

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
муниципального округа  
ДОРОГОМИЛОВО**

**РЕШЕНИЕ**

**17.12.2019 № 14(33)-6СД**

**По проекту внесения изменений в правила  
землепользования и застройки города  
Москвы в отношении территории по адресу:  
Можайский Вал, вл.7 (кад.  
№77:07:0007004:3331), ЗАО (по результатам  
проведения публичных слушаний)**

В соответствии с Законом города Москвы от 25.06.2008 №28 «Градостроительный кодекс города Москвы»,

**Совет депутатов муниципального округа Дорогомилово решил:**

1. Обратиться в Градостроительную комиссию г. Москвы по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Можайский Вал, вл.7 (кад. №77:07:0007004:3331), ЗАО по результатам проведения публичных слушаний (Собрание участников состоялось 02.12.2019) с предложением принять во внимание и признать существенно значимыми возражения участников публичных слушаний (Приложение 1) и достаточными для отклонения данного проекта.

2. Обратиться в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и в Департамент городского имущества города Москвы с запросом (Приложение 2) о предоставлении документов на основании которых были сформированы, оформлены либо сняты с учёта, и сменили форму собственности земельные участки с кадастровыми номерами – №77:07:0007004:3331 площадью 4257 кв. метра; участок 77:07:0007004:20 (архивный) площадью 2956 кв.м и участок газона 77:07:0007004 (архивный) площадью 1274 кв.м.

А также объект недвижимости – 3-х этажные Можайские бани, снесенные в январе 2014 года, зарегистрированные под кадастровым номером 77:07:0007004:1033 (архивный) и 9-ти этажный объект капитального строительства с кадастровым номером 77:07:0007004:1061 (архивный) по адресу Москва, ул. Можайский Вал, д 7, площадью 6 846,7 кв.м.

3. Обратиться в ДГИ и Москомархитектуру с просьбой рассмотреть вопрос о возврате бывшего участка газона 77:07:0007004 (архивный) площадью 1274 кв.м. в территорию общего пользования и объединив его с участком с

кадастровым номером 77:07:0007004:3129 площадью 1480 кв.м (сквер на углу ул. Можайский вал и Брянской улицы) поставив их на учёт с указанием вида разрешенного использования 12.0.2 для размещения элементов озеленения.

4. Обратиться в Москомархитектуру рассмотреть возможность ограничения параметров высотности застройки не выше 28 м в границе Камер-Коллежского вала, а также на участках, расположенных в границах другой зоны с особыми условиями использования территорий в границах технической зоны метрополитена Арбатско-Покровской линии метро.

5. Направить копию настоящего решения в Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы, префектуру Западного административного округа города Москвы, управу района Дорогомилово города Москвы.

6. Разместить настоящее решение на официальном сайте муниципального округа Дорогомилово [www.dorogomilovo.info](http://www.dorogomilovo.info).

7. Контроль исполнения настоящего решения возложить на главу муниципального округа Дорогомилово Н.В. Ткачука.

**Глава муниципального  
округа Дорогомилово**

**Н.В. Ткачук**

**Председателю Городской комиссии по  
вопросам градостроительства,  
землепользования и застройки при  
Правительстве Москвы  
мэру Москвы  
С.С. Собянину**

Жители выразили свое несогласие с представленным на публичные слушания Проектом, которым предлагается строительство здания с предельной высотой до 79 метров, плотностью застройки (тыс. кв.м/га) – 70,5 (что составит для земельного участка с кад. №77:07:0007004:3331 площадью 0,4257 га строительство 30011 кв. метров офисных площадей) и установления Основного вида разрешенного использования с кодом 4.1.0 (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) вместо имеющихся в настоящее время 3.3 (бытовое обслуживание) и 1.2.5 (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания).

Выступаем за отклонение данного проекта по следующим основаниям:

1. В нарушение требований п.8 ст.68 Закона г. Москвы от 25 июня 2008 г. №28 "Градостроительный кодекс города Москвы", согласно которому «...Проекты, подлежащие обсуждению на публичных слушаниях, должны быть представлены на публичные слушания в полном объеме, за исключением материалов, содержащих сведения, отнесенные федеральным законодательством к категории ограниченного доступа...» на данные публичные слушания представлены «информационные материалы по теме публичных слушаний» без реквизитов и даже без подписи авторов-разработчиков этих материалов, без указания, на каком основании эти материалы выносятся на публичные слушания, без обоснования необходимости предлагаемых изменений в ПЗЗ.

Согласно п.7 ст.36 Закона г. Москвы от 25 июня 2008 г. №28 «Градостроительный кодекс города Москвы», орган, уполномоченный в области градостроительного проектирования и архитектуры, представляет проект правил землепользования и застройки, проект изменений правил землепользования и застройки в окружную комиссию (в случаях, предусмотренных нормативным правовым актом Правительства Москвы, в городскую комиссию), которая принимает решение о представлении этого проекта на общественные обсуждения или публичные слушания или о его доработке.

В соответствии с п.3 постановления Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. №457-ПП «Об утверждении Порядка направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы», «...Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы обеспечивает рассмотрение вопроса о необходимости внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы Градостроительно-земельной комиссией города Москвы...»

Мы считаем, что Москомархитектура не провела надлежащую оценку документов, представленных заинтересованными лицами (п.2.1. Приложения к постановлению Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. №457-ПП), в целях «...изменения основных, условно-разрешенных, вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства...» (п.1.2.2. Приложения к постановлению Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. №457-ПП), и «...изменения предельных параметров разрешенного строительства...» (п.1.2.3. Приложения к постановлению Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. №457-ПП). Следствием этих действий Москомархитектуры «Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Можайский Вал, вл.7 (кад. №77:07:0007004:3331), ЗАО» был ею направлен в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки ЗАО г. Москвы для вынесения на публичные слушания не в полном объеме, а именно:

- среди материалов, представленных на публичные слушания, отсутствует Ситуационный план с отображением существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах данной территории. На плане межевания и в Росреестре на 09.01.2019 такой объект есть – это Можайские бани, незаконно снесённые в январе 2014 года. В Пояснительной записке должны быть даны соответствующие объяснения.

- отсутствует Схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения и технико-экономических показателей намечаемых к строительству объектов.

Кроме того, согласно действующим правовым документам: «Карта градостроительного регулирования. Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности» ЗАО города Москвы в составе Правил землепользования и застройки города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП, постановлением Правительства Москвы от 28.12.1999 №1215-ПП «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)», постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 №545-ПП «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)» рассматриваемый земельный участок находится в границах Камер-Коллежского вала, в зоне с особыми условиями использования территории, регулирования застройки, регламентных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, что никак не отражено в представленных на публичные слушания материалах. Границы данной зоны, согласно п.2.4.4. Приложения к постановлению Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. №457-ПП, должны быть отображены на Схеме планируемой застройки земельного участка.

- отсутствует копия правового акта, предусматривающего установление, изменение или отмену ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) границы зоны с особыми условиями использования территории (п.2.4.6. Приложения к постановлению Правительства Москвы от 17 мая 2018 г. №457-ПП) в связи с расположением земельного участка в пределах Камер-Коллежского вала.

- отсутствуют пояснительные материалы по анализу и оценке влияния (воздействия) значительного, в разы, увеличения градостроительных параметров (высоты и плотности застройки), объема капитального сооружения на существующую инфраструктуру района в соответствии с основными принципами о градостроительной деятельности – обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности (п.2 ст.2 ГрК РФ). Очевидно, что оно будет существенным.

Наличие противоречивых и недостоверных сведений об объекте в Росреестре, а также несоответствие этих сведений существующему состоянию территории является основанием для принятия решения об отклонении предложения о внесении изменений в ПЗЗ г. Москвы (п.4.6.7 в ППМ №457-ПП).

2. Земельный участок с кадастровым номером №77:07:0007004:3331 расположен не только в границах Камер-Коллежского Вала, но и в границах другой зоны с особыми условиями использования территории – в границах технической зоны метрополитена Арбатско-Покровской линии метро. Согласно п.2 Приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. №753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», «... Ограничение "не подлежит приватизации, ограничен в обороте" устанавливается в отношении земельных участков или их частей, занятых объектами, перечни которых установлены федеральными законами, а также расположенных на территориях, ограниченных следующими действующими линиями градостроительного регулирования:

- границами технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена;

- границами технических зон действующих линий и сооружений метрополитена;»

Исходя из вышеизложенного, мы настаиваем на проверке законности приватизации земельного участка с кадастровым номером №77:07:0007004:3331.

3. В представленном на публичные слушания Проекте внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Можайский Вал, вл.7 (кад. №77:07:0007004:3331), ЗАО отсутствует обоснование изменения видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, а также изменения предельных параметров разрешенного строительства, отсутствует процент застроенности территории, что дает возможность расположения объекта капитального строительства на всей площади участка, окончательной ликвидации зеленых насаждений. Такая ситуация вступает в конфликт с межеванием территории, согласно которому, здание должно занимать примерно треть участка. Отсутствует обоснование соответствия предлагаемых Проектом плотности застройки в 70,5 тыс. кв.м/га, предельной высоты зданий, строений, сооружений до 79 метров, установления

основного вида разрешенного использования территории с кодом 4.1.0 вместо установленных для этой территории видов разрешенного использования с кодами 3.3. и 1.2.5. градостроительному развитию данной территории района Дорогомилово.

4. В представленном на публичные слушания Проекте отсутствуют сведения о соответствии предлагаемых изменений утвержденным в установленном порядке схемам территориального планирования Российской Федерации, Генеральному плану города Москвы, установленным техническим регламентам.

Реализация предлагаемого высотного строительства в непосредственной близости от существующей жилой застройки окажет негативное влияние на условия проживания жителей Дорогомилово, особенно вследствие бесконтрольно увеличивающейся транспортной нагрузки в районе.

Жители нуждаются в создании физкультурно-оздоровительных центров, бассейнов, комплексов бытового обслуживания и пр., что соответствует фактическому назначению данного земельного участка и объекта капитального строительства, установленному ПЗЗ в 2017 году.

**Жители, основываясь на вышеизложенных замечаниях по Проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Можайский Вал, вл.7 (кад. №77:07:0007004:3331), ЗАО, предлагают:**

**1. Отклонить представленный Проект.**

**2. Не увеличивать градостроительные объемы нового строительства, установить максимальную площадь нового строительства не более площади ранее существовавшего на этом месте объекта - 3 789,5 кв. метров.**

**Установить процент застроенности территории в соответствии с застроенностью участка, отраженной на Плане межевания квартала, не более 25-30.**

**3. Отклонить предельную высоту объекта капитального строительства в 79 метров и установить предельную высоту не выше ранее существовавших на этом месте Можайских бань.**

**4. Отклонить основной вид разрешенного использования территории с кодом 4.1.0. Мы считаем, что в непосредственной близости от предполагаемого строительства имеется значительное количество невостребованных офисных площадей. Мы предлагаем сохранить установленные для этой территории виды разрешенного использования с кодами 1.2.5. (земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания); 3.3. (бытовое обслуживание), 1.2.5. (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания).**

Приложение 2  
к решению Совета депутатов  
муниципального округа  
Дорогомилово  
от 17.12.2019 № 14(33)-6СД

**Директору Федерального государственного  
бюджетного учреждения «Федеральная  
кадастровая палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»)  
П.К. Тухтасунову**

**Руководителю Департамента городского  
имущества города Москвы  
М.Ф. Гаману**

**Председателю Комитета по архитектуре и  
градостроительству города Москвы  
Ю.В. Княжевской**

Просим вас:

1. предоставить документы, на основании которых были сформированы, оформлены либо сняты с учёта, и/или сменили форму собственности следующие земельные участки: с кадастровыми номерами – №77:07:0007004:3331 площадью 4257 кв. метра; участок 77:07:0007004:20 (архивный) площадью 2956 кв.м и участок газона 77:07:0007004 (архивный) площадью 1274 кв.м.

А также на объект недвижимости – 3-х этажные Можайские бани, снесенные в январе 2014 года, зарегистрированные под кадастровым номером 77:07:0007004:1033 (архивный) и 9-ти этажный объект капитального строительства с кадастровым номером 77:07:0007004:1061 (архивный) по адресу Москва, ул. Можайский Вал, д 7, площадью 6 846,7 кв.м.

2. рассмотреть также вопрос о возврате бывшего участка газона 77:07:0007004 (архивный) площадью 1274 кв.м. в территорию общего пользования и объединив его с участком с кадастровым номером 77:07:0007004:3129 площадью 1480 кв.м (сквер на углу ул. Можайский вал и Брянской улицы), поставив их на учёт с указанием вида и разрешенного использования 12.0.2 для размещения элементов озеленения.

3. рассмотреть возможность ограничения параметров высотности застройки не выше 25 м в границе Камер-Коллежского вала, а также на участках, расположенных в границах другой зоны с особыми условиями использования территорий в границах технической зоны метрополитена Арбатско-Покровской линии метро.

**Выше обозначенные вопросы возникли у жителей Дорогомилово в рамках проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Можайский Вал, вл.7 (кад. №77:07:0007004:3331), ЗАО.**

Мы полагаем, что земельный участок с кадастровым номером №77:07:0007004:3331 площадью 4257 кв. метра сформирован и оформлен в частную собственность с нарушениями российского законодательства и с ущемлением законных прав москвичей.

08 октября 2014 г. в районе Дорогомилово прошли Публичные слушания по «Проект межевания территории квартала района Дорогомилово, ограниченного: ул. Брянская, 2-й Брянский пер., ул. Киевская, Можайский Вал». В данный квартал входил участок с кадастровым номером 77:07:0007004:20 площадью 2956 кв.м, находившийся в собственности ООО «Нептун-Трейдинг» (Свидетельство о государственной регистрации права 77АМ № 067429 от 11 марта 2010 г. (запись в ЕГРП №77-77-14/001/2010-704) с установленным видом разрешенного использования 1.2.5. (земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания). Проектом межевания предлагалось присоединить к участку 77:07:0007004:20 площадью 2956 кв.м соседний участок – палисадник с кадастровым номером 77:07:0007004 площадью 1274 кв. метра, находящийся в публично-правовой собственности и не обремененный договором аренды. Жители района Дорогомилово и Совет депутатов Дорогомилово (Решение Совета депутатов Дорогомилово от 23.09.2014 №12-37-4) высказались категорически против изъятия данной территории общего пользования и передаче (продаже) ее в частную собственность под надуманным предлогом «фактического использования». Эта позиция жителей и депутатов отражена в Протоколе данных публичных слушаний от 16 октября 2014 г.

По данным Росреестра 27.05.2012 на кадастровый учет был поставлен объект капитального строительства по адресу Москва, ул. Можайский Вал, д.7, площадью 3 789,5 кв.м, 3-х этажный с присвоением кадастрового номера 77:07:0007004:1033. По данным того же Росреестра 27.05.2012 на кадастровый учет был поставлен объект капитального строительства по адресу Москва, ул. Можайский Вал, д.7, площадью 6 846,7 кв.м, 9-ти этажный с присвоением кадастрового номера 77:07:0007004:1061. Девятиэтажного здания площадью 6 846,7 кв.м. по адресу Москва, ул. Можайский Вал, д.7 не существовало никогда.

По данным Росреестра 01.01.2007 на кадастровый учет был поставлен земельный участок по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, вл.7, площадью 2 956 кв.м с присвоением кадастрового номера 77:07:0007004:20. Этот земельный участок был снят с кадастрового учета 29.06.2016.

По данным Росреестра 02.02.2016 (за более чем 4 месяца до снятия с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 77:07:0007004:20!) на кадастровый учет был поставлен земельный участок по адресу г. Москва, ул. Можайский Вал, вл.7, площадью 4 257 кв.м с присвоением ему кадастрового номера 77:07:0007004:3331. Этот участок поглотил еще не снятый с кадастрового учета участок 77:07:0007004:20 и озелененный участок 77:07:0007004!



Объект недвижимости – 3-х этажные Можайские бани, снесенные в январе 2014 года, зарегистрированные под кадастровым номером 77:07:0007004:1033 простояли по документам Росреестра до даты снятия с учета –27.07.2016. А объект – никогда не существовавшие 9-ти этажные Можайские бани, зарегистрированные по тому же адресу г.Москва, Можайский Вал, д.7 под кадастровым номером 77:07:0007004:1061, еще на 09.01.2019 учитывались Росреестром, как реальный капитальный объект.

Мы считаем, что подобные манипуляции с увеличением этажности и площади уже снесенного объекта и отражение заведомо несуществующего объекта в документах Росреестра не законны и были предприняты с целью обоснования необходимости изъятия территории общего пользования – газона с кадастровым номером 77:07:0007004 площадью 1274 кв. метра и присоединения его к участку 77:07:0007004:20, находящегося в частной собственности, с последующей его приватизацией