

УТВЕРЖДАЮ

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

А.О. Александров
« _____ » _____ 2015г.



ПРОТОКОЛ

от 23 апреля 2015 года

**публичных слушаний по проекту межевания квартала,
ограниченного улицами: ул. Красных Зорь, Аминьевским шоссе,
Можайским шоссе, ул. Багрицкого.**

Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:

Территория разработки: город Москва, Можайский район.

Сроки разработки: 2014 год.

Организация-заказчик: Департамент городского имущества города Москвы, 115054, Москва, ул. Бахрушина, д. 20, тел.: (495) 959-18-88.

Организация-разработчик: Государственное унитарное предприятие «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы», 125047, Москва, 2-я Брестская улица, д. 2/14, тел.: (499) 250-15-08, e-mail: info@genplanmos.ru.

Сроки проведения публичных слушаний: 19.03.2015 – 22.05.2015.

Формы оповещения:

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний опубликовано в окружной газете «На Западе Москвы» № 02/346 (20-26 марта 2015 года), дата подписания в печать – 19.03.2015.

Оповещение о проведении публичных слушаний распространено на официальном сайте управы Можайского района, на информационных стендах управы Можайского района, подъездах или около подъездов жилых домов, направлено депутату Московской городской Думы и депутатам внутригородского муниципального образования Можайский в городе Москве.

Место проведения публичных слушаний:

С 1 по 8 апреля 2015 года по адресу: ул. Кубинка, д. 3, стр. 5 проведена экспозиция по материалам проекта межевания квартала, ограниченного улицами: ул. Красных Зорь, Аминьевским шоссе, Можайским шоссе, ул. Багрицкого.

15 апреля 2015 года в 19.00 по адресу: ул. Городненская, д. 5 проведено собрание участников публичных слушаний по материалам проекта межевания квартала, ограниченного улицами: ул. Красных Зорь, Аминьевским шоссе, Можайским шоссе, ул. Багрицкого.

Участники публичных слушаний: всего **116** человек, из них:

- жители Можайского района города Москвы - 103 человека;
- жители города Москвы, имеющие место работы на территории Можайского района города Москвы – 5 человек;
- правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений в Можайского района города Москвы – 4 человека;
- представители органов власти Можайского района - 4 человек.

Предложений и замечаний участников публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного улицами: ул. Красных Зорь, Аминьевским шоссе, Можайским шоссе, ул. Багрицкого, **в период работы экспозиции не поступило.**

Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного улицами: ул. Красных Зорь, Аминьевским шоссе, Можайским шоссе, ул. Багрицкого, **поступившие в период проведения собрания 15.04.2015:**

1. Заостровская Алина Алексеевна (Можайское шоссе, д. 6, корп. 1, председатель ТСЖ «Можайка 6/1»):

Просьба рассмотреть вопрос присоединения сквера (огороженного забором), расположенного между домом 6/1 и Можайским шоссе. Т.к. 308-ми квартирный дом практически не имеет придомовой территории. И расположенная под окнами детская площадка находится в опасной близости к дому (непосредственно под стеклянными окнами фасадов).

2. Дрозд Максим Сергеевич (Можайское шоссе, д. 4, кв. 183):

Нет парковочных мест. Предлагаю территорию между 22 и 16 участком прикрепить к дому для организации парковки автотранспорта. Также рассмотреть размещение парковки на территории 26 и 58 участков.

3. Житель района без ФИО (Можайское шоссе, д. 4):

Использовать границы межевания, установленные Градостроительным кодексом (передали коллективное письмо).

4. Житель района без ФИО (Можайское шоссе, д. 4, кв. 671):

Присоединить участок к дому (передали коллективное письмо).

5. Житель района без ФИО:

Нет проекта планировки. Отклонить проект межевания, разработать проект планировки.

6. Дмитрий Акимович (Можайское шоссе, д. 4, кв. 150):

Не понятно, что – куда хотят присоединить.

Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту межевания квартала, ограниченного улицами: ул. Красных Зорь, Аминьевским шоссе, Можайским шоссе, ул. Багрицкого, **поступившие в течение недели после проведения собрания:**

1. Инициативная группа жителей дома № 4 по Можайскому шоссе (Свиридов А.В., Николаева Е.Е., Гурьева Н.С., Коловоров Ю.А., Барыбин В.Т., Яковлева Е.А., Мокрушкин А.А., Дрозд М.С., Бойко Л.В., Цапалов А.В., Ткаченко К.Н., Жидков А.С., Ляпина Л.М., Кияшко-Ясенский А.Е., Андриенко Т.П., Захаркин Р.И.- 16 участников):

Жители дома № 4, корп. 1 по Можайскому шоссе считают, что указанный проект межевания выполнен с нарушением законодательства и нарушает права жителей дома. Жители требуют переработки проекта межевания для выделения дому № 4 корп. 1 по Можайскому шоссе участка, соответствующего нормативно необходимой площади.

Сначала необходимо разработать проект планировки территории и на его основе разрабатывать проект межевания.

Наш дом (общая площадь 51520 кв.м., 12 подъездов, 754 квартиры, свыше 2000 жителей) был первым в Москве 16-ти этажным жилым домом, поэтому его проект был подвергнут всесторонней и жёсткой экспертизе. Границы придомовой территории были определены и утверждены в полном соответствии с действовавшими в период строительства нормами ВСН-2-71.

Величина придомовой территории (37585 м²) обеспечивает соблюдение современных требований МГСН 1.0-99, что подтверждается письмом Мосгосэкспертизы от 26.11.2007 № МГЭ-16-83/7-(0)-1 (Приложение 1). Более того, для нашего дома требуется дополнительно 893 машиноместа для организованного хранения и маркирования автомобилей, что указано в письме из НИИ Генплана гор. Москвы №200-02-2463/7-(0)-1 от 15.05.2007 со ссылкой на постановление Правительства Москвы от 04.10.2005 № 769-ПГГ (Приложение 2).

Необходимо привести границы участка № 16 в соответствие с чертежом арх. 008067, разработанным мастерской № 4 Института Моспроект-1 в 1975 г., утвержденным всеми инстанциями.

В представленном проекте межевания грубо нарушена статья 43, п. 4 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».

На стр. 37 и 60 представленного проекта межевания необоснованно указано, что участок № 16 меньше нормативно необходимой площади по расчетам в силу сложившейся планировочной организации территории. Для участка 16 нет ни одного из факторов, приведенных для справки в п. 1 на стр. 52.

Авторы проекта признают (стр. 14, 37 и др.), что размер участка № 16 в предлагаемом проекте не соответствует нормативно необходимой площади по расчетам. Авторы вводят весьма странный «поправочный коэффициент», не

имеющий никакого отношения к нормам и правилам, чтобы оправдать нехватку площади участка № 16, не соответствующего нормам.

Вызывает недоумение следующий аргумент авторов проекта: «недостаток территорий для жилых домов (участки 1, 14, 16) компенсируется наличием территории общего пользования - в виде установленных участков под спортивные, детские площадки, скверы и т.п.)». То есть авторы проекта полагают, что площадь участков для всех домов Москвы, расположенных рядом со скверами и парками, должна быть меньше нормативной.

Проект не принимает во внимание, что недостаток территории дома № 4 по Можайскому шоссе и дома № 4 по ул. Ращупкина связан с неправомерным выделением большой территории дому № 2 по Можайскому шоссе, которому была предоставлена придомовая территория и автостоянка, заложенная в проекте дома 4-1, но и территория природного парка. Проект планировки и проект межевания должны разрабатываться с учетом устранения всех допущенных ранее нарушений.

Как было указано, для нашего дома требуется дополнительно 893 машиноместа для организованного хранения и парковки автомобилей, что указано в письме из НИИ Генплана гор. Москвы №200-02-2463/7 (0) 1 от 15.05.2007 со ссылкой на Постановление Правительства Москвы от 04.10.2005 №769-1111 (Приложение 2). Проект не учитывает такой потребности.

Проект не принимает во внимание и нигде не указывает участок сбора и сортировки бытовых отходов дома № 4.

Жители дома отмечают неудовлетворительную организацию публичных слушаний. Оповещение помещено только на новом сайте Управы. Только вчера на новом сайте появился проект межевания нашего квартала. Никаких объявлений о публичных слушаниях не было на досках объявлений Управы и у подъездов жилых домов. Приложение: на 2 л., в 1 экз. в Приложении № 1.

2. Инициативная группа жителей дома № 4 по Можайскому шоссе

(Барыбин В.М., Никитина В.И., Николаева Е.Е., Цоталов А.В., Свиридов А.В. – 5 участников публичных слушаний):

Жители дома № 4, корп. 1 по Можайскому шоссе считают, что представленный на публичные слушания проект межевания квартала, ограниченного ул. Красных зорь, Аминьевским шоссе, Можайским шоссе и улицей Багрицкого выполнен с нарушением законодательства и ущемляет права жителей квартала. Жители требуют переработки проекта межевания для выделения дому № 4, корп. 1 по Можайскому шоссе земельного участка, соответствующего нормативно необходимой площади.

Считаем, что в той сложнейшей градостроительной ситуации, в которой оказался наш квартал после строительства жилых комплексов д. № 2 и д. № 6 по Можайскому шоссе, проект межевания должен разрабатываться только в составе проекта планировки квартала (ст. 43, п. 3 Градостроительного кодекса РФ).

Дом № 4, корп. 1 по Можайскому шоссе (общая площадь 51520 кв.м., 12 подъездов, 754 квартиры, свыше 2000 жителей) был первым в Москве 16-ти

этажным жилым домом, поэтому его проект был подвергнут всесторонней и жёсткой экспертизе. Границы придомовой территории были определены и утверждены в полном соответствии с действовавшими в период строительства нормами ВСН-2-71.

Расчёт необходимой площади для дома 4, корп. 1 по Можайскому шоссе должен проводиться в строгом соответствии с требованиями ст. 43, п. 4 Градостроительного кодекса РФ (с учетом плана границ 008067, разработанным мастерской № 4 Института Моспроект-1 в 1975 г.). Использование в расчетах понижающего коэффициента считаем недопустимым.

Жители дома требуют переработки проекта межевания (с повторным вынесением на публичные слушания) для выделения дому № 4, корп. 1 по Можайскому шоссе земельного участка, соответствующего нормативно необходимой площади: не менее 3,4 га. Кроме того, требуется разработать и согласовать в установленном порядке проект планировки квартала № 81, причем особое внимание следует уделить транспортной инфраструктуре.

Позиция жителей основана на следующих фактах.

Предлагаемый проект межевания уменьшает придомовую территорию нашего дома до 2,3976 га (с учетом поправочного коэффициента). Авторы проекта признают (стр. 14, 37, 60 и др.), что размер участка № 16 в проекте меньше нормативно необходимой площади, но для оправдания этого используют весьма странный «поправочный коэффициент».

Проектировщики утверждают, что такой коэффициент содержится в «Единых методических указаниях по разработке проектов межевания территории г. Москвы» (приказ по МКА от 05.07.2005 г. № 91). Использование в расчетах данного коэффициента нарушает Федеральное законодательство (ст. 43, п. 4 Градостроительного кодекса РФ) и ст. 36 Жилищного кодекса РФ, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. При этом «...даже если земельные права собственников в многоквартирном доме не оформлены, без согласия их общего собрания государство не вправе распоряжаться земельными участками, которые могут им принадлежать» (Постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ и Пленума Верховного суда РФ от 29.04.2010 №10/22 (пункты 66-68)). Представляется сомнительным сам термин «межевание по фактическому использованию». Очевидно, такое межевание означает легализацию любого (законного и незаконного) использования территории.

После строительства жилого комплекса дома 2 по Можайскому шоссе размер участка дома № 4 сократился. По данным БТИ до 37585 м². Эта величина придомовой территории (37585 м²) на сегодня обеспечивает соблюдение современных требований МГСН 1.0-99, что подтверждается письмом Мосгосэкспертизы от 26.11.2007 №МГЭ-16-83/7-(0)-1. Также для нашего дома требуется дополнительно 893 машиноместа для организованного хранения и паркирования автомобилей, что указано в письме из НИИ Генплана

гор. Москвы №200-02-2463/7-(0)-1 от 15.05.2007 со ссылкой на постановление Правительства Москвы от 04.10.2005 №769-ПП.

В проекте межевания не учитываются современные потребности жителей дома в территории для парковки автомобилей, которые ранее ещё по нормам 70-х годов! были приняты во внимание при выделении первоначальной придомовой территории. Проектом межевания из границ участка дома № 4 исключены участки парковок (предназначенных проектом строительства для дома № 4) с западной, северной, а также с восточной стороны, где сейчас находится парковка дома № 2. Здесь в 2002 г. была незаконно установлена ограда и предназначенная для дома № 4 автостоянка оказалась на чужой территории. Считаем, что граница дома 2 не соответствует границам землеотвода под участок дома № 2 и требует разбирательства компетентных органов власти. Вызывает недоумение следующий аргумент авторов проекта: «недостаток территорий для жилых домов (участки 1,14, 16) компенсируется наличием территории общего пользования - в виде установленных участков под спортивные, детские площадки, скверы и т.п.)». То есть авторы проекта полагают, что площадь участков для всех домов Москвы, расположенных рядом со скверами и парками, должна быть меньше нормативной.

Кроме того, проектом изымается участок в северной части придомовой территории, на которой находится объект для сбора и сортировки бытовых отходов нашего дома, однако он не указан ни на одной схеме проекта межевания.

На стр. 37 и 60 представленного проекта межевания указано, что участок № 16 (для дома № 4) меньше нормативно необходимой площади по расчетам. На стр. 52 Проекта для справки перечислены факторы, которые определяют невозможность установления размера территории домовладения в соответствии с нормативно необходимой площадью по расчёту. Однако, несмотря на то, указанные факторы отсутствуют для участка № 16, он меньше нормативного.

Считаем необходимым:

- участки с западной и северной стороны (№ 42 на месте АС «Якорь» и другие) включить в земельный участок дома № 4 (Приложение 1);
- исключить часть территории автостоянки из участка дома 2 и включить его в участок дома № 4, а часть территории природного парка вдоль Рублевского шоссе целесообразно передать дому № 2;
- выполнить проект планировки квартала 81 для исправления сложнейшей ситуации с транспортом и проч. (ряд жилых домов в квартале, в том числе дом № 4 по Можайскому шоссе, имеют тупиковые пожарные подъезды, что не соответствует нормам).

В связи с вышеперечисленными фактами, жители дома № 4, корп. 1 по Можайскому шоссе считают, что представленный на публичные слушания проект межевания квартала нарушает законодательство РФ и ущемляет права жителей квартала и требуют его отклонить и направить на доработку с последующим (повторным) вынесением на публичные слушания.

Приложение: на 2 л., в 1 экз. в Приложении № 2.

В дополненные к ранее направленному коллективному обращению (у частниками слушаний подано обращение). Разработанный проект межевания квартала № 81 выявил дефицит площади участка дома № 4 - около 1 га. Требуется 3.5 га, но в проекте 2.5 га. В Окружную Комиссию 23.04.15 г. были внесены предложения по включению в границы придомовой территории участков с запада, севера и востока, которые с 1975 года входили в границы обширного земельного участка площадью – 6.1 га, отведенного под строительство дома № 4. (в приложении 1,2: разрешительное письмо Мосгорисполкома и фрагмент посадочного и разбивочного чертежа).

При включении этих участков общая площадь участка дома № 4 составила бы порядка 3.2 га, что приближено к нормативу.

Однако, участок с востока площадью 1.2 га, из-за незаконно установленной домом № 2 оградой - уже в течение ряда лет недоступен для жителей. Раньше здесь был сквер, место выгула собак и парковка нашего дома. Теперь чужая автостоянка. Причем ни одного разрешительного документа на установку оградой - нет.

Об этом возмутительном факте захвата территории неоднократно сообщалось в органы власти. Но никто из бывших руководителей Управы и Префектуры не пожелали встать на защиту закона и решить данный вопрос.

У дома № 4 - острый дефицит мест парковки (из расчета НИиПИ Генплана г. Москвы). Только по нежилым помещениям цокольного и первого этажей дефицит составляет 50 м/мест. Суммарный же дефицит по парковкам жилых и нежилых помещений - порядка 400 м/мест. В итоге узкие проезды, особенно на углу южной и восточной части, имеют одностороннее движение и забиты автотранспортом. Периодически возникают конфликты между автовладельцами.

В случае пожара в доме №4 оперативная спецтранспорта – невозможна. Также хотим обратить Ваше внимание на то, что протяженный фасад дома № 4 давно не отвечает столичным требованиям и уже 10 лет своим потертым фасадом портит эстетику застройки Можайского шоссе. А ведь дом имеет градообразующий статус. Расположен на пересечении двух правительственных трасс и находится на виду у первых лиц государства!

Для улучшения ситуации с парковками, противопожарной доступностью, экологией и эстетикой дома № 4, просим:

Принять меры по исключению участка огороженной территории автостоянки дома № 2 площадью 0.2 га в пользу придомовой территории дома № 4 и восстановить утраченную древесную растительность вдоль восточного крыла (напротив 1-2 подъездов) дома № 4. (В приложении 3 - проектное предложение жителей). Провести реконструкцию дорожной сети дома № 4:

Расширить проезды в южной и восточной части дома № 4.

В северной части: закольцевать дворовый проезд с восточным проездом, поскольку подъезды с 1 по 4 находятся в тупике.

В рамках работ по федеральной программе «Благоустройства столичных магистралей» привести в порядок фасад дома № 4.

Нельзя не обратить внимание Префектуры на тот факт, что при ограниченности бюджетных средств, работы по благоустройству Можайского шоссе на участке между домом № 4 и котлованом дома № 6 стр.1 ведутся дважды за полгода: снова снимают новый грунт со свежим травяным покровом и демонтируют новый бордюрный камень.

3. Гурьева Н.С. (Можайское шоссе д. 4, корп. 1, кв. 731):

Увеличить размер участка до нормативно необходимого, за счет прирезки дополнительной территории с западной стороны, с учетом технического паспорта БТИ.

Исключить из участка территорию подходов к встроенно-пристроенным учреждениям, примыкающую к южному и восточному фасадам жилого дома (см. МГСН 1.01.99.п.5.5).

Вернуть в состав участка жилого дома территорию с мусоросборниками, гаражами боксового типа и спортплощадкой.

На плане фактического использования участка показать открытые стоянки и проезды, используемые жителями для хранения около 500 автомобилей.

Одобрить прибавку проезда вдоль северной границы участка дома 4 для обслуживания технических сооружений (ТП и ЦТП) пропуска транзитных пешеходов, минуя придомовую территорию, инспекционных поездок полиции, а также в связи с крайне низкой плотностью улично-дорожной сети квартала.

Предложения и замечания по кварталу 81:

- перенести выгороженный пешеходный коридор, проходящий через участок школы на его восточную периферию с приданием ему статуса территории общего пользования;
- исключить из участка жилого дома № 3 по ул. Багрицкого территорию подходов и подъездов к магазинам;
- исключить заезд в подземный гараж строящегося административного здания по Можайскому шоссе, вл. 6 по территории исторического вл. 13 по Сафоновской ул., в настоящее время используемого под цели здравоохранения;

При условии исправления по замечаниям 1-8, проект межевания может быть одобрен, как промежуточный этап для дальнейшей проработки на основе выполнения Проекта планировки квартала №81, что и требуется законом.

Приложение: 2 чертежа.

Обоснование необходимости разработки П.П. может быть представлен по запросу.

Приложение: на 2 л., в 1 экз. в Приложении №3.

4. Товарищество собственников жилья «Жилой комплекс «Кунцево» (Ахметханов А.С., Гавриленко С.В., Кравчук В.П., Колесников Ю.В., Левитин В.Л., Ахметханов Р.А. – 6 участников):

В настоящий момент Окружной комиссией по пресечению самовольного строительства на территории ЗАО г. Москвы при участии организаций, обладающих правом проведения межевых (кадастровых) работ,

устанавливаются границы фактического использования прилегающих территорий к жилым домам.

Являясь членами Правления ТСЖ «Жилой комплекс «Кунцево», собственниками квартир в указанном комплексе и заручившись поддержкой большинства жильцов дома (на голосовании 2014 года), мы, просим вас, предоставить нам в пользование земельный участок в границах фактического использования земельного участка, то есть, в границах размещенного застройщиком комплекса забора (в начале 2000-ых годов).

На сегодняшний день, территория огороженная забором, но не являющаяся собственностью жильцов дома, фактически убирается силами ТСЖ «ЖК «Кунцево», имеет ухоженный газон, посаженные деревья и детскую площадку, что придает ухоженный вид не только комплексу, но и окружающему пространству в целом.

Мы гарантируем, что на данной территории не будет проводиться строительство капитальных объектов, будет поддерживаться чистота и порядок, а также разрешен доступ всех специальных служб, обеспечивающих работу городской инфраструктуры. Приложение: на 3 л., в 1 экз. в Приложении №4.