

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
СЕВЕРНОЕ ИЗМАЙЛОВО В ГОРОДЕ МОСКВЕ

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

---

13.05.2014г. № 05/08

**РЕШЕНИЕ**

**О проекте межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного Щёлковским шоссе, 5-й Парковой улицей, Сиреневым бульваром, 3-й Парковой улицей**

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 Щёлковским шоссе, 5-й Парковой улицей, Сиреневым бульваром, 3-й Парковой улицей принять к сведению.
2. Направить в Окружную комиссию при Правительстве Москвы по вопросам градостроительства, землепользования и застройки в ВАО предложения и замечания Совета депутатов по представленному проекту межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, Щёлковским шоссе, 5-й Парковой улицей, Сиреневым бульваром, 3-й Парковой улицей, согласно приложению.
3. Администрации муниципального округа Северное Измайлово 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).
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на и.о. главы муниципального округа Северное Измайлово **Браматкину А.А.**

**И.о. главы муниципального округа  
Северное Измайлово**

**А.А. Браматкина**

**Замечания Совета депутатов муниципального округа Северное Измайлово на проект межевания территории квартала района Северное Измайлово города Москвы, ограниченного Щёлковским шоссе, 5-й Парковой улицей, Сиреневым бульваром, 3-й Парковой улицей**

В проекте межевания в разделе I. «Материалы по обоснованию проекта межевания» указано, что формируются участки «из состава **неразделенных городских земель**». Однако в соответствии с действующим законодательством внутри квартала, ограниченного красными линиями не может быть неразделенных, т.е. никому не принадлежащих территорий! Планирование квартала осуществлялось в соответствии с действующими на год застройки СНиП или МГСМ с выделением участков под застройку дома, прилегающих к соседним участкам. Это территории, принадлежащие жителям многоквартирных домов. Кроме того в кварталах планировалось наличие социальных и административно-хозяйственных зданий, предназначенных для обслуживания нужд населения (учреждения образования, здравоохранения, инженерно-инфраструктурных служб и т.д.). Эти территории, находятся в собственности города.

Однако в квартале находится много объектов, не относящихся к непосредственному обслуживанию жителей.

В представленном проекте межевания участки пешеходных зон, транспортных внутренних проездов, благоустроенных озелененных территорий, отрезанные от придомовых территорий, переведены в т.н. «территорию общего пользования» общей площадью 3,130 Га. Кроме того на плане межевания выведены в «территорию общего пользования» 18 детских площадок и 3 спортивные площадки.

Отнесение внутренних проездов, подходов, детских и спортивных площадок к землям общего пользования **противоречит федеральному и московскому законодательству** по следующим основаниям:

1. Согласно подпунктам е) и ж) пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, **коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки**, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Согласно пункту 2.3 СанПиН 2.1.2.2645-10, земельный участок должен предусматривать возможность организации **придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.**

3. Пункт 1 статьи 21 Закона Москвы от 28 июня 1995г. «Устава города Москвы» содержит закрытый перечень земель общего пользования. К ним относятся:

«земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы в соответствии с перечнем, установленным законом города Москвы, принимаемым Московской городской Думой по представлению Мэра Москвы».

4. Пункт 4 Постановления Правительства Москвы от 20.09.2005г. № 717-ПП «Об утверждении положения о мониторинге земельных участков, входящих в состав земель общего пользования города Москвы» объединяет земельные участки, входящие в состав земель общего пользования в следующие группы:

«- земельные участки улично-дорожной сети (земельные участки транспортных магистралей, улиц, площадей, проездов, дорог и набережных);  
- земельные участки общего пользования природного комплекса города Москвы (земельные участки парков, лесопарков, скверов, садов, бульваров);  
- земельные участки закрытых водоемов, пляжей и других объектов».

Таким образом, все элементы, отнесенные в проекте межевания к т.н. «территориям общего пользования», являются обязательными элементами именно придомовой территории, а статус земель общего пользования могут приобрести только на основании Перечня, который может быть установлен только законом города Москвы, как это сделано в отношении земельных участков дорожно-уличной сети – проезды (далее УДС).

Недопустимость отнесения проездов (точнее подъездов к домам) и детских площадок в составе земельных участков многоквартирных домов к землям общего пользования подтверждается решением Арбитражного суда. Москвы от 11.11.2009г. по делу № А40-110485/09-146-765, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2010 г. по делу № 09АП-26645/2009.

Согласно этим судебным актам признано незаконным решение Департамента земельных ресурсов об отнесении детской площадки и внутреннего проезда к землям общего пользования квартала на земельном участке многоквартирного дома по адресу Москва, Сиреневый бульвар, дом 62.

В проекте межевания **по 29 жилым многоквартирным домам** придомовые территории меньше нормы – т.к. часть их территорий сданы в аренду или бессрочное пользование.

Это противоречит законодательству, т.к. в соответствии со ст. 37 Земельного Кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 года №1103-1 при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим предприятиям, учреждениям, организациям или гражданам вместе с этими объектами **переходит и право пользования земельными участками.**

*Таким образом, при приватизации квартир в доме до 2001 года, каждому собственнику квартиры переходило право бессрочного пользования земельным участком пропорционально его доле в общем имуществе дома.*

Кроме того, в соответствии с п.7 ФЗ N 137 от 25 октября 2001 года со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается.

*Таким образом, те собственники, которые приватизировали квартиру после 2001 год, одновременно приватизировали и земельный участок, то есть стали его собственниками.*

В проекте межевания **22 участка поставлены на кадастровый учет** и по ним заключены договора срочной или постоянной (бессрочной) аренды, что незаконно. В соответствии со ст. 11.2 п.4 Земельного Кодекса РФ ФЗ №136 от 25 октября 2001 года (действующая редакция от 28.12.2013г.) **образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласования землепользователей** (в нашем случае собственников помещений в доме). Такого согласования для формирования некоторых земельных участков, поставленных на кадастровый учет и сданных в аренду, никто из собственников квартир в многоквартирных домах квартала не давал.

По **16 участкам** договора подписаны после 2005 года, т.е. введения в действие последнего Жилищного кодекса, когда уже были для всех очевидны законные права жителей на прилегающую придомовую территорию. По **6-и участкам срок договора аренды истек** несколько лет назад, непонятно на каком основании продолжают свою работу эти объекты. **Есть и вопрос о сдаче земли в аренду:** кто отдавал землю в аренду и получал за это деньги, если право собственности на данные земельные участки у города отсутствует?

Не понятен правовой статус участков №№: 28, 41, 44, 50, 54. Эти объекты не являются необходимыми для социального или административно-хозяйственного обслуживания жителей квартала. На каком основании было отчуждение придомовых территорий для этих объектов – есть ли протоколы общих собраний жителей домов с их согласием?

Участок № 50 – кафе - не оформлен должным образом – Распоряжение Департамента земельных ресурсов не является основанием для строительства здания на земле, принадлежащей жителям многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом. На участок не оформлен договор аренды, по БТИ такое строение не числится. **Объект подлежит сносу, как незаконный.**

В проекте указывается **о планировании сквозных проездов** по территории домов по адресам: ул. 3-я Парковая, д. 54, корп.1 (уч.№ 4) и ул. 3-я Парковая, д. 52, корп.1 (уч.№ 19), что противоречит действующим нормам СанПиН:

**2.5. По внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта...**

(Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. N 64 г. Москва «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10»).

**Вывод:** представленный проект межевания квартала не соответствует основным положениям действующего законодательства. Грубо нарушаются

права жителей на принадлежащую им по закону территорию, выделенную под застройку дома с элементами благоустройства.

**Необходимо:**

1. Из проекта межевания убрать все т.н. «территории общего пользования», т.к. все они принадлежат жителям многоквартирных домов в соответствии с действующим законодательством.
2. Поставить перед Департаментом имущества вопрос о незаконности сдачи в аренду территорий, принадлежащих жителям, без их согласия.
3. Сквозные проезды по уч. № 4 и № 19 из проекта убрать.
4. Объект на уч. № 50 подлежит к сносу.
5. Оставить в квартале только необходимые социально-значимые и административно-хозяйственные объекты, обслуживающие жителей квартала. По остальным объектам для продления срока действия договора необходимо получить согласие жителей домов, на территории которых они расположены. Это касается таких объектов как:
  - Дом милосердия (уч. № 44),
  - специализированное проектно-конструкторское бюро (уч. № 9),
  - ООО «Прод-Макси» (уч. № 31),
  - складское помещение (уч. № 93),
  - здание торгового объекта (указанная цель использования – помещение под общественное питание – уч. № 2) и т.д.
4. Увеличить придомовые территории жилых домов, максимально приблизив их к нормативам.