

Результаты публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного Абрамцевской улицей, Хотьковской улицей, Илимской улицей, Череповецкой улицей (район Лианозово)

06.04.2015

«УТВЕРЖДАЮ»

Председатель Комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Северо-Восточном административном округе города Москвы

(подпись на оригинале) **В.Ю. Виноградов**

« 1 » апреля 2014 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного Абрамцевской улицей, Хотьковской улицей,

Илимской улицей, Череповецкой улицей

(район Лианозово)

Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания: картографические и текстовые материалы по проекту межевания квартала, ограниченного Абрамцевской улицей, Хотьковской улицей, Илимской улицей, Череповецкой улицей.

Территория разработки: г. Москва, СВАО, район Лианозово

Сроки разработки: 2014 год.

Организация-заказчик: Департамент городского имущества города Москвы, 115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20, телефон (495) 959-18-88, <http://dgi.mos.ru/>.

Организация - разработчик: ОАО Управление по проектированию общественных зданий и сооружений «Моспроект-2» имени М.В. Посохина, 123056, г. Москва, 2-я Брестская ул., д.5, стр.1, 1а; 8(499) 251-81-87; e-mail: info@mosproject2.ru/

Сроки проведения публичных слушаний: оповещение опубликовано в окружной газете «Звёздный бульвар» № 4 (418), выход в свет 09.02.2015, экспозиция проведена с 16 по 27 февраля 2015 года, собрание участников публичных слушаний состоялось 04.03.2015.

Формы оповещения публичных слушаний: оповещение опубликовано в окружной газете «Звёздный бульвар» № 4 (418), выход в свет 09.02.2015, на сайте управы района Лианозово lianozovo.mos.ru, объявления на информационных стендах района, разосланы оповещения в Московскую городскую Думу, Муниципальное образование района Лианозово.

Сведения о проведении экспозиции:

Экспозиция проведена по адресу: г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 87, в фойе управы района Лианозово в период с 16 по 27 февраля 2015 года.

Часы работы: в рабочие дни- с 8.00. до 17.00 (в пятницу до 15.45), суббота-воскресенье – выходные дни.

Экспозицию посетило **118 человек**, количество записей в книге учета посетителей и записи предложений и замечаний оставили **118 человек**.

Сведения о проведении собрания:

Собрание участников проведено 4 марта 2015 года в 19.00 в структурном подразделении № 1 школы № 1416 по адресу: ул. Новгородская, д. 12.

В собрании приняло участие всего - **103 человека**, из них зарегистрированные жители - **51 человек**, работающие на предприятиях района - **50 человек**, в том числе депутаты Совета депутатов муниципального округа Лианозово - **2 человека**, правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений на территории района Лианозово - **не зарегистрировались**.

На собрании присутствовало представителей органов исполнительной власти - **2 человека**.

В ходе собрания поступило 5 предложений и замечаний.

После проведения собрания поступило 6 предложений и замечаний.

Сведения о протоколе публичных слушаний:

Протокол публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного Абрамцевской улицей, Хотьковской улицей, Илимской улицей, Череповецкой улицей, утверждён председателем окружной Комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Северо-Восточном административном округе города Москвы В.Ю. Виноградовым (протокол № 8/4 от 13.03.2015).

Предложения и замечания участников публичных слушаний	Количество	Выводы Окружной комиссии
Поддерживаю проект межевания, не возражаю	116	Принято к сведению
Возражаю	2	Принято к сведению
1. В Проекте есть отступления от требований документов: Конституция РФ; Земельный кодекс РФ; Жилищный кодекс РФ; Градостроительный кодекс и ряда других документов.		
2. В Проекте различаются все границы участка № 19 (вокруг дома № 8 ЖСК «Алтуфьево 1»). Данное утверждение относится и к участку № 14 (музыкальная школа);		
3. Отсутствуют данные по автостоянке на участке № 18.		
Просим Вас:		
1. Привести в соответствие планы межевания Проекта в соответствии с планом границ земельных участков, согласно плана межевания 02.06.2002 года и подтверждённого в 2006 году;		
2. Включить в план участка № 19, относящегося к дому № 8 автостоянку с участка № 18, так как данная стоянка стоит на балансе ЖСК «Алтуфьево 1» и обустроивалась за счёт средств ЖСК.		
Согласно поручения Правления ЖСК «Алтуфьево 1», расположенного по адресу: улица Абрамцевская, дом 8, Председатель Правления ЖСК Когтев В.В. и член Правления ЖСК Любимов В.А рассмотрели Проект межевания территории квартала района Лианозово №02.06.514.2014 и представляют замечания к указанному Проекту:		
1. В Проекте есть отступления от требований документов: Конституция РФ; Земельный кодекс РФ; Жилищный кодекс РФ; Градостроительный кодекс и ряда других документов.		
2. В Проекте различаются все границы участка дома №8 (ЖСК «Алтуфьево 1»), представленного на чертежах Проекта. Данное утверждение относится и к участку музыкальной школы;		
3. Отсутствуют данные по автостоянке в приложении (35 страница и далее).		Информация об автостоянке присутствует в Приложении №2, стр. 81)

Просим Вас:

1) Привести в соответствие планы межевания Проекта в соответствии с планом границ земельных участков, согласно плана межевания 02.06.2002 года и подтверждённого в 2006 году;

2) Включить в план участка, относящегося к дому №8, автостоянку, так как данная стоянка стоит на балансе ЖСК «Алтуфьево 1» и обустроивалась за счёт средств ЖСК.

ЖСК «Алтуфьево 1» согласно с исключением спортивной и детской площадки из плана участка «Алтуфьево 1».

На основании пункта 2.1. Договора «о совместной деятельности между Префектурой СВАО и ЖСК «Алтуфьево 1»» (приложение 2), Москомархитектурой был разработан проект планировки территории (приложение 3) для нужд ЖСК. На эскизе №1 показана территория с планируемой стоянкой для нужд жильцов строящегося дома (Абрамцевская дом 8).

В 1996 году разработан и утверждён «Рабочий проект строительства дома» (приложение 4), где на странице 5 указано - «... На участке размещается стоянка легковых автомашин для жильцов дома. ...», а на плане земельного участка в данном Рабочем проекте показана территория, закрепляемая за домом ЖСК вместе с автостоянкой.

В Актах от 7.12.1998 года (приложение 5) и 28.07.1998 (приложение 6) указано, что ЖСК выполнил все работы по благоустройству территории, в том числе и по автостоянке.

На баланс ЖСК «Алтуфьево 1» передан законченный жилой дом по АВИЗО от 28 июля 1998 года (приложение 7) в том числе и автостоянка.

Данный факт подтверждает план границ земельных участков согласно проекту межевания 02.06.011.2002 (страница 91 Проекта межевания №02.06.514.2014 (приложение 8)) и Заключение для оформления земельных отношений 320-82 №718 от 22 мая 2006 года.

1. В соответствии с действующим законодательством: (п.4 Постановления Правительства РФ №105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользования в застройке городов и других поселений»; ст.43 Градостроительного Кодекса РФ; п.6 ст.4 и п.2 ст.7 ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости» ч. 1 ст. 16 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» - ЖК РФ):

а) «... границы и размеры уже

2

Разработчикам: включить территорию автостоянки (участок №18 по плану) в состав придомовой территории жилого дома (участок №19 по плану).

Заказчику учесть предложение.

существующих объектов недвижимости не подлежат пересмотру...";

б) « ...Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.»;

в) Если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие ЖК РФ ... право общей долевой собственности на него у собственников помещений в МКД считается возникшим в силу закона с момента введения в действие ЖК РФ ...».

Согласно паспортам домов, они в нашем квартале введены в эксплуатацию:

- в 1967-1970 гг. - 3 дома;

- в 1976-1982 гг. - 15 домов;

- в 1997-1998 гг. - 3 дома.

Т.е. изменение придомовых территорий этих домов при постановке на кадастровый учёт не подлежит пересмотру по закону!

Только ОДИН дом - Новгородская, 5-1, нуждается в оформлении придомовой территории в соответствии с новыми нормами!

Аналогичная ситуация и в квартале 1017.

Отсюда несколько вопросов:

1.1. Почему в проектах перемержевания и на проводимых слушаниях не представлены план

земельных участков, выделенных каждому дому на период застройки указанных территорий?

1.2. Какие участки тогда был отведен как придомовая территория тому или иному дому?

1.3. Какие нормы действовавшие на момент застройки домов квартала и имеются ли излишки у каждого дома в соответствии с ними?

1.4. На каких основаниях разработчики нарушили нормы указанных мной правовых актов?

2. В соответствии с п.6 ст.4 и п.2 ст.7 ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости»):

а) Истечение определенного периода со дня завершения кадастрового учета объекта недвижимости, изменение требований к способам определения подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости сведений не

Согласно Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» земельные участки, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу закона о кадастре, либо государственный кадастровый учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке,

является основанием для признания кадастровых сведений об объекте недвижимости неактуальными и (или) подлежащими уточнению.

2

б) В государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об объекте недвижимости ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер) ... до присвоения в соответствии с настоящим ФЗ кадастрового номера, и дата присвоения такого номера, сведения об организации или органе, которые присвоили такой номер в установленном законодательством порядке.

Отсюда ещё вопросы:

2.1. Что же является законным основанием для нарушения вышеуказанных законодательных актов?

Где в предлагаемом проекте перемежевания указан «ранее присвоенный учётный номер»?

3. Согласно Распоряжению Департамента земельных ресурсов г. Москвы N 59 от 06.03.2007 «Об утверждении проектов межевания жилых кварталов», выпущенному в исполнение п. 5 постановления Правительства Москвы № 356-ПП от 24 мая 2005 г. "Об итогах работы Департамента земельных ресурсов города Москвы в 2004 году и мерах по реализации задач в области земельных отношений на 2005 год" было поручено «Утвердить проекты разделения (межевания) жилых кварталов города Москвы, разработанные Москомархитектурой во II полугодии 2006 года.

Отсюда ещё пару вопросов:

3.1. Каким образом в предложенном плане учтены результаты выполнения того распоряжения?

3.2. Если оно не выполнено, то каким документом оно было отменено?

4. Если, как это звучит на слушаниях, в нашем районе «отсутствует кадастр земли» и «ранее установленные границы участков», то возникают ещё два вопроса:

4.1. Почему при, якобы, отсутствии кадастра придворовых территорий были «ранее установлены» (стр. 83-88 плана межевания кв. 10166 - только в этом полу-квартале таких «объектов» 23. и соответствующие разделы планов межевания кв. К) 16а и 1017) «земельно-правовые отношения»?

4.2. Кто и на каком основании (без наличие кадастрового учёта) выделил эти участки?

установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считаются ранее учтенными участками.

Нормативные показатели по каждому дому представлены в таблице 1 проекта межевания, ссылка на нормативные документы размещены в приложении на стр.89.

Помимо нормативов, разработчики руководствуются фактическим использованием участков, наличием оформленных земельно-правовых отношений, особенностями рельефа и прочих планировочных элементов.

Заказчику рассмотрения предложения.

5. Какова позиция нашего «Совета муниципальных депутатов» района? Почему он не обратил внимание на явные нарушения законодательства?

6. И последние вопросы - по организации слушаний:

6.1. Почему слушания по двум самым большим кварталам района проводятся одновременно?

6.2. И почему при этом, в отличии от других кварталов, наш квартал, по публичной кадастровой карте Москвы - № 1016, разбит на два проекта?

В связи с вышеизложенным предлагаю отклонить предлагаемые проекты перемежевания. Нужно предоставлять председателям Советов домов существующие проекты межевания домов, чтобы можно было их сравнить с тем проектом, который сейчас обсуждается. Иначе очень сложно понять, что предлагается.

Федеральный закон № 171 от 14.07.2014г. должен вступить с 1 марта 2015г. Прошу разъяснить. Многие жители не могут разобраться в проектах, размещенных в Интернете. Трудно сформулировать свои вопросы к разработчикам.

Какую пользу для жителей несут публичные слушания по проектам межевания кварталов? Кому это нужно и есть ли денежная составляющая? Будет ли назначена плата за содержание этих земельных участков?

1 Заказчику учесть предложение.

1 Даны разъяснения в ходе собрания.

Определение и закрепление границ земельных участков многоквартирных жилых домов позволит избежать земельного спора с собственниками помещений дома, расположенного на смежном земельном участке (ограждение, парковка, детская площадка и т.д.);

- возможность принятия по своему усмотрению решения благоустраивать территорию (благоустройство территории, размещение спортивных и детских площадок, парковок и т.д.);

1 - без согласования с жильцами исключено проведение строительных работ близ дома (размещение стоянки, объектов торговли и т.д.);

- возможность включения в программу капитального ремонта с привлечением средств бюджета города;

- возможность реализации жителями конституционного права частной собственности на земельный участок.

В соответствии со ст.389 НК РФ, с 1 января 2015 г., земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного жилого дома - не признаются объектами налогообложения.

Я возражаю против представленного проекта межевания по двум причинам:

1) Недостаточно информирование заинтересованных лиц. Т.к. межевание непосредственно затрагивает имущественные права граждан, недостаточно извещать об общественных слушаниях только в средствах массовой информации (т.е. в районной газете, которую далеко не все получают) и на сайте управы (не у всех есть доступ в интернет). Я считаю, что в данном случае должны оповещаться все собственники квартир или как минимум развешиваться объявления на подъездах, как, например, делается в случае выборов.

1

2) На проекте межевания не были представлены границы придомовых территорий, закрепленных за зданием, выделенных каждому конкретному дому в момент его строительства и ввода в эксплуатацию. Эти документы, датированные голами постройки каждого дома, имеются в архивах и действительны по сей день.

Предлагаю устранить указанные недостатки и провести повторные слушания

Оповещение произведено в соответствии с действующим законодательством.

Проектом межевания учитываются ранее учтенные земельные участки.

Согласно ФЗ от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» земельные участки, гос. кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до дня вступления в силу закона о кадастре, либо гос. кадастровый учет которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены, и которым присвоены органом, осуществляющим госуд. регистрацию прав на недвижимое имущество

Я возражаю против представленного проекта межевания по двум причинам:

1) Не было проведено достаточное информирование заинтересованных лиц. Т.к. межевание непосредственно затрагивает имущественные права граждан, недостаточно извещать об общественных слушаниях только в средствах массовой информации (т.е. в районной газете, которую далеко не все получают) и на сайте управы (не у всех есть доступ в интернет). Я считаю, что о публичных слушаниях должны оповещаться все собственники квартир или как минимум развешиваться объявления на подъездах, как, например, делается в случае выборов и отключения воды или электричества.

2) На проекте межевания не были представлены границы придомовых территорий, закрепленных за зданием, выделенных каждому конкретному дому в момент его строительства и ввода в эксплуатацию. Эти документы, датированные голами постройки каждого дома, имеются в архивах и действительны по сей день. Поэтому представленный проект межевания является не актуализацией, а перепланировкой квартала.

3) Сквер во дворе домов Абрамцевская, 12 и Череповецкая, 14 частично отнесен к территориям общего пользования, а не к территориям природного комплекса или озелененным территориям, не входящим в ПК. На плане это участок № 7. Также вызывает возражение участок № 27, в который включена озелененная территория перед домом Абрамцевская, 4 и газон во дворе между домами 2 и 2 к.2. Его можно было поделить между вышеуказанными домами, оставив территорией общего пользования только асфальтированные проезды.

Предлагаю устранить указанные недостатки и провести повторные слушания

и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с ФЗ от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считаются ранее учтенными участками.

Техническим заданием не предусмотрено выставление на экспозиции границ ранее утверждённых проектов межевания.

Территория общего пользования включает в себя озеленённые участки.

Участки № 28 и № 34 установлены по максимальному нормативу. Превышение данного норматива возможно при получении замечания от ДГИ.

Можно утверждать, что публичные слушания проводились при подавляющем числе работников различных служб района Лианозово, фактически исполняющих лишь роль массовки для наполняемости зала и создания видимости публичности мероприятия.

Здесь необходимо отметить, что, несмотря на все старания управы, направленные на информирование населения о проводимых публичных мероприятиях, результаты которых являются исключительно судьбоносными для жителей района Лианозово, информации о проведении публичных слушаний было явно недостаточно, в большей части она отсутствовала.

К тому же на одно слушание было представлено сразу три квартала района Лианозово, что не давало возможности обсудить в достаточной мере все необходимые вопросы. При такой постановке дел ни о какой объективности при проведении мероприятия не стоит даже и упоминать.

1 Принято к сведению

Окончанием процедуры «публичных» слушаний было экстренное завершение слушаний главой управы Пучковым М.В., так как события пошли не по обычному сценарию: документа с первоначальным планом строительства района не имеется, да и вообще имелось ещё немало вопросов, в том числе о некоторых объектах «точечной застройки», которые не были предусмотрены планом застройки района в конце 70-х - начале 80-х годов.

Прошу рассмотреть вопрос об отмене результатов указанных «публичных» слушаний, с необходимостью их повторного проведения по каждому кварталу при максимальном информировании жителей района о проводимых мероприятиях, а также об их значимости для самих жителей, исключая при этом использование статистов и массовки.

На одно слушание было представлено сразу три квартала района Лианозово, что не давало возможности обсудить в достаточной мере все необходимые вопросы. При такой постановке ни о какой объективности при проведении мероприятия не стоит и говорить.

О проводимых публичных мероприятиях (слушаний), результаты которых являются исключительно судьбоносными для жителей района Лианозово, информации о проведении было явно недостаточно, в большей части она отсутствовала.

Из-за этого публичные слушания проводились при подавляющем числе работников различных служб района Лианозово, фактически исполняющих лишь роль массовки для наполняемости зала и создания видимости публичности мероприятия.

1 Принято к сведению

Прошу рассмотреть вопрос об отмене результатов указанных «публичных» слушаний, с необходимостью их повторного проведения по каждому кварталу при максимальном информировании жителей района о проводимых мероприятиях, а также об их значимости для самих жителей, исключая при этом использование статистов и массовки.

Выводы и рекомендации Окружной комиссии по проведению публичных слушаний:

1. Считать, что публичные слушания по проекту межевания квартала, ограниченного Абрамцевской улицей, Хотьковской улицей, Илимской улицей, Череповецкой улицей проведены в соответствии с действующим градостроительным законодательством.

2. Одобрить проект межевания квартала, ограниченного Абрамцевской улицей, Хотьковской улицей, Илимской улицей, Череповецкой улицей.

Подписи членов комиссии на оригинале.

Адрес страницы: <http://lianozovo.mos.ru/presscenter/news/detail/1832402.html>

[Управа района Лианозово](#)