

Утверждаю
Председатель Комиссии по вопросам
градостроительства, землепользования
и застройки при Правительстве
Москвы в Западном административном
округе города Москвы


_____ А.О. Александров
« » _____ 201_ года



**Заключение
от 12.01.2015**

**публичных слушаний по проекту межевания территории квартала
района Дорогомилово, ограниченного: Кутузовским проспектом,
проектируемым проездом 3579, набережной Тараса Шевченко,
проектируемым проездом 118**

Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:
территория разработки - город Москва

сроки разработки - 2014 год

организация-заказчик – Департамент городского имущества города Москвы,
юридический адрес: 115054, Москва, ул.Бахрушина, д.20, телефон: +7 (495)
959-18-88, эл. почта: dgi@mos.ru

организация-разработчик – Комитет по архитектуре и градостроительству
города Москвы, юридический адрес: 125047, г.Москва, Триумфальная пл., д. 1,
эл. почта: mka@mos.ru

Сроки проведения публичных слушаний - 24.11.2014 – 12.01.2015 года.

Формы оповещения:

- информационное сообщение о проведении публичных слушаний опубликовано в районной газете «На Западе Москвы Дорогомилово» № 11 24.11.2014 года;
- размещено на официальном сайте управы района Дорогомилово города Москвы,
- оповещение направлено депутату Московской городской Думы Т.Т. Батышевой,
- оповещение направлено депутатам внутригородского муниципального образования Дорогомилово в городе Москве,
- оповещение размещено на информационных стендах, подъездах жилых домов.

Сведения о проведении экспозиции по материалам.

Экспозиция по проекту градостроительного межевания территории района проведена с 02 декабря 2014 года по 08 декабря 2014 года по адресу: город

Москва, улица Студенческая, д.44/28, управа района Дорогомилово, в период работы экспозиции поступило 2 замечаний (предложений).

Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний.

Собрание участников публичных слушаний по проекту межевания территории квартала района Дорогомилово, ограниченного: Кутузовским проспектом, проектируемым проездом 3579, набережной Тараса Шевченко, проектируемым проездом 118, проведено 10 декабря 2014 года в 19:00 по адресу: Кутузовский пр-т, д.28, ГБОУ СОШ № 1232 (актовый зал).

На собрании присутствовало 29 человек, из них:

- жители района Дорогомилово города Москвы – 28 человек;
- представители органов власти – 1 человека;

В период собрания поступило 2 замечания и предложения.

После проведения собрания участников публичных слушаний поступило 2 коллективных обращения с замечаниями и предложениями по проекту (подписанное 49 участниками).

Сведения о протоколе публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний утвержден 18 декабря 2014 года.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, содержащиеся в протоколе	Количество	Выводы Окружной комиссии
Прошу разлиновать проезд 118. Включить всю территорию дома и двора в участок жилого дома; объединить участок жилых домов в единый. Не выделять участки площадок.	1	Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
Необходимо включить территории всего двора в единую дворовую территорию. Не понятны условные обозначения!	1	Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
Оставить придомовую территорию за жителями дома	2	Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
Объединить участки трех корпусов дома в единый.-Не выделять участки спортивных и детских площадок, центральную часть двора, внутривидовых проездов из единого земельного участка жилого дома.	9	Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
Мы, собственники помещений МКД № 26 по Кутузовскому проспекту озабочены и встревожены повышенным интересом к нашей общей долевой собственности в виде земельного участка внутривидовой территории со стороны Заказчика проекта межевания квартала, ограниченного Кутузовским проспектом,	1	в Окружную комиссию представлено обращение к которому приложены <u>копии</u> подписей собственников многоквартирного

проектируемым проездом 3579, набережной Тараса Шевченко, проектируемым проездом 118 - Департаментом городского имущества города Москвы.

Мы убеждены, что наши законные интересы должны быть защищены Конституцией и действующим законодательством РФ.

Мы требуем отклонить проект межевания земельного участка многоквартирного дома № 26 по Кутузовскому проспекту по следующим основаниям.

Как известно, наш дом построен по проекту архитектора Зиновия Моисеевича Розенфельда в рамках благоустройства района Дорогомилово в 1947 году. Руководителем проекта был назначен также З.М. Розенфельд. Строительство было начато в 1941 году, но было приостановлено и возобновлено только в 1944 году. К этому времени сам проект претерпел изменения. Вместо одного здания были построены три, которые были объединены на одном земельном участке единой чугунной литой оградой с несколькими воротами. На дату завершения строительства в 1947 году дом представлял собой единый имущественный комплекс, состоящий из трех строений, общей придомовой территории, ограниченной самими строениями и единой оградой. В неизменных границах и размерах комплекс сохранился до настоящего времени. Выделение земельного участка под застройку и, собственно строительство дома, были осуществлены в строгом соответствии с «Правилами о порядке застройки г. Москвы», утвержденными Постановлением СНК СССР № 2221 от 01.10.1935 г. Таким образом, земельный участок (ЗУ) многоквартирного дома (МКД) № 26 по Кутузовскому проспекту был сформирован и учтен ещё в 1947 году в соответствии с действующим на тот период времени законодательством

Согласно ст. 16 Закона № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» данный земельный участок, как сформированный и учтенный в 1947 году, должен отражаться на планах межевания в тех границах и размерах, которые были зафиксированы государственным инвентарным учетом на дату сдачи дома в эксплуатацию. Согласно той же статье закона, земельный участок многоквартирного дома, который сформирован до введения в действие Жилищного Кодекса РФ, переходит в собственность собственников помещений многоквартирного дома на безвозмездной основе.

дома (в количестве 39 подписей).
Учтено комиссией.
Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика

Также собственникам помещений многоквартирного дома следует знать, что в соответствии с изменениями в Налоговом Кодексе РФ, вступившим в силу в октябре 2014 года, “налог на землю под многоквартирным домом не взимается”.

В соответствии со ст.ст. 289, 290 Гражданского Кодекса РФ, ст. 23 Закона РФ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” данный земельный участок принадлежит собственникам помещений дома № 26 на праве общей долевой собственности, т.к. при оформлении права собственности на квартиру, собственник декларирует свое право собственности на общее долевое имущество. Дополнительных документов не требуется (Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда).

4.1 ст. 36 ЖК РФ гласит, что собственникам помещений МКД принадлежит земельный участок, на котором расположен дом, с обязательными элементами озеленения и благоустройства, подходами и подъездами к дому, гостевыми автостоянками, площадками для игр и отдыха взрослых, иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, расположенными на указанном земельном участке.

В п. 7 ст. 36 ЗК РФ определено, что границы земельного участка, оформляемого в общую долевую собственность собственников помещений МКД, определяются с учетом их естественного нахождения. Размеры участка определяются фактическим использованием и интересами собственников-землепользователей.

Ч. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ гласит, что местоположение границ, размер и площадь земельного участка в границах застроенных территорий, определяются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий, в том числе и с внешней стороны, с учетом действовавших на тот период нормативов выделения придомовой территории с внешнего фасада дома.

В соответствии с ч. 9 ст. 38 ФЗ № 221 “О государственном кадастре недвижимости” при необходимости уточнения границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документах, определяющих местонахождение границ

земельного участка при его образовании. Если такие документы отсутствуют, границами земельного участка являются естественные границы, существующие на местности не менее 15-и лет и закреплённые с использованием существующих объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, в соответствии с градостроительными нормами и правилами, действовавшими в период застройки данного земельного участка.

Следует особо обратить внимание на то, что межевание уже существующих, т.е. сформированных ранее земельных участков многоквартирных домов противоречит п. 4 ст. 16 Закона РФ № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Необходимость обеспечения общедоступности детских и спортивных площадок также не может рассматриваться как причина изъятия их из общей долевой собственности, поскольку противозаконно, но ещё и потому, что существует законный инструмент сохранения их общедоступного режима, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации - публичный сервитут.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.10. - город не вправе распоряжаться землей в той части, в которой сформирован земельный участок многоквартирного дома, но собственники вправе владеть, пользоваться и распоряжаться этим земельным участком.

Также, неразрывность связи земельного участка и МКД закрепляет п.2.1. Постановления Конституционного Суда РФ № 12-П от 28.05.10.

При попытках придания законности противозаконным процедурам межевания делаются ссылки на Московские городские строительные нормы МГСН 1.01.-99. Но в этом случае необходимо знать, что данный документ не был опубликован в установленном законом порядке в официальных изданиях, что лишает его официального статуса и легитимности. В этой связи, применение указанного документа нарушает ч. 3 ст. 15 Конституции РФ (ответ межрайонного прокурора межрайонной прокуратуры г. Москвы от 17.02.2011 № 395 ж 2010/1387).

Наконец, собственники помещений многоквартирного дома должны осознавать, что

<p>любое урезание сформированного земельного участка многоквартирного дома, изъятие из него каких-либо территорий, наносит им финансовый ущерб в результате декапитализации их долей.</p>		
---	--	--

Конституция Российской Федерации защищает собственность граждан России, имеет высшую юридическую силу на территории России. Законы и иные правовые акты, принимаемые в России, не должны противоречить Конституции России (ч. 1 ст. 15).

В России не должны издаваться законы и нормативные акты, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина (Конституция ч. 2 ст. 55).

Выводы и рекомендации окружной комиссии по проведению публичных слушаний по проекту:

1. С учетом вышеперечисленных материалов публичные слушания считать состоявшимися.

2. С учетом проведенных мероприятий считать целесообразным учесть предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту межевания территории квартала района Дорогомилово, ограниченного: Кутузовским проспектом, проектируемым проездом 3579, набережной Тараса Шевченко, проектируемым проездом 118.

Рекомендовать заказчику и разработчику обратить внимание на замечания изложенные в ходе проведения слушаний, в соответствии с действующим законодательством проработать и внести правки в проект межевания.

3. Довести до заказчика и разработчика все замечания и предложения участников публичных слушаний.