых работ (ККР) подлежат исправлению реестровые ошибки в сведениях о местоположении границ земельных участков и контуров зданий.

3. Нарушение порядка учёта объектов недвижимости при формировании КРТ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», при выполнении комплексных кадастровых работ в карту-план территории включаются:

-объекты недвижимости, сведения о местоположении границ которых отсутствуют в ЕГРН;

-объекты недвижимости, в отношении сведений о местоположении границ которых имеется реестровая ошибка.

Поскольку здание котельной и подземная автостоянка являются общим имуществом МКД и должны учитываться как единый объект с МКД, их раздельное отображение в границах КРТ является недостоверным и подлежит исправлению.

Типовые ошибки при подготовке карт-планов территории, на которые указывает Росреестр, включают:

-пересечение контуров объектов капитального строительства, пересечение которых не должно быть;

-неверное указание связи объекта капитального строительства с земельным участком;

-не учтено решение суда об установлении спорных границ между земельными участками;

-отсутствие в карте-плане территории описания выявленных реестровых ошибок и обоснования квалификации соответствующих сведений как ошибочных. Все перечисленные нарушения присутствуют в проекте КРТ в отношении объектов МКД 37А.

4. Отсутствие решения общего собрания собственников.

В соответствии с частью 6 статьи 66 Градостроительного кодекса РФ, решение о комплексном развитии территории жилых застройки принимается с учетом результатов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в границах такой территории.

Однако общее собрание собственников помещений в МКД Х37А по вопросу включения дома в границы КРТ не проводилось. Решение об исключении дома из границ КРТ не принималось, согласие собственников на включение дома в КРТ отсутствует.

Включение МКД в границы КРТ без надлежащего волеизъявления собственников является нарушением процедуры, установленной Градостроительным кодексом РФ.

5. Нарушение прав собственников на земельный участок под МКД.

В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060067:3174, расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37А, сформирован для эксплуатации многоквартирного дома. На этом участке фактически расположены здание котельной и подземная автостоянка.

Включение территории, на которой расположены объекты общего имущества МКД, в границы КРТ создаёт препятствия для оформления прав собственников на земельный участок и может привести к ограничениям, предусмотренным пунктом 10 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ (отказ в предоставлении земельного участка, если он находится в границах КРТ).

В соответствии со ст. 5.1 Градостроительного кодекса РФ, публичные слушания по проектам внесения изменений в ПЗЗ проводятся с обязательным участием правообладателей, расположенных в границах такой территории.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 66 Градостроительного кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также с учётом вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Нижегородской области от 10.06.2025 по делу №А43-15668/2023, просим принять (учесть) следующие замечания относительно проекта КРТ:

1. Наличие в границах территории, в отношении которой планируется комплексное развитие, многоквартирного дома №37А по ул. Грузинская, здания котельной (кадастровый.

	<p>номер 52:18:0060067:839) и подземной автостоянки. Указанные объекты являются общим имуществом собственников помещений МКД и не подлежат включению в КРТ без согласия собственников.</p> <p>2. Учесть наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, повлекшей неверное отображение объектов общего имущества МКД как самостоятельных объектов при формировании границ КРТ.</p> <p>3. Учесть указанную реестровую ошибку при окончательном определении границ территории КРТ, приведя сведения о местоположении здания котельной и подземной автостоянки в соответствие с их фактическим правовым режимом как общего имущества МКД.</p> <p>4. Провести общее собрание собственников помещений МКД №37А вопросу о согласии на включение дома в границы КРТ в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, либо принять решение об исключении дома из границ КРТ до получения такого согласия.</p> <p>5. Обеспечить соблюдение процедуры публичных слушаний с участием собственников помещений МКД №37А и предоставить возможность ознакомиться с материалами проекта КРТ в полном объеме.</p> <p>6. Направить в адрес ТСН «Грузинская 37» письменную информацию о принятых мерах по исправлению реестровой ошибки и корректировке границ КРТ в срок.</p>
--	--

Аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

Поступившие в ходе общественных обсуждений предложения и замечания участников общественных обсуждений территориальным подразделением Комиссии по организации общественных обсуждений в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода рассмотрены. Все поступившие обращения направлены в уполномоченный орган.

Общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22, в части отображения в статье 17 Правил на Карте градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории по ул. Алексеевской в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода территориальное подразделение Комиссии по организации общественных обсуждений в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода считает **состоявшимися**

Заместитель председателя  
Территориального подразделения  
Комиссии



М.А. Коноплев