

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
СЕВЕРНОЕ ИЗМАЙЛОВО В ГОРОДЕ МОСКВЕ

105215, г. Москва, ул. 9-я Парковая, д.60
Тел./факс: (499) 995-4576

09.06.2015г. № 06/07

РЕШЕНИЕ

О проекте межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного ул. 5-й Парковой, пр.пр. 1804, ул. Константина Федина, ул. 9-й Парковой, Сиреневым бульваром

В соответствии с частью 2 статьи 69 Закона города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный Кодекс города Москвы», частью 1 статьи 6 Устава муниципального округа Северное Измайлово, **Совет депутатов муниципального округа Северное Измайлово решил:**

1. Информацию о проекте межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного ул. 5-й Парковой, пр.пр. 1804, ул. Константина Федина, ул. 9-й Парковой, Сиреневым бульваром принять к сведению.
2. Аппарату Совета депутатов муниципального округа Северное Измайлово:
 - 2.1. Направить в уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы предложения и замечания Совета депутатов по представленному проекту межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного ул. 5-й Парковой, пр.пр. 1804, ул. Константина Федина, ул. 9-й Парковой, Сиреневым бульваром, согласно приложению.
 - 2.2. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального округа Северное Измайлово www.sev-izm.ru.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального округа Северное Измайлово **Браматкину А.А.**

Глава муниципального округа
Северное Измайлово

А.А. Браматкина

***Предложения и замечания депутатов Совета депутатов
муниципального округа Северное Измайлово на проект межевания территории
квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного ул. 5-й
Парковой, пр.пр. 1804, ул. Константина Федина, ул. 9-й Парковой,
Сиреневым бульваром***

Представленный проект межевания квартала сделан лучше, чем все предыдущие проекты, представленные депутатам Совета депутатов, – по замечаниям Департамента городского имущества г. Москвы частично убраны вклинивание, вкрапливание и черезполосица (в соответствии с требованием Земельного кодекса РФ), увеличены придомовые территории части многоэтажных домов.

Однако, как и в предыдущих проектах, **не представлены самые главные документы**, на основании которых может проходить межевание – **копии Актов органов исполнительной власти о выделении земельного участка под застройку каждого жилого дома с прилагаемым планом участка** (или Технический паспорт жилого дома, в котором указана придомовая территория, выделенная дому) **и генплан (или план благоустройства территории) жилого дома.**

Кроме того, проект межевания не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ и Гражданского кодекса РФ. Согласно п.4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ «Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий».

В Таблице 1 Проекта межевания квартала суммарная площадь участков жилых домов квартала по нормативам должна быть: **минимальная – 14,4729 Га, максимальная - 18,3046 Га.**

В разрез с обещанием Руководителя Департамента имущества г.Москвы В.Ефимова (22.04.2013г.) - брать «максимально возможные границы земельного участка» - в проекте межевания принимаются границы участков принадлежащих жителям многоквартирных жилых домов даже **меньше минимальных** – суммарно **12,7556 Га** (даже после увеличения территорий по замечаниям Департамента имущества).

В тоже время часть территории квартала разработчики проекта относят к т.н. «**территориям общего пользования**», которых внутри квартала не может быть (площадь этих территорий в текстовой части Проекта не указана). Согласно Таблице 2 эти территории составляют **4,3226 Га**. Даже если из этой цифры вычесть площадь улично-дорожной сети (УДС =0,2353) – «ничейной», по мнению разработчиков проекта, остаются **4,08733 Га** территории, которая **фактически изымается из собственности жителей** – собственников квартир, которые владеют этими территориями в силу закона – Жилищного кодекса.

Эти территории в проекте (Таблица 2 - уч. 51, 55, 58-60, 62-69) разработчики проекта включили в группу «участки общего пользования, особо охраняемых природных территорий». «Особо охраняемых природных территорий» в квартале нет. В Генеральном плане развития г.Москвы на период до 2025 г. в этом квартале вдоль 9-

й Парковой улицы выделена «Природная и озелененная территория, сформированная в установленных границах». Однако на представленном чертеже участки №№ 58, 70 и 71 включают в себя эту природную территорию и числятся как «участки проходов, проездов и зеленых насаждений». Таким образом, из района фактически предлагают убрать природную озелененную территорию - зону «Охраняемого природного ландшафта» со 2-м режимом градостроительной деятельности (только эта территория должна быть поставлена на кадастровый учет как «территория общего пользования»). С этим невозможно согласиться, т.к. по всем законодательным документам Правительства Москвы район Северное Измайлово числится как «мало озелененная территория», т.е. в районе требуется создание дополнительных рекреационных зеленых зон.

Внутри жилых кварталов не может быть «территории общего пользования», поскольку в градостроительное понятие «территории общего пользования» входят территории, занятые: площадями, улицами, проездами, набережными, бульварами, автомобильными дорогами, скверами, городскими садами, парками, городскими лесами, лесопарками, водными объектами общего пользования, пляжами, береговой полосой водных объектов общего пользования. В документации по планировке территории границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

В проекте межевания из придомовых территорий выведены детские и спортивные площадки, участки зеленых насаждений, проездов, проходов.

Элементами придомовых территорий являются:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения,
- площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Произвольное уменьшение придомовой территории без решения собственников участков (земельный участок принадлежит жителям на праве общей долевой собственности в соответствии с п.4 ст. 36 Жилищного кодекса РФ) недопустимо и является нарушением прав жителей.

Кроме того принцип единства многоквартирного дома и земельного участка (придомовой территории) закреплен в **ст.130 Гражданского кодекса РФ**. Государственным техническим учетом недвижимое имущество учитывалось как единый комплекс (домовладение), в том числе в 90-е годы. Сведения об этом имуществе в рамках государственной программы инвентаризации земель должны были быть перенесены из БТИ в базу земельного кадастра. В связи с тем, что эти действия не были произведены, разработка проекта основывалась на недостоверных сведениях.

В проекте по указанию Департамента имущества исправлены конфигурация и площадь территорий участков № 44 и № 47 – приведены в соответствие с оформленными договорами на право собственности. Однако эти участки для нежилых объектов (офисных зданий, магазинов, кафе) не должны быть оформлены в ущерб придомовым территориям близлежащих жилых домов – договора были оформлены соответственно в 2011 г. и 2013 г., т.е. после вступления в силу Жилищного кодекса, по которому жители стали собственниками земельных территорий, выделенных под

застройку дома. Только после нанесения на карту квартала планов территорий, выделенных под застройку жилых домов, можно понять **какие территории и в каком количестве незаконно «отрезаны» и отданы в собственность под строительство нежилых объектов.** По этим участкам жители могут обратиться в суд с требованием расторжения договоров и возврата их собственности.

В соответствии с изложенным, просим:

- получить в Департаменте имущества г.Москвы (или в Главархиве г.Москвы) копии правоустанавливающих документов - Актов органов исполнительной власти о предоставлении земельных участков для капитального строительства, планов с указанием границ участков и генпланов (или планов благоустройства территории) жилых домов в рассматриваемом квартале;

- внести в соответствии с этими документами изменения в проект межевания, исключив из него все т.н. «территории общего пользования» внутри квартала (кроме «Природной и озелененной территории, сформированной в установленных границах») и увеличить придомовые территории жилых домов до нормативов, присоединив к ним детские площадки, спортивные площадки, зеленые насаждения, проезды, проходы, автостоянки;

- сохранить статус и размеры «Природной и озелененной территории, сформированной в установленных границах» согласно Генплану вдоль 9-й Парковой улицы и поставить эту территорию на кадастровый учет;

- учесть остальные наши замечания и предложения.