



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ДОРОГОМИЛОВО

ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

Площадь Победы, д. 1А, Москва, 121170

Телефон/факс: 8(499) 148-94-24

E-mail: dorogomilovomun@yandex.ru <http://www.dorogomilovo.info/>

25.10.2019 № 010109-463-19

на № _____ от _____

Прокурору
Западного административного
округа города Москвы
старшему советнику юстиции

Г.Г. Радионову

Кутузовский проспект,
д. 10, корп. 1, Москва, 121248

Уважаемый Григорий Геннадьевич,

прошу Вас провести проверку соблюдения Законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов города Москвы, в том числе соблюдения обязательных требований законодательства в области охраны объектов культурного наследия, при рассмотрении вопросов и принятии решений на заседаниях Градостроительно-земельной комиссии города Москвы и Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Западном административном округе города Москвы. Вопросы связаны с коммерческой застройкой территории Бадаевского пивоваренного завода, расположенной в зонах охраны Объекта культурного наследия (далее по тексту ОКН) – Памятника промышленной архитектуры «Трехгорный пивоваренный завод, кон. XIX – нач. XX века, арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль» по адресу: Кутузовский проспект вл.12, стр. 1, вл.12, стр.3.

А именно:

на заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее по тексту ГЗК) (Протокол № 8 от 06.03.2014) пунктом 23 принято решение о реализации «инвестиционного проекта самореформирования производства ОАО «Бадаевский пивоваренный завод» и строительстве на освобождаемой территории ориентировочной площадью 9,3 га многофункционального жилого комплекса наземной площадью 150 000 кв.м на земельных участках по адресу: Кутузовский проспект, вл.вл. 12 и 14А, предусмотрев при этом:

- фонд жилой застройки – 110 500 кв.м;
- реставрацию с приспособлением объектов культурного наследия по адресу: Кутузовский проспект, д.12, стр.1, стр.3.

Работы производить в соответствии с проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 11.07.2006 №484-ПП (ред. от 24.04.2007) «О корректировке границ зон охраны и утверждении режимов регулирования градостроительной деятельности на территориях зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) «Трехгорный пивоваренный завод, кон. XIX – нач. XX вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль»;».

В Приложении №3 данного Постановления приведена схема с утвержденными режимами охраны и дано описание каждого режима: режим Р1 – непосредственно территория ОКН, режим Р3 – охранный зона ОКН, режим Р10 – зона регулирования застройки, режим Р11 – зона охраняемого ландшафта.

В соответствии с принятыми на этом заседании решениями, по обращению ОАО «Бадаевский пивоваренный завод», были выпущены распорядительные документы об утверждении на кадастровой карте территории схем расположения 5 (пяти) земельных участков, необходимых для реализации этого инвестиционного проекта, участки поставлены на кадастровый учет под номерами: кад. №77:07:0007001:7561, кад. №77:07:0007001:7562, кад. № 77:07:0007001:7563, кад. №77:07:0007001:7567, кад. №77:07:0007001:7569. Для этих участков были выпущены градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ) в соответствии с конкретизированными детально для каждого участка параметрами (видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства), согласованными на заседании Рабочей группы по градостроительству ГЗК от 01.06.2015 (Протокол № 19) в строгом соответствии с технико-экономическими показателями, одобренными пунктом 23.1 протокола ГЗК от 06.03.2014 № 8.

1. ЗУ кад. № 77:07:0007001:7563 (пятно застройки вл.12, стр.1):

ГПЗУ RU77-129000-016205 – новое строительство не предусмотрено, так как действуют режимы территории памятника (Р1), охранный зоны памятников (Р3).

2. ЗУ кад. № 77:07:0007001:7562, (пятно застройки вл.12, стр.3):

ГПЗУ RU77-129000-016178 – новое строительство не предусмотрено, так как действуют режимы территории памятника (Р1), охранный зоны памятников (Р3).

3. ЗУ кад. № 77:07:0007001:7567, (пятно застройки вл.12, стр.2):

ГПЗУ RU77-129000-017103 – новое строительство не предусмотрено, так как действуют режимы охранный зоны памятников (Р3).

4. ЗУ кад. № 77:07:0007001:7561, (участок вокруг вл.12 стр.1,2,3, часть которого расположена в охранный зоне ОКН):

ГПЗУ RU77-129000-016131 – многоэтажная жилая застройка, **Общая наземная площадь – 52 300 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 38 500 кв.м.**

5. ЗУ кад. № 77:07:0007001:7569 (с южной стороны от ЗУ кад. №77:07:0007001:7561) ГПЗУ RU77-129000-034541 многоэтажная жилая застройка, **Общая наземная площадь – 97 700 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 72 000 кв.м.**

Как видим, в рамках инвестпроекта было запланировано новое строительство на двух участках территории Бадаевского пивзавода в **общем объеме 150 000 кв.м**, и все это было отражено в принятых ПЗЗ:

Так как ГПЗУ на участки с кад. №77:07:0007001:7561, кад. №77:07:0007001:7562, кад. №77:07:0007001:7563, кад. №77:07:0007001:7567 были выданы до утверждения Правил землепользования и застройки города Москвы, числовые обозначения территориальных зон для них имеют маркировку красным цветом на картах территориальных зон и градостроительные регламенты (виды разрешенного использования и параметры разрешенного строительства) установлены в соответствии со сведениями, указанными в градостроительных планах земельных участков, и приводятся в ПЗЗ в разделе 2 Книги 9 (книга ЗАО) **(всего 52 300 кв.м нового строительства)**.

ГПЗУ на участок с кад. №77:07:0007001:7569 оформлен после утверждения ПЗЗ, поэтому на его территориальной зоне нанесено цифровое обозначение максимальной плотности застройки в виде числа «29,1», что соответствует предельным параметрам разрешенного нового строительства для данного участка – 97 700 кв.м (см. ПЗЗ карту территориальных зон ЗАО).

Таким образом, ПЗЗ полностью соответствуют выданным в рамках инвестпроекта ГПЗУ на застройку территории Бадаевского пивоваренного завода в объеме **150 000 кв.м общей площадей**.

В феврале 2019 г., как следует из **Протокола № 19 от 22.02.2019 заседания Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Западном административном округе города Москвы** (далее по тексту Протокол, Окружная комиссия), по обращению ООО «КАПИТАЛ ГРУП» на заседании рассматривались вопросы:

Пункт 1. **Корректировка проекта межевания части территории квартала ограниченного: набережной Тараса Шевченко, Украинским Бульваром, Кутузовским проспектом, границей природного комплекса, проектируемым проездом 3583.** Часть территории квартала – это территория, которая включает в себя земельные участки с кад. номерами 77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563 и 77:07:0007001:7567.

Пункт 2. **Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: Кутузовский проспект, вл. 12-14А (кад. №№77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563, 77:07:0007001:7567) ЗАО.**

При этом в Протоколе не указано, на каком основании ООО «КАПИТАЛ ГРУП» обратился за корректировкой проекта межевания и внесением изменений в ПЗЗ, не являясь на тот момент ни правообладателем указанных участков (правообладатель: ОАО «Бадаевский пивоваренный завод»), ни собственником зданий – ОКН (вл.12, стр.1 и стр.3) и исторического здания вл.12, стр.2 (по размещенной в СМИ информации собственником этих трех зданий является находящийся в розыске беглый рейдер Илья Хайкин, сотрудничество и сделки с которым вряд ли можно назвать законными).

Также в Протоколе умалчивается цель выполнения всех этих корректировок и изменений по обращению ООО «КАПИТАЛ ГРУП». При этом ООО «КАПИТАЛ ГРУП» в СМИ своей глубоко безнравственной цели давно не скрывает: масштабное высотное строительство по проекту швейцарских архитекторов домов-монстров на 35-метровых сваях в историческом, красивейшем месте на берегу Москвы-реки, в зонах охраны Памятника промышленной архитектуры «Трехгорный пивоваренный завод, кон. XIX – нач. XX века, Ансамбль», с физическим уничтожением части исторических зданий (будут отрезать по живому все, что мешает стройке) и преобразованием до неузнаваемости оставшихся от них частей. Как следствие, это приведет к полной утрате ценности оставшихся частей ансамбля, как памятника истории и культуры народов РФ, в связи с утратой им главного фактора ценности объекта культурного наследия – его подлинности, в том числе и подлинности его окружения (исторический «открыточный» панорамный вид на гостиницу «Украина» и Набережную Тараса Шевченко с историческими корпусами завода-памятника и зоной охраняемого ландшафта, входящего в предмет охраны ОКН «Усадьба Студенец» и который навсегда исчезнет за сваями и корпусами «парящих» монстров).

Понятна основная цель – максимально освободить место под коммерческую высотную застройку невзирая на нанесение явного, непоправимого ущерба истории и культуре России.

Итогом рассмотрения и согласования на заседании Окружной комиссии станут следующие изменения.

На территории участков с кад. №№77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563, 77:07:0007001:7567 вместо 4 будут образованы 6 новых участков.

На данной территории расположены ОКН и, согласно документам, расположены в зонах охраны ОКН:

- включает, почти полностью, охранную зону ОКН №372 (Постановление Правительства Москвы от 11.07.2006 №484-ПП (ПЗЗ раздел 4, подраздел 4,3, Таблица 4, пункт 3);
- полностью расположена в зоне регулирования застройки центральной части города в пределах Камер-Коллежского вала (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 №545-ПП, ПЗЗ раздел 4, подраздел 4,3, Таблица 5, пункт 2);
- граничит с зоной охраняемого ландшафта Центра города в пределах Камер-Коллежского вала № 6 (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 №545-ПП, ПЗЗ раздел 4, подраздел 4.3, Таблица 6, пункт 4).

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ «в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия» (п.1, ст.34):

- «Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и

земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия» (п.2, ст.34);

- «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений» (п.3, ст.34);

- «Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия» (п.4, ст.34).

При этом, необходимо учитывать, что в соответствии с законодательством, согласно п. 24 «ПОЛОЖЕНИЯ О ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 №972 (далее по тексту «Положение о зонах охраны») «в случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объекта культурного наследия разных режимов использования земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия».

«Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Отклонение от установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия режимов использования земель и градостроительных регламентов не допускается. (п.22 «Положение о зонах охраны ОКН»).

Как следует из анализа текста Протокола, во вновь образованные участки с №1, №2, №4, №6 входит «часть охранной зоны №372», и, в силу приведенных ссылок на законодательство, как более строгий, должен действовать режим охранной зоны, который запрещает строительство.

Участки с №3 и №5 – это участки, где непосредственно расположены ОКН (вл.12, стр.3 и вл.12, стр.1).

Следовательно, в силу законодательства, ни на одном из вновь образованных на данной территории 6-ти участках (вместо старых 4-х) невозможно осуществление нового строительства.

Причем, в данном случае, новое строительство в подземном пространстве также не допускается, так как в соответствии с ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред.

от 25.12.2018), зоны охраны ОКН относятся к «зонам с особыми условиями использования территорий» (ст.105, п.1), которые устанавливаются с целью «обеспечение сохранности объектов культурного наследия» (ст.104, п.1, п.п.3) и «в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель,...».

Из анализа текста Протокола следует, что на данной территории образуются 6 новых участков, на которых, в силу законодательства, не допускается строительство, но формируются 6 территориальных зон, на четырех из которых, В НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, в интересах ООО «КАПИТАЛ ГРУП», допускается новая высотная застройка многофункциональными жилыми комплексами с освоением подземного пространства:

территориальная зона 129181403.1 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 26135,2 кв.м, в т.ч. площадь квартир 11814,4 кв. м;
территориальная зона 129181403.2 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 42307,3 кв.м, в т.ч.: площадь квартир-27291,5 кв. м;
территориальная зона 129181403.3 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 49175,9 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 35466,8 кв. м;
территориальная зона 129181403.4 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 37238,1 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 15099,1 кв. м;

Таким образом, в интересах застройщика территории, налицо грубое нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия.

Более того, в процессе образования 6 участков и формирования для них новых территориальных зон, резко (в три раза!!!) возросла и суммарная поэтажная площадь нового строительства – **вместо 52 300 кв.м по инвестпроекту на данной территории стала 154 855 кв.м** ($26\ 135 + 42\ 307 + 49\ 175 + 37\ 238 = 154\ 855$).

В интересах ООО «КАПИТАЛ ГРУП», но явно в ущерб памятникам и исторической застройке, произошло «никем не замеченное» **увеличение объемов нового строительства на этой территории на 100 000 кв.м.**

С учетом смежного с данной территорией участка с кад. №77:07:0007001:7569, где также будет вестись строительство и будет построено 97 700 кв.м, на территории Бадаевского завода **общий объем строительства уже составит** не 150 000 кв.м, как планировали власти изначально, а **250 000 кв.м**, что ровно в 5 (пять) раз больше, чем существующая в квартале историческая жилая застройка. Все это приведет к многократному увеличению транспортной и инфраструктурной нагрузки на квартал и на район в целом, и резкому ухудшению экологической обстановки в районе.

Как следует из текста Протокола, все указанные выше изменения, нарушающие требования законодательства и согласованные Окружной комиссией,

решением этой Окружной комиссии выносятся на публичные слушания. Фактически, если изменения пройдут публичные слушания, они тем самым будут узаконены со всеми имеющимися нарушениями требований действующего законодательства, внесенными в ПЗЗ.

Само проведение публичных слушаний при данных обстоятельствах будет еще одним нарушением законодательства.

На основании изложенного, а также учитывая, что лоббируемый, по нашему мнению, городскими чиновниками проект дома-монстра «на ногах» ООО «КАПИТАЛ ГРУП», вызывает обоснованный протест со стороны жителей Дорогомилово, муниципальных депутатов и градозащитников, создает социальную и политическую напряженность в районе, которая инициируется публичными заявлениями ООО «КАПИТАЛ ГРУП» о «старте продаж в начале 2020 г.», что, по сути, является демонстрацией ООО «КАПИТАЛ ГРУП» своей уверенности в безусловной реализации проекта «в данном месте и в данном виде» несмотря на отсутствие в настоящее время разрешительных документов и результатов публичных слушаний

ПРОШУ ВАС:

1. Провести всестороннюю проверку приведенных фактов.
2. На время проверки обратиться к префекту ЗАО города Москвы А.О. Александрову о приостановке размещения оповещения о публичных слушаниях до конца проверки.
3. По результатам проверки принять меры прокурорского реагирования, в том числе к должностным лицам органов исполнительной власти города Москвы, которые своим действием/бездействием, отписками и умалчиванием об истинных планах по масштабной высотной застройке Бадаевского завода создали высокую социальную и политическую напряженность в некогда благополучном и спокойном районе.

**Депутат Совета депутатов
муниципального округа Дорогомилово,
председатель Комиссии Совета депутатов
муниципального округа Дорогомилово
по градостроительной политике**



— **Н.А. Алехина**