

**ПТВЕРЖДАЮ**  
**Председатель Комиссии по вопросам**  
**градостроительства, землепользования и**  
**застройки при Правительстве Москвы**  
**по территории:** **Западном административном округе**  
**города Москвы**

  
А.О. Александров  
\_\_\_\_\_ 2014г.

## ПРОТОКОЛ

**от 26 ноября 2014 года публичных слушаний по проекту межевания**  
**земельного участка, ограниченного улицами:**  
**Боровцова, Барвихинская, Толбухина и Можайское шоссе.**

### **Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:**

**Территория разработки:** город Москва, Можайский район.

**Годы разработки:** 2014 год

**Организация-заказчик:** Департамент Городского Имущества города  
Москвы. 115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20, 8-495-959-18-88.

**Организация-разработчик:** Государственное унитарное предприятие  
«Научно - исследовательский и проектный институт Генерального плана  
города Москвы», 125047, г.Москва, 2-я Брестская улица, дом 2/14, тел. (499)  
550-15-08. e-mail: [info@genplanmos.ru](mailto:info@genplanmos.ru)

**Сроки проведения публичных слушаний:** 27.10.2014 - 05.12.2014.

### **Формы оповещения:**

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний  
опубликовано в районной газете «На Западе Москвы. Можайский» №10  
октябрь 2014 года (дата подписания в печать 27.10.2014).

Оповещение о проведении публичных слушаний распространено на  
официальном сайте управы Можайского района г. Москвы, на  
информационных стендах управы Можайского района, подъездах или около  
подъездов жилых домов.

9 октября 2014 года оповещение о проведении публичных слушаний  
направлено в аппарат Совета депутатов муниципального округа Можайский.

### **Место проведения публичных слушаний:**

**с 5 ноября 2014 года по 11 ноября 2014 года по адресу: ул. Кубинка, д.**

7. стр. 5 проведена экспозиция по материалам проекта межевания квартала, ограниченного улицами: Говорова, Барвихинская, Толбухина и Можайское шоссе.

**9 ноября 2014 года** в 19.00 по адресу: ул. Кубинка, д. 20 проведено собрание участников публичных слушаний по материалам проекта межевания квартала, ограниченного улицами: Говорова, Барвихинская, Толбухина и Можайское шоссе.

**Участники публичных слушаний:** всего **81** человек, из них:

- жители Можайского района города Москвы - 76 человек;
- жители города Москвы, имеющие место работы на территории Можайского района города Москвы - 0 человек;
- правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений в Можайского района города Москвы - 0 человека;
- Представители органов власти Можайского района - 5 человек.

Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного улицами: Говорова, Барвихинская, Толбухина и Можайское шоссе, поступившие в период работы экспозиции:

**ТСЖ «Согласие» председатель правления И.А. Латыпова**  
Черногаев С.И., Свиркина З.А., Илексева Н.Г., Баткирова, Загорожан А.В., Леденева Н.М., Коломиец Н.В., Коломиец Л.П., Алексеев М.Г., Шульгина, Двчинников, Лахина Е.П., Лапиова, Левковская, Левковский, Панталева Т.С., Макушкина С.И., Беляев Г.С., Ковальская В.И., Пичин А.С., И.А.А. (кв.17- ФИО не разорчиво), Варгашов С.И., Сергеев Д.Г., Черногаева А.С., Соколов Я.В., Кроздов А.Н., Сергеева Ю.В., Мартьянова С.А., Халитов, Киреев В.И., Киреева И.Г., Мищенко Е.В., Дорофеев А.А., Кофанова И.Н.) :

Для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и сохранению, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Толбухина, д. 3, корп. 2, в 1999 году создано ТСЖ «Согласие».

Согласно размещенного на Интернет-сайте <http://mozhaiskiy-nios.ru/> «Проекта межевания квартала, ограниченного улицами: улица Говорова, улица Барвихинская, улица Толбухина, Можайское шоссе» жилому дому (Толбухина ул. 3 к.2) установлен участок № 16 размером 0,4958 га, что меньше нормативно необходимой площади по расчетам в силу сложившейся планировочной организации территории. Площадь участка с минимальным обременением составляет 0,2456 га (стр. 11 проекта межевания).

В силу части 4 статьи 43 ГРК РФ размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Временное положение о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектов межевания на территории г. Москвы, утвержденное Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2005 № 941-ПП, также



предусматривает необходимость составления проектов межевания кварталов в соответствии с данными о фактическом использовании территорий.

Между тем, согласно исходным данным фактическая площадь земельного участка не совпадает с площадью земельного участка, установленной данному килому дому проектом межевания

Так, согласно кадастровому плану (выписка из государственного земельного кадастра), составленному по состоянию на 23.11.2004 во исполнение решения Арбитражного суда г. Москвы решение от 24 февраля 2004 г. по делу № 40-15922/03-79-116, и технического отчета об инженерно-геодезических работах по установлению границ и определению площади земельного участка южная площадь земельного участка во владении ул. Толбухина, д. 3, корп. 2 составляет 6247,6 кв.м., из них 1041,8 кв.м, расположена на землях общего пользования в пределах красных линий, ограничивающих территорию природного комплекса «Сквер у кинотеатра «Минск».

При этом, на листе 2 кадастрового плана отмечено, что границы земельного участка нанесены по результатам проведения геодезических работ.

Кроме того, в соответствии с Градостроительным заключением от 16.10.2001 № 992-82/1631, составленным ГУП ГлавПУ Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы для оформления земельных отношений многоквартирному дому по ул. Толбухина, д. 3, корп. 2, нормативная площадь земельного участка жилого дома должна составлять не менее 0,63 га., фактическая площадь земельного участка установлена 0,5 га.

Кроме этого, фактическая площадь земельного участка 0,5 га утверждена распоряжением Префекта ЗАО г. Москвы от 29.12.2001 № 3057-РП «Об утверждении общего описания кондоминиума по адресу: ул. Толбухина, д. 3, корп. 2».

Также согласно выданного Москомземом плана уточненная по результатам геодезических изысканий по закреплению границ на местности площадь земельного участка для эксплуатации многоквартирного дома по ул. Толбухина, д. 3, корп.2 составляет 0,5206 га.

СЖ «Согласие» неоднократно обращалось в уполномоченные органы по вопросу оформления прав на фактически используемый земельный участок, в том числе и в судебном порядке.

Однако, в оформлении прав на земельный участок было отказано в связи с отсутствием межевания территории.

Пунктом 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 189-ФЗ) предусмотрено, что в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность собственников в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В соответствии с пунктами 3, 4 и 5 статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ в случае, если земельный участок не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего



образования собственников помещений в многоквартирном доме любое полномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривает, что в состав кондоминиума входит земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Придомовая территория является частью многоквартирного дома, соответственно - местом от благоустройства которого в той или иной степени зависит комфорт проживания. Придомовая территория благоустроена и содержит все элементы, необходимые для комфортного отдыха, прогулок с детьми.

В нарушение действующего законодательства при разработке проекта межевания исходные данные по фактическому землепользованию многоквартирного дома по адресу: Толбухина, д. 3, корп. 2 не учтены.

Также, как следует из таблицы 1 «Характеристика фактического использования и расчетного обоснования площадей земельных участков», минимальная необходимая площадь земельного участка для данного многоквартирного дома составляет 0,5420 га, максимальная - 0,5531 га.

В соответствии с названным Временным положением планами межевания должны обосновываться границы земельных участков, фактически используемых для размещения и эксплуатации существующих зданий, сооружений.

Поскольку как, проект межевания не содержит каких-либо обоснований уменьшения площади фактически используемого земельного участка 0,5206 га либо невозможности установления многоквартирному дому по ул. Толбухина, д. 3, корп. 2 минимально необходимой площади земельного участка 0,5420 га.

Данных, свидетельствующих о зарегистрированных правах на земельный участок (либо часть земельного участка), обременении земельного участка или его части, а также, свидетельствующих о том, что часть земельного участка арестована или изъята из гражданского оборота, в проекте межевания также не представлено.

В настоящее время ни одним федеральным законом, минимальных норм предоставления земельных участков под многоквартирными домами не установлено.

Определение обязательных нормативов предоставления земельных участков необходимых для эксплуатации и обслуживания многоквартирных домов как дополнительного обременения собственников помещений в многоквартирных домах допустимо лишь в форме принятия федерального закона. Поскольку в силу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены только федеральным законом. Данное конституционное положение касается и прав

собственников помещений в многоквартирном доме по приобретению прав на земельный участок, занятый многоквартирным домом, с учетом волеизъявления таких собственников.

Правовое значение нормативов, установленных приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 года № 59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», состоит в том, что они составляют гарантии прав собственников на приобретение земельного участка, занятого многоквартирным домом, при наличии их волеизъявления по формированию земельного участка с учетом названных нормативов. В этом случае, нормативы как и волеизъявление собственников помещений в многоквартирном доме, носят обязательное значение для соответствующих органов государственной власти или органов местного самоуправления.

В соответствии с Протоколом годового общего собрания от 27.03.2014 года собственников помещений и членов Товарищества собственников жилья «Согласие» в форме очного голосования принято решение:

1) Формировать земельно-правовые отношения на участок максимально допустимый проектом межевания. Принято решение проголосовать по данному вопросу предварительно, в связи с тем, что проект межевания квартала, в границах которого расположен многоквартирный дом, разработан, но не прошел процедуры публичных слушаний и не утвержден (письмо от 12.03.2014 № ДГИ-16251/14-1), отсутствует информация о кадастровой стоимости участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2) Полномочить ТСЖ «Согласие» обратиться в наделенные соответствующими полномочиями органы власти с заявлениями об оформлении земельно-правовых отношений и о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3) После утверждения проекта межевания квартала, в границах которого расположен многоквартирный дом, определения кадастровой стоимости земельного участка и прочих затрат, связанных с его содержанием, вынести данный вопрос повторно на повестку дня общего собрания;

4) При формировании земельного участка и подготовки проекта межевания орган местного самоуправления не учел следующего: размер земельного участка недостаточен для обслуживания дома, придомовая территория, как часть многоквартирного дома полностью утрачивается.

5) Орган местного самоуправления не учел специфику месторасположения дома:

а) Дом расположен в непосредственной близости от проезжей части (2 метра от переднего фасада).

б) В соответствии с проектом межевания придомовая территория со стороны заднего фасада значительно уменьшается, что приведет к полной ликвидации придомовой территории, благоустройство которой полностью осуществляется за счет сил и средств собственников дома по ул. Толбухина, дом 3, кор. 2.

в) Таким образом, установленный для жилого дома по ул. Толбухина, д.3, корп. 2 проектом межевания размер земельного участка 0,4958 га не соответствует фактическому размеру земельного участка, а также градостроительным нормативам и правилам, действовавшим в период застройки

территории (нормативу 0,63га, установленному Градостроительным законодательством от 16.10.2001 № 992-82/1631, составленным ГУП ГлавАПУ (комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы).

Учитывая изложенное. ТСЖ «Согласие» просит внести корректировки в проект межевания квартала и установить жилому дому по ул. Толбухина, д. 3, корп. 2 земельный участок на основании исходных данных по фактической площади 0,5206 га., либо земельный участок минимально необходимой площади 0,5420 га.

#### **2. ТСЖ «Западное Созвездие».**

Настоящим сообщая, что при изучении предварительного плана межевания территории, ограниченной улицами: улица Говорова, улица Барвихинская, улица Толбухина, Можайское шоссе, выявлено, что на территории, относящейся к д. 11к. 2 по улице Толбухина, не внесены помещения проходных.

В плане земельного участка по состоянию на 10.01.2004г. и техническом паспорте на домовладение 11 к. 2 по ул. Толбухина, выданные Западным территориальным бюро технической инвентаризации г. Москвы, эти сооружения внесены наравне с остальными сооружениями на дворовой территории (вытяжки, гараж). Указанные помещения охраны были возведены строителями и внесены в технический паспорт до заселения дома жителями.

Исходя из вышеуказанного, просим Вас внести в план межевания территории проходные, расположенные на домовладении 11 к. 2 по ул. Толбухина в соответствии с ранее выданным техническим паспортом.

Изучив проект межевания квартала, ограниченного улицами: улицами Говорова, улица Барвихинская, улица Толбухина, Можайское шоссе установили, что жилому дому (Толбухина д. 11 к. 2) определен участок № 24 размером 0,7627 га., что меньше нормативно необходимой площади.

Вследствие недостаточной площади участка на территории дома отсутствуют места для детской площадки, хозяйственных площадок. Кроме того, в нашем доме расположен участок мировых судей, что также способствует загроможденности территории, в том числе и автотранспорта.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и «Нормами и правилами проектирования планировки и застройки г. Москвы» (ПП «769 от 04.10.2005г). Просим Вас увеличить размер участка №24 до границ нормативно необходимой площади. Прилегающая к участку №24 территория позволяет это сделать.

Присоединение указанной территории к участку № 24 позволит значительно улучшить качество и комфортность проживания наших жителей.

**Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного улицами: Говорова, Барвихинская, Толбухина и Можайское шоссе, поступившие в период проведения собрания 9.11.2014:**

**2. Горшкова А.Л. (Толбухина д.9, к.1, кв.56):**

Категорически против представленного проекта межевания, представленный проект межевания составлен с грубыми нарушениями российского законодательства. Межевание проведено не на основании первичных документов, а на основании вторичных документов, в которых могли быть допущены искажения и отклонения от первичных документов. Прежде всего, разработчики, рассматриваемого проекта межевания не имеют на руках ни планов первоначально выделенных участков, ни кадастровых документов на них. В имеющемся перечне строений на участке, подлежащем межеванию, отсутствуют ссылки на документы, по которым эта земля выделялась изначально. Планы БТИ являются вторичными документами, они также не содержат информации о документах, на основании которых внесены изменения, поэтому они не могут быть использованы при проведении межевания.

Межевание проведено без участия собственников и решений их общих собраний, что создает риск незаконного изменения границ и значительного уменьшения площадей земельных участков, установленных по градостроительным нормативам, действовавшим в период застройки территории. Межеванию объектов землеустройства, представляющему собой работы по установлению на местности границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат противоправно придана сила правоустанавливающего действия, согласно ч.4, ст. 13 ГК РФ, межевание должно производиться с учетом фактического землепользования, но не на основании фактического землепользования (иначе теряется смысл межевания), а на основании первичных документов о выделении земельных участков решениями органов исполнительной власти. Согласно п.4 и ст. 36 ЖК РФ собственником помещений в МКД среди прочего принадлежит 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Кроме того, согласно п. 2.3 СанПиН 2.1. 2. 26, 45-10 земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хоз. площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений, газонов.

п.1. ст. 21 Закона Москвы, от 28.06.95 г. - «Устав города Москвы» содержит закрытый перечень земель общего пользования. К ним относятся земли транспортных магистралей, улицы, площади, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, в соответствии с перечнем, установленным законом г.Москвы, принимаемым Московской государственной думой по представлению Мэрии Москвы. Таким образом, автостоянки, гостевые парковки, детские и спортивные площадки (как площадки для игр и отдыха) являются обязательным элементом именно домовой территории, а внутриквартальные проезды и проходы статус земель общего пользования могут приобрести только на основании перечня земельных участков улично-дорожной сети. Перечень УДС приведен ст.1 Закона г.Москвы от 21.03.2007 № 8 «О



перечне земельных участков УДС г.Москвы» Каждый указанный в перечне земельный участок имеет адрес, размер и ему присвоен кадастровый номер. Поскольку внутриквартальные проезды между домами не содержатся в перечне УДС и не могут являться территорией общего пользования, следовательно они являются частями земельных участков МКД. Все детские и спортивные площадки, гостевые парковки, озелененные территории внутри квартала так же должны входить в состав земельных участков МКД (либо земельных участков тех объектов, которые они обслуживают). Таким образом, предложенным проектом межевания квартала, ограниченного улицами Толбухина, Зарвяхинская, Говорова, Можайское шоссе нарушен целый ряд нормативно-правовых актов. Конституция РФ, Закон о государственном кадастре недвижимости, Жилищный и Земельный кодекс, Градостроительный кодекс РФ, Инструкция по межеванию земель, Методологические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства и др.

На основании вышеизложенного предлагаю данный проект межевания отклонить и провести межевание в соответствии с установленной законом процедурой.

Установить площади земельных участков жилых домов без использования понижающих коэффициентов.

Рассмотреть возможность включения в состав земельных участков жилых домов всех игровых и спортивных площадок и т.п.

Включить в состав зем. участков жилых домов все внутриквартальные проезды и пешеходные проходы, установив для них публичные сервитуты.

Включить в состав земельных участков МКД участки, площади вдоль фасадов, выходящих на улицы Толбухина, Говорова, которые сейчас находятся за границами разработки проекта межевания.

#### **2. Житель района без ФИО:**

В каком порядке рассчитывается площадь придомовой территории при межевании?

#### **3. Председатель Правления ТСЖ «Согласие»:**

Почему дому по адресу ул. Толбухиина, д. 3, корп. 2 установлен участок меньше норматива? 0, 49 га. почему нам не могут дать 0,54. Что значит площадь участка с минимальным обременением 0,24 га?

#### **4. Представитель ТСЖ «Западное Сзвездие»:**

Предложение занести проходные в план межевания, которые были занесены в план БТИ.

#### **После проведения собрания участников публичных слушаний:**

Предложений и замечаний не поступало.