



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.

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

**Глава муниципального
округа Дорогомилово**



Н.В. Ткачук

Приложение 1
к решению Совета депутатов
муниципального округа
Дорогомилово
от 17.12.2019 № 14(33)-6СД

**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 Плана 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 г. № 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