

Утверждаю:
Зам. главы администрации
по строительству
_____ А.А.Веснин
« » _____ 2026 г.

**Отчет о работе отдела архитектуры и организации строительства
администрации городского округа город Кулебаки
за 2025 год**

Основными задачами отдела архитектуры и организации строительства являются:

1. Проведение на территории городского округа город Кулебаки градостроительной политики в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, производственной и социальной инфраструктуры.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД НО).

3. Ведение федеральной информационной адресной системы.

4. Регулирование градостроительной деятельности и контроль за соблюдением требований, установленных законодательством при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, переустройства и перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, а также при вводе законченных строительством объектов в эксплуатацию.

5. Организация разработки проектной документации на строительство объектов муниципальной собственности.

6. Осуществление функции заказчика строительства объектов капитального строительства муниципальной собственности.

7. Оказание 15 муниципальных услуг.

В соответствии с возложенными на отдел архитектуры и организации строительства задачами в 2025 году были выполнены следующие основные показатели:

1. Проведение на территории городского округа город Кулебаки градостроительной политики в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения, производственной и социальной инфраструктуры:

В 2025 году было всего проведено публичных слушаний в количестве 17. Внесено одно изменение в Правила землепользования и застройки городского

округа город Кулебаки. Публичные слушания о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или предоставление отклонения от параметров разрешенного строительства – 12, обсуждение проектов межевания территории и схем расположения на кадастровом плане территории в количестве 3, были проведены публичные слушания по внесению изменений в Правила благоустройства территории г.о.г.Кулебаки в части размещения вышек сотовой связи.

На протяжении всего года ведется раздел «Градостроительство» на официальном сайте г.о.г. Кулебаки, где размещаются экспозиционные материалы для всех публичных слушаний, результаты публичных слушаний, а также документация по планировке территории (проекты и утверждающие документы).

В 2025 году было выдано 107 заключений для КУМИ о соответствии объекта, предполагаемого к размещению, на земельном участке для использования без предоставления В 2024 году было выдано 95 заключений для КУМИ о соответствии объекта, предполагаемого к размещению на ЗУ для использования без предоставления.

Было подготовлено Техническое задание и заключен договор на выполнение актуализации Местных нормативов градостроительного проектирования(МНКП) городского округа город Кулебаки:

Нормативы градостроительного проектирования выполнены, размещены на официальном сайте г.о.г.Кулебаки 24.12.2025 г, для ознакомления на 2 месяца. Затем -утверждение.

В 2025 году разработан «Порядок выявления, пресечения самовольного строительства и принятия мер по сносу самовольных построек», утверждение в 1 квартале 2026 г

В 2025 году велась работа по установлению границ территориальных зон в количестве запланированных 174-х согласно Правилам землепользования и застройки г.о.г.Кулебаки. На данный момент по 128-и территориальным зонам сведения внесены в единый государственный реестр недвижимости(ЕГРН). В работе находится 27 зон, невозможно внести сведения в ЕГРН по 19 зонам в результате пересечения с землями лесного фонда либо наличия реестровой ошибки, вопросы проработаны с министерством градостроительного развития.

В 2025 году заключен договор с проектной организацией ООО «Геопроект-НН», подготовлено техническое задание на выполнение Генерального плана городского округа город Кулебаки Нижегородской области применительно к отдельному населенному пункту с.Мурзицы, входящего в состав городского округа город Кулебаки Нижегородской области и территории городского округа

город Кулебаки Нижегородской области за границами с. Мурзицы, работа ведется.

В рамках подготовки и рассмотрения предложений о возможности предоставления земельных участков для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, для благоустройства, для ведения огородничества на межведомственной комиссии по землепользованию и застройке сектором градостроительства и территориального планирования в 2025 году было организовано и проведено 19 заседаний комиссии, где было рассмотрено 122 вопроса (соответственно подготовлено 122 выписки из протокола и 122 ответа на обращения граждан).

В 2025 году было проведено 4 заседания комиссии и рассмотрен 11 вопрос по определению возможности и целесообразности размещения линейных объектов, их надземных частей и сооружений, технологически необходимых для их использования на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области, в рабочем порядке согласовано 9 трасс линейных объектов газоснабжения.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД НО).

В течение 2025 года проводилась работа по наполнению информационной системы ИСОГД НО. Согласно утвержденному Распоряжением от 31.10.2019 г. № 1919-р Губернатором графику специалистами отдела архитектуры внесены все требуемые документы и материалы территориального планирования. Ввиду большого объема не закончена работа по внесению в ИСОГД НО Постановлений о присвоении адресов.

За 2025 год было внесено сведений:

- проекты планировки и межевания территории - 7 (всего занесено 27);
- материалы по инженерным изысканиям – 66 (всего занесено 287);
- дела о застроенных земельных участках – 3 (всего занесено 693);
- зоны с особыми условиями использования территории – 54 (всего занесено 184);
- градостроительное зонирование (внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Кулебаки Нижегородской области) - 2;
- социальные объекты (актуализация информации по наполняемости детских садов и школ).

3. Ведение федеральной информационной адресной системы.

На постоянной основе ведется работа по размещению и актуализации сведений об адресах в государственном адресном реестре посредством ФИАС.

Объектами адресации являются: здания, земельные участки, помещения, являющиеся частью объекта. 2025 было подготовлено 671 постановление о присвоении адресов.

4. Регулирование градостроительной деятельности и контроль за соблюдением требований, установленных законодательством при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, переустройства и перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, а также при вводе законченных строительством объектов в эксплуатацию.

На протяжении 2025 года осуществлялось регулирование градостроительной деятельности и контроль за соблюдением требований, установленных законодательством при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, переустройства и перепланировки помещений, перевода жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, а также при вводе законченных строительством объектов в эксплуатацию, в рамках оказания муниципальных услуг.

5. В области организация разработки проектной документации на строительство (ремонт, реконструкцию) объектов муниципальной собственности:

1. Завершен муниципальный контракт на проектирование дорожной инфраструктуры жилого района «Северный» заключен муниципальный контракт № 062-МК от 11.12.2023г с ООО «Ивановодорпроект», в рамках контракта получено положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, включая достоверность определения сметной стоимости строительства от 30.05.2025г №52-1-1-3-029734-2025.

2. Завершен муниципальный контракт на разработку проекта и получено положительное заключение государственной экспертизы проектно-сметной документации по объекту: «Многофункциональный культурно-образовательный центр в жилом районе «Северный» города Кулебаки Нижегородской области» №52- 1-1-3-074941-2025 от 10.12.2025г.

3. Заключен муниципальный контракт на комплексное благоустройство площади Победы в городе Кулебаки Нижегородской области, на которой расположен мемориальный комплекс, посвященный кулебачанам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 годов. Контракт завершен, работы исполнены.

4. В течении года подготовлено 68 шт. технических заданий на ремонт объектов муниципальной собственности и смет на строительство (ремонт) объектов муниципальной собственности – 250шт. Проверено 94 сметных расчета на соответствие применяемых единичных расценок/сметных норм, на соответствие титулу объекта и функциональному назначению.

5. Заключено и исполнено 9 договоров на разные виды работ, на общую сумму 2 380 872,18 рублей.

6. Ведется постоянное внесение информации по объектам капитального строительства в информационных системах ИСУП, АИС «ППК ФРТ», составление отчетности о ходе строительно-монтажных работ по объектам капитального строительства, сопровождение муниципальных контрактов и договоров на строительство и ремонт, составление отчетности, запросы на технические условия и заключение договоров на технологическое присоединение с ресурсоснабжающими организациями.

Организация и ведение работы, сбор информации по структурным подразделениям, составление и предоставление отчетов в Министерство строительства Нижегородской области по объектам незавершенного строительства.

6. В области осуществление функции заказчика строительства объектов капитального строительства муниципальной собственности:

В 2025 году осуществлялся контроль за качеством выполнения работ:

- по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Кулебаки, г.Кулебаки, ул. Героя России Игоря Морева, з/у 2. Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 13.08.2025г.
- по комплексному благоустройству площади Победы в городе Кулебаки Нижегородской области, на которой расположен мемориальный комплекс, посвященный кулебачанам, погибшим в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 годов;
- во время проведения ремонтных работ в помещениях и квартирах, находящихся в муниципальной собственности (помещения администрации, помещения муниципальных квартир).

7. Отдел архитектуры и организации строительства оказывает 15 муниципальных услуг:

1. Подготовка и выдача уведомлений о соответствии (несоответствии), указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости (недопустимости) размещения объекта

индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, расположенном на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области. За отчетный период выдано 36 уведомлений (через МФЦ-14, ЕПГУ-9).

2. Подготовка и выдача уведомлений о соответствии (несоответствии) построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, расположенных на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области. За истекший период выдано 18 уведомлений (Через МФЦ – 15).

Отделом произведена работа по постановке на кадастровый учет и регистрации прав в 2025 году новых индивидуальных жилых домов в количестве - 11, многоквартирный жилой дом-1 и объектов капитального строительства в количестве – 4 шт.

3. Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков на территории г.о.г. Кулебаки. Подготовлено и выдано в 2025 году – 47 ГПЗУ (через ЕПГУ-4). В соответствии с действующим законодательством оформлено 5 решений об отказе в выдаче ГПЗУ. В 2024 году – 44 ГПЗУ, подготовлено 5 решений об отказе в выдаче ГПЗУ.

4. Выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства (в том числе внесение изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства и внесение изменений в разрешение на строительство в связи с продлением срока действия такого разрешения) на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области. За истекший период подготовлено и выдано 10 разрешений на строительство, подготовлено 15 постановлений о внесении изменений в разрешение на строительство.

5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, внесение изменений в разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области: подготовлено и выдано в 2025 году – 5 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, отказов – 9.

6. Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме, расположенного на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области в 2025 году подготовлено 5 согласований, в 2024 году подготовлено 17 согласований.

7. Прием заявлений, а также выдача решений о переводе или отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое помещение, расположенного на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области, в 2025 году решений о переводе не выдавалось.

В 2025 году было проведено 9 заседаний, рассмотрено 12 вопросов:

- перепланировка квартир и помещений - 10 вопроса;
- перевод помещений из жилого в нежилое - 0 вопросов;
- переустройство помещения – 2 вопроса;
- было выполнено 7 актов обследования межведомственной комиссии по приемке завершённых работ по переустройству и перепланировке жилых квартир и нежилых помещений.

8. Выдача разрешений на установку рекламных конструкций на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области, аннулирование таких разрешений, выдача предписаний о демонтаже самовольно установленных вновь рекламных конструкций. За 2025 год разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - 3. Аннулирование разрешений на установку и эксплуатацию рекламных конструкций – 1.

9. Присвоение адресов объектам адресации, изменение, аннулирование адресов. В 2025 было подготовлено 671 постановление о присвоении адресов.

10. Выдача разрешения (ордера) на производство земляных работ, ремонтных работ и работ по прокладке и переустройству инженерных сетей и коммуникаций на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области». В 2025 году было выдан – 91 ордер на производства земляных работ.

11. Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом. В 2025г проведено 5 заседаний, рассмотрено 18 вопросов. В 2023 г проведено 11 заседаний, рассмотрено 18 вопросов.

12. Выдача акта освидетельствования проведения основных работ по строительству (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства на территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области с привлечением средств материнского (семейного) капитала. В 2025 году оформлено и выдано – 14 актов.

13. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа город Кулебаки за 2025 – 3.

14. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории городского округа город Кулебаки за 2025 – 9.

15. Направление уведомления о планируемом сносе объекта капитального строительства и уведомления о завершении сноса объекта капитального строительства на территории городского округа город Кулебаки.

Выполняются ежемесячные отчеты о выданных разрешениях на строительство и ввод в эксплуатацию объектов в органы госпожнадзора -

ежемесячно, статистики - ежемесячно и министерство строительства - ежемесячно.

Рассмотрены обращения и заявления граждан: подготовлено письменных ответов по обращениям граждан-36, министерств и ведомств -275.

В 2025 году были актуализированы три административных регламента в соответствии с изменениями в действующее законодательство.

7.Основные задачи на 2026 год

1 Разработка Генерального плана городского округа город Кулебаки Нижегородской области применительно к отдельному населенному пункту с.Мурзицы, входящего в состав городского округа город Кулебаки Нижегородской области и территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области за границами с. Мурзицы. Выполнение Графического описания границ населенного пункта с. Мурзицы с изменениями.

2. Выполнение Правил землепользования и застройки применительно к отдельному населенному пункту с.Мурзицы и территории городского округа город Кулебаки Нижегородской области за границами с. Мурзицы. Выполнение графического описания границ территориальных зон села Мурзицы.

3. Ведение работы по дальнейшему наполнению ИСОГД НО материалами прошлых лет и текущими входящими документами, подлежащими занесению в систему.

4. Актуализация административных регламентов оказания муниципальных услуг в соответствии с типовыми регламентами и перечнем массовых социально значимых государственных и муниципальных услуг Нижегородской области.

5. Утверждение разработанного «Порядка выявления, пресечения самовольного строительства и принятия мер по сносу самовольных построек»

6. Завершение исполнения муниципального контракта на выполнение работ по разработке проектной документации и строительству многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Кулебаки, г.Кулебаки, ул. Героя России Игоря Морева ,з/у 2

7. Подготовка документации для подачи заявки на участие и вступление в государственную программу «Развитие транспортной системы в Нижегородской области» для выделения финансирования на строительство объекта «Строительство дорожной инфраструктуры (автодороги и тротуары) жилого района «Северный» г.Кулебаки Нижегородской области».

8. Выполнение проектно- изыскательских работ, подготовка проектно- сметной документации и получение положительного заключения для строительства объекта капитального строительства в сфере образования:

«Общеобразовательная школа на 200 мест в с.Ломовка г.о.г.Кулебаки Нижегородской области»

9. Получение положительного заключения государственной экспертизы проектно-сметной документации по объекту: «Детский сад на 220 мест в жилом районе «Северный» города Кулебаки Нижегородской области»

10.Определение земельного участка для строительства школ №8 в г.Кулебаки.

11.Определение земельного участка для школы №10 в г. Кулебаки, подготовка технического задания на разработку проектной документации на строительство, либо капитальный ремонт

12. Участие в разработке проектных решений по комплексному благоустройству Парк культуры и отдыха г.о.г. Кулебаки, капитальному ремонту здания кинотеатра «Россия».

Начальник отдела архитектуры
и организации строительства

Киселева Е.В.