

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

А.О. Александров

Заключение

от 12.01.2015 публичных слушаний по проекту межевания
территории квартала района Дорогомилово, ограниченного:
Кутузовским проспектом, ул. Киевской, набережной Тараса Шевченко,
проектируемым проездом 3579.

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 - 24.1.2014 – 12.01.2015

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 4 замечания (предложения).

Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний.

Собрание участников публичных слушаний проведено 11 декабря 2014 года в 19:00 по адресу: Кутузовский пр-т, д.28, ГБОУ СОШ № 1232 (актовый зал).

На собрании присутствовало 36 человека, из них:

- жители района Дорогомилово города Москвы – 33 человек;
- представители органов власти – 3 человека;

В период собрания замечаний и предложений не поступило.

После проведения собрания участников публичных слушаний поступило 2 обращения с замечаниями и предложениями (из них 1 коллективное подписанное 44 участниками публичных слушаний).

Сведения о протоколе публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний от 19 декабря 2014 года.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, содержащиеся в протоколе	Количество	Выводы Окружной комиссии
Включить в территорию общего пользования участок №6, природный комплекс № 4,3 ЗАО площадью 1,1Га.	1	Учтено комиссией Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
Прошу включить всю территорию двора, включая спортивную площадку.	1	Учтено комиссией Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
Составить полный перечень предприятий. Согласна с вышеперечисленными предложениями.	2	Учтено комиссией Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.
1. Участок №4-спортивная площадка размером 0,1176 Га. Передать в состав общего имущества МКД, поскольку 865-ПП от 31.10.2006, на которое ссылается разработчик проекта межевания, не было надлежащим образом опубликовано вместе с приложениями и отменено ПОСТАНОВЛЕНИЕМ от 18 ноября 2014 г. №680-ПП «О МЕРАХ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОКРУГОВ В ГОРОДЕ МОСКВЕ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛНОМОЧИЙ ГОРОДА МОСКВЫ В СФЕРЕ РАБОТЫ С НАСЕЛЕНИЕМ ПО МЕСТУ ЖИТЕЛЬСТВА, ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВОВЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМИ СИЛУ ПРАВОВЫХ АКТОВ (ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ПРАВОВЫХ АКТОВ) ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ». 2. Участок №3-установлен для площадки детского сада №786 размером 0,0799Га. Данный участок-часть общего	1	Учтено комиссией Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.

<p>имущества МКД. Он не может быть выделен из состава общего имущества (земельного участка) МКД поскольку: 2.1. Он не сформирован и не имеет кадастрового номера. 2.2. Его выделение из состава общего имущества МКД противоречит п.67 Постановления № 10/22 от 29.04.2009 совместного Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ и незаконно. 3. Участок №6-сквер, размером 0,9654 Га. Площадь сквера не соответствует площади сквера, определенной Постановлением Правительства Москвы №38 от 19.01.1999(территория №43). Предлагаю восстановить площадь сквера согласно вышеупомянутому Постановлению и присвоить скверу категорию Природного Комплекса.</p>		
<p>Мы, собственники помещений МКД №30/32 по Кутузовскому проспекту озабочены и встревожены повышенным уровнем интереса к нашей общей долевой собственности в виде земельного участка внутридомовой территории со стороны Заказчика проекта межевания квартала. Обращаясь к Вам, мы убеждены, что наши законные интересы защищены Конституцией и действующим законодательством РФ. Мы требуем отклонить проект межевания по следующим основаниям: После завершения строительства наш дом представляет собой единый имущественный комплекс, включающий придомовой земельный участок, ограниченный самим строением и единой оградой. В неизменных границах и размерах комплекс сохранился до настоящего времени. Выделение земельного участка под застройку и строительство дома были осуществлены в строгом соответствии с «Правилами о порядке застройки г. Москвы». Таким образом, земельный участок МКД №30/32 по Кутузовскому проспекту был сформирован и учтен еще в конце 50-х годов 20-го века 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 на момент окончания строительства, должен отражаться на планах ежевания в тех границах и размерах, которые были зафиксированы государственным инвентарным учетом на дату сдачи дома в эксплуатацию. Согласно той же статье закона, земельный участок МКД, который сформирован до введения в действие Жилищного Кодекса РФ, переходит в собственность собственников помещений МКД на безвозмездной основе. Кроме того, в соответствии с изменениями в Налоговом Кодексе РФ, вступившим в силу в октябре 2014 года, «налог на землю под много квартирном домом не взимается».</p> <p>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 № 30/32 на праве</p>	<p>44</p>	<p>Замечания и предложения довести до заказчика и разработчика.</p>

общей долевой собственности, т.к. при оформлении права собственности на квартиру, собственник декларирует тем самым 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 ЖК 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 № 221-0 "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 закрепленные 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 пережевание 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 как причина изъятия их из общей долевой собственности - противозаконна, ибо в постановлении Правительства РФ №491 от

13.08.2006 года прямо указано, что «в состав общего имущества включаются детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом».

Кроме того, существует законный инструмент сохранения их общедоступного режима, предусмотренный действующим законодательством Российской Федерации - публичный сервитут. Но и в применении сервитута нет необходимости, ибо на нашей спортивной площадке всегда имели возможность заниматься спортом все желающие без какого-либо противодействия со стороны собственников.

В соответствие с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 от 29.04.10. - город Москва 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 перемежевания заинтересованные лица делают 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 нашего дома осознают, что любое уменьшение размеров сформированного земельного участка многоквартирного дома, изъятие из него каких-либо фрагментов, неотвратно нанесёт им финансовый ущерб в результате уменьшения их долей в едином имущественном комплексе МКД.

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).

Требуем приведение проекта перемежевания в соответствие с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

<p>Замечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заказчик не представил исполнителю документы, необходимые для произведения межевания. 2. Изменение границы и площади земельных участков МКД возможно только в определенных законом в исключительных случаях на основании решений Общих собраний собственников помещений в МКД в соответствии с установленным законом процедурой. 3. Изначальные границы должны были быть установлены утвержденным проектом планировки данного квартала. 4. Единые методические указания по разработке проектов межевания противоречат целому ряду Федеральных законов. 5. Собственникам дома не представлены данные ГорБТИ. 6. В плане фактического использования территории квартала не указано более половины встроенных учреждений; несуществующий уже несколько лет детский сад размещен в плане не в том месте. Одна из 2-х детских площадок стала числиться малой спортивной площадкой. На придомовой территории не существовало и не существует строительной площадки. В плане отсутствуют хоз площадки, имеющиеся на придомовой территории. На стр.8 сказано, что установлены участки общего пользования, в частности участок 4-спортивная площадка, которая не может быть участком общего пользования. 7. Не понятно, из какой исходной информации исходили разработчики проекта, указывая общую площадь дома 82321 кв.м.? 8. На стр.8 Собственникам должны быть представлены обоснования установления тех или иных размеров участков. В связи с многочисленными замечаниями, проект межевания необходимо отклонить. 		
--	--	--

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, ул. Киевской, набережной Тараса Шевченко, проектируемым проездом 3579
3. Рекомендовать заказчику и разработчику обратить внимание на следующие замечания:
 - перемежевание уже существующих, т.е. сформированных ранее земельных участков многоквартирных домов противоречит п. 4 ст. 16 Закона РФ № 221-ФЗ “О государственном кадастре недвижимости”;
 - Участок №4-спортивная площадка размером 0,1176 Га. Передать в состав общего имущества МКД; Участок №3-установлен для площадки детского сада

№786 размером 0,0799Га. Данный участок-часть общего имущества МКД. Он не может быть выделен из состава общего имущества (земельного участка) МКД поскольку: - участок не сформирован и не имеет кадастрового номера.

- его выделение из состава общего имущества МКД противоречит законодательству, площадь сквера не соответствует площади сквера, определенной Постановлением Правительства Москвы №38 от 19.01.1999(территория №43). Необходимо рассмотреть возможность о восстановлении площади сквера согласно вышеупомянутому Постановлению и присвоить скверу категорию Природного Комплекса;

- в плане фактического использования территории квартала не указано более половины встроенных учреждений (несуществующий уже несколько лет детский сад размещен в плане не в том месте, одна из 2-х детских площадок стала числиться малой спортивной площадкой; на придомовой территории не существовало и не существует строительной площадки; в плане отсутствуют хоз площадки, имеющиеся на придомовой территории; на участке 4-расположена спортивная площадка, которая не может быть участком общего пользования).

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