



МУНИЦИПАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
внутригородского муниципального образования
ДОРОГОМИЛОВО
в городе Москве

РЕШЕНИЕ

19.02.2014


№ 2(27)-3МС

**О замечаниях и предложениях к
проекту межевания квартала,
ограниченного улицами Кутузовским
проспектом, Тараса Шевченко,
природным комплексом, проездом 3583**

Муниципальное Собрание внутригородского муниципального образования Дорогомилово в городе Москве, рассмотрев письмо первого заместителя Государственного унитарного предприятия «Научно-исследовательский проектный институт генерального плана города Москвы» О. Д. Григорьева № ГП-03-94/14 от 22.02.2014 «О направлении проекта межевания территории для подготовки предложений при необходимости» и приложенный к письму проект межевания квартала, ограниченного улицами Кутузовским проспектом, Тараса Шевченко, природным комплексом, проездом 3583, учитывая замечания и предложения жителей района Дорогомилово, решило:

1. Направить замечания и предложения к проекту (приложение к настоящему решению) в Окружную комиссию при Правительстве Москвы по вопросам градостроительства, землепользования и застройки в Западном административном округе, в ГУП «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы».
2. Просить ГУП «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы» доработать проект согласно направляемым замечаниям и предложениям.
3. Просить Окружную комиссию при Правительстве Москвы по вопросам градостроительства, землепользования и застройки в Западном административном округе не проводить публичные слушания по проекту до доработки проекта согласно направляемым замечаниям и предложениям.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на руководителя внутригородского муниципального образования Дорогомилово в городе Москве Н. В. Ткачука.

Руководитель внутригородского
муниципального образования
Дорогомилово в городе Москве


Н.В. Ткачук

**Приложение к решению
Муниципального Собрания № 2(27)-
ЗМС от 19.02.2014 «О замечаниях и
предложениях к проекту межевания
квартала, ограниченного улицами
Кутузовским проспектом, Тараса
Шевченко, природным комплексом,
проездом 3583»**

**Замечания и предложения к проекту межевания квартала,
ограниченного улицами Кутузовским проспектом, Тараса Шевченко,
природным комплексом, проездом 3583**

1. Общие замечания

1.1. Проектом межевания не в полной мере учтены требования:

1.1.1. п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации: «...размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий...»;

1.1.2. п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64: «... право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр)...»;

1.1.3. пп. 66-67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года:

«66. Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон) и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества (далее - многоквартирный дом).

В силу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона по заявлению любого лица, уполномоченного решением общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме, органы власти осуществляют формирование земельного участка, на котором расположен данный дом.

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ (часть 2 статьи 16 Вводного закона).

Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона).

В силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

67. Если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу частей 3 и 4 статьи 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме...».

1.2. Проектом межевания не приняты во внимания требования:

1.2.1. Постановления ЦИК СНК РСФСР «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧРЕЖДЕНИЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПРАВЕ БЕССРОЧНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ» от 1 августа 1932 года:

1.2.1.1. п. 1 «... Земельные участки как пустопорожние, так и с находящимися на них строениями предоставляются для строительства на праве бессрочного пользования...»;

1.2.1.2. п. 19 «... С изданием настоящего Постановления все земельные участки, переданные учреждениям, предприятиям и организациям, перечисленным в ст. 1 настоящего Постановления, на праве застройки, считаются предоставленными им на праве бессрочного пользования с тем,

однако, что все установленные договором застройки обязательства по возведению строений остаются без изменения...»;

1.2.2. «Правил о порядке застройки города Москвы», утверждены Постановлением Совета Народных Комиссаров СССР от 1 октября 1935 г. № 2221:

1.2.2.1. п.15 «...Всякого рода строительство на территории города Москвы производится исключительно на земельных участках, отводимых для этой цели Московским Советом, в ведении которого сосредоточивается учет, распределение и предоставление отдельным ведомствам, учреждениям, организациям и лицам земельных участков, а также наблюдение за использованием земель по прямому назначению, в чьем бы ведении они ни находились...»;

1.2.2.2. п.17 «...Московский Совет предоставляет учреждениям, предприятиям и организациям земельные участки (как свободные, так и с находящимися на них строениями) под капитальное строительство по актам, в которых обязательно указываются: наименование проводящего строительство учреждения или организации, размер и местонахождение участка, расположенные на нем строения, характер и объем строительства, срок представления на регистрацию проекта, сроки осуществления строительства и сноса находящихся на участке строений...»

1.3. Разработка Проекта производилась с применением, так называемого «принципа установления расчетных границ с учетом минимизации ограничений и обременений» - ведомственного распоряжения, не имеющего законной силы по отношению к лицам, не подчиненным ведомству (см. приложенные письмо № 010109-75-13 от 07.06.2013, письмо № ДГИ-1-66045/13-1 от 30.07.2013).

1.4. Разработчики Проекта не учитывали в работе данных Государственных актов о выделении земельных участков для капитального строительства и данных экспликаций соответствующих МКД.

1.5. В Проекте отсутствует техническое задание, выданное заказчиком исполнителю.

1.6. В Проекте отсутствуют сведения о градостроительных нормативах и правилах, действовавших на период застройки МКД.

1.7. Проект не отражает сложившееся землепользование.

1.8. Представляя проект, исполнитель не оперировал размерами площадей застройки домов, площадей внутридомовых и прилегающих к ним

участков, хотя по действующему законодательству именно эти данные являются основными для согласования межевания земельных участков.

1.9. На стр. 9 проекта межевания указано, что расчет размера земельного участка (ЗУ) проводится в соответствии с Методическими указаниями (приказ по МКА от 13.02.08 № 13). В свободном доступе приказ отсутствует.

1.10. В Проекте отсутствуют данные МосгорБТИ о земельном участке, представлены только данные по МКД. Необходимо представить документ о регистрации земельного участка, его размерах, конфигурации на момент строительства и (или) по окончании строительства (либо на момент первой регистрации) объектов, расположенных на территории квартала - данные городского БТИ на Домовладение, включая земельный участок. Либо представить архивные данные по земельному участку, которые относятся к категории архивных данных вечного хранения;

1.11. В Проекте отсутствует перечень принципиальных положений, принятых за основу при межевании квартала (ранее такой перечень включался). Необходимо указать, как в проекте межевания учтены имущественные права собственников МКД на земельный участок, предусмотренные Жилищным кодексом РФ (п.4 ч.1 ст.36), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, п. 2е, 2ж);

1.12. В Проекте неправомерно использовано понятие «Территория общего пользования» (ТОП) применительно к внутриквартальной территории. Согласно определению, приведенному в Градостроительном Кодексе РФ, ТОП – это «территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)» (п.12 ст. 1). Назначению ЗУ, находящегося на придомовой территории, где отсутствуют скверы, бульвары, площади, улицы и т.п., более соответствует определение «территория совместного пользования»;

1.13. В Проекте на чертежах отсутствует отступ от красной линии, предусмотренный п.2 ч.5 ст.43 ГрК РФ. Как известно, красная линия должна проходить на расстоянии от стены здания, а не по стене. В строительных правилах на момент застройки такие отступы предусматривались.

2. Замечания и предложения

2.1. Участок № 1 (МКД Кутузовский проспект, д. 22, корп. 2). Площадь земельного участка меньше нормативной, что не отвечает требованиям

нормативных документов, указанных выше в разделе «Общие замечания». Разработчиком Проекта не представлены обоснования по предложению закреплению за данным МКД земельного участка площадью меньше нормативной (выделенной согласно Государственному Акту о предоставлении земельного участка для капитального строительства).

2.2. Для дома № 22 по Кутузовскому проспекту, корпус 1, который был построен в 1940 г., действовали «Строительные нормы правила для гор. Москвы 1934 г.», предусматривавшие процент застроенности территории (участка) 30%. В соответствии с техническим паспортом дома, площадь застройки дома по цоколю составляет 4799,3 кв. м. Следовательно, площадь земельного участка должна составить 15997,7 кв. м.

2.3. Для дома № 22 по Кутузовскому проспекту, корпус 2, который был построен в 1964 г., действовали «Правила и нормы планировки и застройки городов 1959 г СН 41-58», в соответствии с которыми для 13-этажного дома площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. общей площади жилого здания (в кв. м) рассчитывалась по коэффициенту 0,8. В соответствии с техническим паспортом дома, при общей площади дома 4468 кв. м, площадь земельного участка должна составить 3574,4 кв. м.

2.4. Суммарная площадь земельного участка для корпуса 1 и корпуса 2 дома № 22 по Кутузовскому проспекту должна составить 19572,1 кв. м.

2.5. Весь внутридомовый земельный участок, прилегающий к обоим корпусам дома № 22, включает участки газонов и зеленых насаждений, две детские площадки, места для парковки автотранспорта вдоль проезжей части дороги, то есть те компоненты, которые по ЖК РФ относятся к общему имуществу МКД. Фактически весь этот земельный участок использовался как придомовый (дворовый), начиная с 1940 года, когда был построен корпус 1 дома № 22 по Кутузовскому проспекту.

2.6. В соответствии с данными, имеющимися в ГУП ЭВАЖД, суммарная площадь земельного участка (учитываемого при расчете налогооблагаемой базы при оплате земельного налога) дома № 22 по Кутузовскому проспекту по состоянию на 2007 год составляла 11568 кв. м. В связи с этим для обеспечения функциональной целостности участка необходимо дополнить земельный участок дома № 22 по Кутузовскому проспекту за счет территории под номером 13 на проекте межевания, на которой находятся незарегистрированные постройки управляющей организации ГУП ЭВАЖД, а также за счет прилегающей к дому со стороны Кутузовского проспекта двухметровой полосы на уровне подъездов 7, 8 и 9, а также подъездов 1, 2, 14 и 15 – со стороны проездов и ПК. На прилегающей к дому 2-метровой полосе находятся входные люки в технические подвалы МКД.

2.7. На представленном чертеже дома № 22, корпус 1 по Кутузовскому проспекту со стороны дома № 24 проекции галереи на уровне 1 этажа и расположенных над ней крытых балконов 2-7 этажей отсутствуют. То есть по чертежу дом 22, корпус 1 изображен не полностью.

2.8. Участок № 2 (МКД Тараса Шевченко наб., д.15). Разработчиком Проекта не представлены обоснования по предложению закреплению за данным МКД земельного участка площадью меньше выделенной согласно Государственному Акту о предоставлении земельного участка для капитального строительства.

2.9. Участок № 3 (МКД Кутузовский проспект, д.18). Площадь земельного участка меньше нормативной, что не отвечает требованиям нормативных документов, указанных выше в разделе «Общие замечания». Не ясно, на каком основании, в нарушении п.п. 66-67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года заключен указанный в Проекте договор аренды № М-07-505407 для строительства и последующей эксплуатации пристройки на земельном участке МКД. Не ясно, на каком основании часть земельного участка МКД площадью 0,0001 га считается находящимся «... в зоне ПИК».

2.10. Западная граница ЗУ, отведенного дому № 18 по Кутузовскому проспекту и обозначенная синей линией на проекте межевания, должна проходить по линии, проведенной от западного угла дома № 18 вдоль Кутузовского проспекта до пересечения с краем проезда, включенного в участок 10, расположенный от Кутузовского проспекта в направлении дома № 20 по Кутузовскому проспекту. Тем самым, синяя линия должна переместиться на край бордюрного камня указанного проезда на участке 10. Далее граница синей линии должна быть проложена в направлении дома № 20 по Кутузовскому проспекту, а при достижении северо-западного угла газона, обогнув угол, подняться в северном направлении от линии северо-западного угла дома 18, упираясь в угол земельного участка № 8. Часть территории участка № 10, уходящая в восточную сторону в направлении участка 12 и участка 14, должна быть включена в состав участка 3, как территории земельных участков, частей жилых зданий, свободных от обременений. При необходимости пожарного или иного проезда для эксплуатации дома № 20 по Кутузовскому проспекту, указанная часть может быть обременена правом проезда до границы с участком 10. Синяя линия участка, предоставленного дому № 18 в части, не указанной выше, должна быть перемещена с северо-восточной части и с северной части на границы участка 3, выделенные черной линией, с учетом включения в такие границы участка 14, о чем указано ниже.

2.11. Участок 14, обозначенный как территория общего пользования, в т.ч. участок проездов, проходов, зеленых насаждений, фактически не имеет заявленного в проекте целевого использования. Данный участок не используется как дорога или проход, не используется для прохода или проезда. Данный участок по факту является спортивной площадкой со спортивными снарядами, на которой высажены многолетние деревья, кустарник и газон. Участок используется совместно жителями дома № 18 по Кутузовскому проспекту и жителями дома № 15 по набережной Т. Шевченко. Данный участок должен быть исключен из состава участка 14 и включен в состав участка 3 в качестве территории земельных участков, частей жилых зданий, свободных от обременений.

2.12. Границы, установленные синей линией для дома № 15 по набережной Т. Шевченко, должны быть перенесены на черную линию границы участка 2, поскольку фактически участок 2 является зоной зеленых насаждений и детской площадкой, обустроенной на собственные средства жителей дома № 15 по набережной Т. Шевченко.

2.10. Участок № 4 (МКД Кутузовский проспект, д. 22). Площадь земельного участка меньше нормативной, что не отвечает требованиям нормативных документов, указанных выше в разделе «Общие замечания». Разработчиком Проекта не представлены обоснования по предложению закреплению за данным МКД земельного участка площадью меньше нормативной (выделенной согласно Государственному Акту о предоставлении земельного участка для капитального строительства).

2.11. Участок № 5 (Торговая палатка Кутузовский проспект, д. 22, стр. 5). Не ясно, на каком основании, в нарушении нарушения п.п. 66-67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года из территории земельного участка МКД выделяется земельный участок под торговую палатку.

2.12. Участок № 11 (Трансформаторная подстанция). Расположен на земельном участке МКД; аргументы авторов Проекта о предоставлении под ТП земельного участка больше нормативно-необходимого не ясны.

2.13. Участок № 11 (служебная территория ГУП г. Москвы по эксплуатации высотных жилых домов). Выделение данного земельного участка из земельного участка МКД Кутузовский пр-т д.22 не отвечает никаким нормам действующего законодательства и безусловно подлежит отмене.

2.14. Участок № 14 (территория общего пользования). Выделение спортивной площадки под территорию общего пользования не отвечает п.4

Ст.36 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) от 29.12.2004 N 188-ФЗ («...земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности...»). Данный земельный участок должен быть отнесен к земельному участку МКД Кутузовский проспект, д.18 (спортплощадка и часть проезда между домом 18 и 22 по Кутузовскому проспекту. Другую часть проезда - отнести к земельному участку МКД Кутузовский проспект, д.22).

2.15. Участок № 15 (Территория общего пользования). Ничем не подтвержденное заключение разработчика Проекта о том, что данный участок «...ориентирован не на жителей жилого дома, а как рекреационная территория потока...». Участок надлежит включить в состав земельного участка МКД Кутузовский проспект, д.22, для обеспечения соответствия площади земельного участка МКД площади, выделенной в соответствии с Государственным Актом.

2.16. Участок №9 (Территория общего пользования). Не ясно, на каком основании, в нарушении п.п. 66 - 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29 апреля 2010 года заключен указанный в Проекте договор аренды № М-01-003645.

2.17. На плане межевания территории не обозначена «Территория общего пользования» площадью 0,2787 га. Данная территория должна быть изучена с точки зрения ее распределения между прилегающими к ней МКД данного квартала. На каком основании на данной территории расположен объект «Кафе из БВК» (Кутузовский пр-т, б/н)?

3. Замечания и предложения

3.1. Незаконно исключен из Проекта межевания земельный участок по его восточной границе. Как следует из пункта 1 таблицы на странице 54 проекта межевания, указанный участок ранее входил в состав квартала, однако по непонятным причинам был исключен (якобы «в целях установления границ проекта межевания № 07.02.122.200»). Такой возврат не соответствует требованиям законодательства. Исходя из того, что указанный земельный участок непосредственно прилегает к восточному крылу дома № 18 по Кутузовскому проспекту, учитывая, что у жителей дома № 15 по набережной Т. Шевченко и у жителей дома № 18 по Кутузовскому проспекту практически нет мест для размещения автомобилей и спортивных сооружений, а площади земельных участков, выделенных для дома № 15 по

набережной Т. Шевченко и дома № 18 по Кутузовскому проспекту, не соответствуют нормативам соотношения площади земельного участка свободного от застройки и занятой жилым домом, требуется:

3.1.1. включить участок по восточной границе проекта межевания в состав Квартала, а также в состав территории земельных участков, частей жилых зданий, свободных от обременений;

3.1.2. разделить указанный выше участок Квартала по восточной границе Плана на два участка (в долях) и включить получившиеся участки в состав ЗУ 2 и ЗУ 3, обозначенных синими линиями и сформированных с учетом приведенных выше требований как свободные от обременений, и отнесенных к дому № 15 по набережной Т. Шевченко и дому № 18 по Кутузовскому проспекту.

3.1.3. При необходимости порядок использования указанных выше территорий внутри квартала можно поручить самим жителям дома № 15 по набережной Т. Шевченко и дома № 18 по Кутузовскому проспекту при условии предоставления ими результата договоренностей заинтересованным организациям и учреждениям в письменном виде.

3.2. Земельный участок, расположенный между проездом 3583, МКД Кутузовский пр-т д.18, участком № 14 и МКД наб. Т.Шевченко д.15 надлежит разделить и присоединить к земельным участкам МКД Кутузовский пр-т д.18, участком № 14 и МКД наб. Т.Шевченко д.15 в качестве компенсации для обеспечения размера площадей земельных участков данных МКЖ до размеров, не менее установленных в соответствующих Государственных актах о выделении земельных участков для капитального строительства и данных экспликаций соответствующих МКД.

**Руководитель внутригородского
муниципального образования
Дорогомилово в городе Москве**



Н.В. Ткачук