

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**  
**СЕВЕРНОЕ ИЗМАЙЛОВО В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

105215, г. Москва, ул. 9-я Парковая, д.60  
Тел./факс: (499) 995-4576

---

10.02.2015г. № 02/11

**О проекте межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного Щелковским шоссе, 3-й Парковой ул., площадью Викторио Кодовильи и Щелковским проездом**

В соответствии с частью 2 статьи 69 Закона города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный Кодекс города Москвы», частью 1 статьи 6 Устава муниципального округа Северное Измайлово, **Совет депутатов муниципального округа Северное Измайлово решил:**

1. Информацию о проекте межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного Щелковским шоссе, 3-й Парковой ул., площадью Викторио Кодовильи и Щелковским проездом принять к сведению.
2. Аппарату Совета депутатов муниципального округа Северное Измайлово:
  - 2.1. Направить в уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы предложения и замечания Совета депутатов по представленному проекту межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного Щелковским шоссе, 3-й Парковой ул., площадью Викторио Кодовильи и Щелковским проездом, согласно приложению.
  - 2.2. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального округа Северное Измайлово [www.sev-izm.ru](http://www.sev-izm.ru).
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального округа Северное Измайлово **Браматкину А.А.**

**Глава муниципального округа**  
**Северное Измайлово**

**А.А. Браматкина**

***Предложения и замечания Совета депутатов  
муниципального округа Северное Измайлово  
на проект межевания квартала, ограниченного Щелковским шоссе, 3-й Парковой  
улицей, площадью Викторио Кодовильи и Щелковским проездом.***

Представленный проект межевания не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ и Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Территории жилых многоквартирных домов в квартале поставлены на кадастровый учет – был подготовлен распоряжением Департамента земельных ресурсов г.Москвы от 19.06.2008 г. № 1730 и утвержден проект межевания № 03.14.022.2008.

Представленный проект – это перемежевание квартала, которое возможно в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. **только по желанию собственников или по решению суда** (Глава 3, ст.16, п.4: "Если иное не установлено настоящим Федеральным законом, никто не вправе требовать, иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица осуществления учета изменений данного объекта недвижимости").

Кроме того в соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.11.8 Возникновение и сохранение прав, обременений (ограничений) на образуемые и измененные земельные участки):

**п.6.** Образование земельных участков не должно приводить **к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице**, невозможности размещения объектов недвижимости и другим, препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам....

В представленном проекте перемежевания есть вкрапливание, вклинивание и изломанность границ, что противоречит Земельному кодексу РФ.

В Таблице 1 Проекта перемежевания для большинства жилых домов квартала указана площадь придомовой территории исходя из нормативов, действовавших на момент строительства каждого дома, - суммарная площадь участков жилых домов квартала по нормативам **минимальная – 10,7218 Га, максимальная - 11,9985 Га.**

В разрез с указанием Руководителя Департамента имущества г.Москвы В.Ефимова (22.04.2013г.) брать «максимально возможные границы земельного участка» в проекте перемежевания принимаются минимальные границы участков, принадлежащих жителям многоквартирных жилых домов. В тоже время 1,2620 Га разработчики проекта относят к т.н. **«иным не застроенным территориям»**, которых внутри квартала не может быть.

Т.о. эти территории изымаются из собственности жителей – собственников квартир, которые владеют этими территориями в силу закона – Жилищного кодекса.

Согласно п.4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ «Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического

землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий».

В плане перемежевания участки, отрезанные от придомовых территорий, переведены в т.н. «территории общего пользования».

Внутри жилых кварталов не может быть «территории общего пользования», поскольку **в градостроительное понятие «территории общего пользования»** входят территории, занятые: площадями, улицами, проездами, набережными, бульварами, автомобильными дорогами, скверами, городскими садами, парками, городскими лесами, лесопарками, водными объектами общего пользования, пляжами, береговой полосой водных объектов общего пользования. В документации по планировке территории границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями.

В проекте перемежевания из придомовых территорий выведены детские площадки, спортивные площадки, а также большая территория, в которую входят участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок.

Элементами придомовых территорий являются:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения,
- площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;
- физкультурные площадки.

Произвольное уменьшение придомовой территории без решения собственников участков (земельный участок принадлежит жителям на праве общей долевой собственности в соответствии с п.4 ст. 36 Жилищного кодекса РФ) недопустимо и является нарушением прав жителей.

Кроме того принцип единства многоквартирного дома и земельного участка (придомовой территории) закреплен в **ст.130 Гражданского кодекса РФ**.

В проекте указано, что территория жилого дома № 2 по Щелковскому проезду (уч.№ 7) меньше нормативно-расчетной обеспеченности придомовой территорией. В то же время часть территории, принадлежащей жителям по праву закона, переводится в т.н. «территории общего пользования», т.е фактически изымается в собственность города.

В представленном проекте указана территория (уч.№ 31) Торгового центра по адресу Щелковское шоссе, вл.26, с.3 общей площадью 0,1316 Га, как фактически используемая и на основании этого оформленная в аренду. В тоже время в аренду оформлен участок размером 0,1000 Га, т.е. Торговый центр занимает большую территорию. Кроме того указанная территория по законодательству (Жилищному кодексу) принадлежит жителям дома № 26 (корп.3) по Щелковскому шоссе. И оформлена эта территория в аренду не по фактическому использованию, а до строительства здания ТЦ. Поэтому ставить территорию этого объекта на кадастровый учет незаконно.

Ошибочно в текстовой части проекта уч. № 34 указан возле дома № 61 по 3-ей Парковой ул., вместо дома № 63 (стр.13). Не указано, что построенные на этом участке

гаражи являются самовольной незарегистрированной постройкой и подлежат сносу. А весь участок является придомовой территорией дома № 63.

Не определен в проекте перемежевания статус гаражного комплекса по Щелковскому проезду (рядом с уч.№ 33), расположенный на тротуаре и газоне.

В проекте указаны территории (уч.32, 33 и 34) – как «незастроенные земельные участки, предназначенные для строительства». Однако для строительства оформлен в аренду только уч. № 33 (возле дома № 57 по 3-й Парковой ул.). Остальные участки являются придомовой территорией.

В проекте перемежевания нет никакой информации об объекте «**сквер на пл.В.Кодовильи**». Это объект природного комплекса и поэтому он целиком, в установленных Законом № 17 от 05.05.2010 (Генеральным планом города Москвы) границах должен быть поставлен на кадастровый учет с видом разрешенного использования 1.2.14 - Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами и изъяты из оборота как неподлежащий отчуждению («Положение о мониторинге земельных участков, входящих в состав земель общего пользования города Москвы», утв. Постановлением Правительства Москвы № 717-ПП от 20.09.2005).

**В соответствии с изложенным, просим:**

- получить в Департаменте имущества г.Москвы Акты (или Акт) о предоставлении земельных участков для капитального строительства, планы с указанием границ участков и генпланы (или планы благоустройства территории) жилых домов в рассматриваемом квартале;

- внести в соответствии с этими документами изменения в проект перемежевания, исключив из него все т.н. «территории общего пользования» внутри квартала (кроме сквера на пл.В.Кодовильи) и увеличив придомовые территории жилых домов до нормативов, присоединив к ним детские площадки, спортивные площадки, зеленые насаждения, проезды, проходы, автостоянки;

- в соответствии с генпланами (планами обустройства территории) включить в состав придомовой территории участки № 34 и 32, убрав с них статус «территорий предназначенных для строительства»;

- учесть остальные наши замечания и предложения.