

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

к Заявлению Совета депутатов  
муниципального округа Академический  
в городе Москве от 30 января 2018г.

В силу ч.1 ст.130 Конституции Российской Федерации местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью.

Европейской хартией местного самоуправления предусмотрено, что существование наделенных реальными полномочиями органов местного самоуправления обеспечивает одновременно эффективное и приближенное к гражданам управление.

В силу п.2 ст.57 Устава Москвы разногласия и споры между органами местного самоуправления и подразделениями органов исполнительной власти города Москвы, другими организациями рассматриваются согласительной комиссией, а в случаях, установленных законом, - в суде или в арбитражном суде.

Согласно п.9 ст.41 Устава города Москвы Мэр Москвы отменяет распоряжения Правительства Москвы, правовые акты органов и должностных лиц исполнительной власти города Москвы, если указанные правовые акты не соответствуют Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу города Москвы, законам города Москвы, иным правовым актам города Москвы более высокой юридической силы либо их выполнение не обеспечено финансовыми или материальными ресурсами.

В соответствии со статьями 57 и 58 Устава города Москвы Муниципальное образование «Академическое» обратилось за устранением следующих нарушений прав и охраняемых законом интересов москвичей, проживающих на территории муниципального образования, вызванных незаконной «точечной» застройкой по адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17, застройщик ООО «Сигма-хаус» (подразделение фирмы «Инград»).

**Во-первых, имеются признаки «точечной застройки» на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без проведения надлежащей процедуры межевания земельных участков, находящихся в собственности их жителей (подп.4 п.1 ст.36 ЖК РФ), т.е. фактически застройка чужого земельного участка.**

Под строительство многоэтажного 4-х корпусного жилого комплекса этажностью 18-20 этажей предоставлен земельный участок по адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17 с кадастровым номером 77:06:0004002:7525 незаконно сформированный и поставленный на кадастровый учет без согласования границ с соседними землепользователями-жителями многоквартирных домов 36 по ул. Дмитрия Ульянова и дома 20 корп.4 по Большой Черемушкинской ул.

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 22 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» необходимым для кадастрового учета документом является межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со ст. 38 этого закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ).

На основании п. 7 ст. 38 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае, если указанные в настоящей части документы отсутствуют, границами земельного участка являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (п. 9 ст. 38).

В соответствии с п. 3 ст. 38 и п. 1 ст. 39 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с лицами, перечисленными в п. 3 ст. 39, в том числе в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления в связи с уточнением местоположения границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточняется местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Земельный участок дома 20 корп.4 по Большой Черемушкинской улице поставлен на кадастровый учет и имеет номер 77:06:0004002:7396, площадь земельного участка 13 608 кв.м.

Ранее учтенный земельный участок под домом 36 по ул.Дмитрия Ульянова в 1999г. предоставлен для возведения многоквартирного жилого дома, что следует из выписки из Генплана Москвы на 15.12.1999г., плана земельного участка по состоянию на 19.02.2004г.

В силу п.4 ст.69 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества.

Подп.4 п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты является общей долевой собственностью. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Таким образом, проведение землеустроительных работ без участия не извещённых об этом заинтересованных лиц противоречит требованиям земельного законодательства, согласование границ земельного участка с кадастровым номером 77:06:0004002:7525 не проводилось застройщиком, однако согласование границ образуемого земельного участка также предусмотрено ст.ст. 11.2 и 11.4 Земельного кодекса РФ, следовательно, земельный участок сформирован незаконно, имеются признаки застройки придомовой территории дома 36 по ул.Дмитрия Ульянова.

**Во-вторых, принятое 05.11.2015 Градостроительно-земельной комиссией решение о пересмотре градостроительного плана земельного участка по адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17, изменившей вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:06:0004002:7525 с эксплуатации**

**зданий на многоэтажную жилую застройку противоречит ст.ст. 39, 44, 51 ГрК РФ. По данному поводу имеется правовая позиция Верховного суда РФ по аналогичному вопросу (см. Определение ВС РФ от 30.06.2015 по делу № 305-КГ15-6831)**

На основании незаконной постановки земельного участка на кадастровый учет был заключен Договор аренды земельного участка от 09.12.2016 №М-06-049978 адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17 с кадастровым номером 77:06:0004002:7525 под эксплуатацию существующих зданий. Вслед за этим незаконно был изменен вид разрешенного использования земельного участка.

Так, Градостроительно-земельной комиссией было принято решение 05.11.2015 о пересмотре градостроительного плана земельного участка по адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17, изменившей вид разрешенного использования земельного участка с эксплуатации существующих зданий на многоэтажную жилую застройку и производные от него приказ №266 от 30.01.2017 Москомархитектуры о выдаче градостроительного плана земельного участка №RU77-101000-023859 и Москомстройнадзора о выдаче разрешения на строительство от 21.07.2017 №77-101000-014950-2017.

Однако п.3 ст.39 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

На основании ст. 4 Закона о введении в действие Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) вплоть до принятия в установленном ГрК РФ порядке правил землепользования и застройки, но не позднее, чем до 31.12.2012, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением установленных законом случаев, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений ч. ч. 3 - 10 ст. 39 Градостроительного кодекса в части соответствующих требований.

Применительно к настоящему случаю, решение об изменении вида разрешенного использования земельного участка должно принять Правительство Москвы по результатам проведения публичных слушаний.

Решение Градостроительной Земельной Комиссии города Москвы может служить основанием (поручением) для проведения соответствующей процедуры, но не заменять ее.

Таким образом, утверждение комитетом ГПЗУ с измененным видом разрешенного использования земельного участка без соответствующего решения Правительства Москвы, вынесенного в установленном порядке, не соответствует нормам статей 39, 44, 51 ГрК РФ.

**В-третьих, застройщиком были предоставлены недостоверные сведения для получения положительного заключения Мосгосэкспертизы от 23.05.2017г., что в том числе подтверждается письмом Мосгосэкспертизы от 17.11.2017 № МГ7-18-95/17-**

**01/08. Нарушение норм освещенности, в случае строительства, подтверждается также Экспертным заключением от 16.01.2018 №17Ф-10/4 ООО «ИНСОЛЯЦИЯ».**

Так, в п.3.1.2.3. заключения Мосгосэкспертизы, в разделе об окружающей застройке в зоне влияния стройки, указано, что д.36 по улице Дмитрия Ульянова находится на расстоянии 32,2 метра от ограждения котлована. На самом деле, он находится на расстоянии около 9 метров до ближайшей конструкции дома, а паркинг (придомовая территория) не более 1 метра. То есть, нарушены требования безопасности и нельзя исключать обрушения конструкций дома 36 по ул.Дмитрия Ульянова, учитывая отсутствие верных расчетов и близость застройки.

В п.7.1. действующего СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (2011) указано, что расстояния между жилыми зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, противопожарных требований, а также обеспечения непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. Указанные требования нарушены: окна 1-го подъезда дома 36 ул.Дм.Ульянова направлены на спроектированное здание напротив и, вопреки требованиям СНиП, в случае строительства, будет полная просматриваемость с близкого расстояния жилых помещений из дома напротив; существенно ухудшится освещенность и инсоляция.

Проведенной специализированной экспертизой (заключение представлено) подтверждено нарушение норм освещенности, в случае строительства ближайшего корпуса к дому 36 по ул.Дм.Ульянова.

**В-четвертых, отмена решений Градостроительно-земельной комиссии города Москвы и производных от них решений о выдаче разрешения на строительство, принятых без учета всех существенных обстоятельств и нормативных актов, предусмотрена п.9 ст.43 ГрК г.Москвы, а законность использования этой процедуры подтверждена Определением Верховного суда РФ от 10 февраля 2015 г. N 305-КГ14-2820.**

П. 9 статьи 43 Градостроительного кодекса города Москвы предусмотрено, что порядок разработки, оформления, изменения и отмены градостроительных планов земельных участков, состав, требования к содержанию градостроительных обоснований и порядок их разработки устанавливаются нормативными актами Правительства Москвы в соответствии с федеральным законодательством и Кодексом. Таким нормативным актом является постановление Правительства Москвы от 25.05.2011 N 229-ПП "О порядке подготовки, утверждения, изменения и отмены градостроительных планов земельных участков", которое наряду с другими вопросами градостроительной деятельности содержит положение о порядке внесения изменений в градостроительные планы земельных участков, их отмене при наличии решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы, созданной в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.11.2010 N 1019-ПП, утвердившим Положение о комиссии. Положение предусматривает, что Градостроительно-земельная комиссия города Москвы создана для оперативного решения вопросов в области градостроительной деятельности, инвестиционной деятельности, земельных отношений, осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проведения работ по сохранению недвижимых объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

Наличие зоны реорганизации №3 района Академический на территории жилой застройки должно учитываться одновременно и в совокупности с иными имеющимися планировочно-функциональными зонами на этой же территории, и не нарушать прав граждан на благоприятные условия жизнедеятельности, тем более, законные интересы правообладателей земельных участков под многоквартирными домами. Из изложенного следует, что при изменении вида разрешенного использования земельного участка незаконно не учтены права правообладателей многоквартирных домов на их земельные

участки, близость к указанному земельному участку объекта культурного наследия ОКН «Усадьба Меншиковых», особо охраняемых природных территорий ПК, ООЗ №357, охраняемого природного ландшафта, а также наличие красных линий (коммунальных зон, озеленённых территорий общего пользования, прилегание к улично-дорожной сети), что требовало проведение согласований с органами охраны культурного наследия, памятников и природы, а также проведения публичных слушаний.

Закон г.Москвы от 05.05.2010 №17 «О генеральном плане города Москвы» не может противоречить федеральному законодательству или рассматриваться как возможность распоряжения земельными участками без учета мнения граждан и правообладателей.

Так, в соответствии со статьей 42 Конституции Российской Федерации, являющейся высшим государственным актом прямого действия, каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии..

Согласно п.1 ст.28 ГрК РФ в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений (далее - публичные слушания), с участием жителей поселений, городских округов проводятся в обязательном порядке.

Таким образом, решение об изменении разрешенного использования земельного участка под многоэтажную застройку Градостроительно-земельной комиссии города Москвы подлежит пересмотру или отмене, как принятое без учета указанных выше обстоятельств и нарушающее федеральное, московское законодательство и права москвичей.

**В-пятых, вследствие изложенного, застройщик незаконно привлекает средства дольщиков, что может повлечь дополнительный ущерб гражданам, что требует мер по приостановлению этой деятельности в соответствии с действующим законом о долевом строительстве.**

На основании изложенного должны быть приняты меры, направленные на защиту интересов москвичей, проживающих на территории Академического муниципального образования, и города Москвы:

1. По изменению или полной отмене принятого 05.11.2015 Градостроительно-земельной комиссией решения о пересмотре градостроительного плана земельного участка по адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17, изменившей вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:06:0004002:7525 с эксплуатации зданий на многоэтажную жилую застройку и производные от него приказ №266 от 30.01.2017 Москомархитектуры о выдаче градостроительного плана земельного участка №RU77-101000-023859 и Москомстройнадзора о выдаче разрешения на строительство от 21.07.2017 №77-101000-014950-2017.
2. По расторжению (прекращению) договора аренды земельного участка от 09.12.2016 №М-06-049978 адресу: Новочеремушкинская ул., вл.17 с кадастровым номером 77:06:0004002:7525.
3. По обращению в суд в порядке п.17 ст.23 Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в целях приостановления деятельности застройщика по привлечению денежных средств.
4. По созданию согласительной комиссии, включающей уполномоченные органы города Москвы, муниципального образования, с участием представителей застройщика и инициативной группы жителей для рассмотрения возможности возврата к первоначальному проекту застройки, предусматривающему

строительство лишь 3-х корпусов, без корпуса прилегающего к дому 36 по ул.Дмитрия Ульянова.

Дополнительные материалы:

1. Определение Верховного суда РФ от 30 июня 2015 по делу № 305-КГ15-6831
2. Определение Верховного суда РФ от 10 февраля 2015 г. N 305-КГ14-2820.
3. Письмо Мосгосэкспертизы от 17.11.2017 № МГ7-18-95/17-01/08
4. Экспертное заключение о нарушении норм освещенности в доме 36 по ул.Дм.Ульянова, в случае реализации незаконного проекта.

Совет депутатов  
муниципального округа Академический  
в городе Москве