

**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**Председатель Окружной комиссии**  
**по вопросам градостроительства,**  
**землепользования и застройки**  
**при Правительстве Москвы в**  
**Северном административном**  
**округе города Москвы**

(подпись на оригинале) **В.В. Никитин**  
**« 26 » декабря 2017 года**

**Заключение**  
**по результатам публичных слушаний**  
**по проекту межевания территории квартала района Коптево,**  
**ограниченного Михалковской улицей, Большой Академической улицей, 3-**  
**м Михалковским переулком, бульваром Матроса Железняка.**

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

**Территория разработки:** район Коптево Северного административного округа города Москвы, территория ограничена Михалковской улицей, Большой Академической улицей, 3-м Михалковским переулком, бульваром Матроса Железняка.

**Организация - заказчик:** Департамент городского имущества города Москвы, 115054, Москва, ул. Бахрушина, д. 20, телефон +7 (495) 777-77-77, E-mail: dgi@mos.ru

**Организация – разработчик:** АО «Московский научно-исследовательский и проектный институт типологии, экспериментального проектирования» (АО МНИИТЭП), 107031, Москва, ул. Петровка, д.15 стр.1, телефон +7 (495) 276-00-33, сайт: <http://mniiter.ru>.

**Сроки проведения публичных слушаний:** публикация в газете «Север столицы» от 13.11.2017 № 42 (362), с 20.11.2017 по 28.11.2017, собрание – 30.11.2017.

**Формы оповещения о проведении публичных слушаний:** газета "Север столицы" от 13.11.2017 № 42 (362), официальный сайт управы района Коптево, разосланы оповещения: Московская городская Дума и Совет депутатов муниципального округа района Коптево, размещены объявления на информационных досках и подъездах жилых домов.

**Сведения о проведении экспозиции по материалам:** Экспозиция проведена по адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 31, корп.1, 3 этаж, с 20.11.2017 по 28.11.2017 . Часы работы: с понедельника по четверг – с 09:00 до 19.00, пятница с 9:00 до 17:00, в субботу и воскресенье – с 10:00 до 13:00.

**Собрание участников публичных слушаний:** проведено 30.11.2017 в 19:00 часов по адресу: ул. Зои и Александра Космодемьянских, д. 31, корп. 2, театр «Без вывески» (фойе).

**Участники публичных слушаний:** Экспозицию посетило **11 человек**, количество записей в книге учета посетителей и записи предложений и замечаний: **11**. Приняло участие в собрании **49 чел.**, из них зарегистрировались – жители района Коптево – **32 чел.**, работающие на предприятиях района – **15 чел.**, депутаты Муниципального собрания ВМО района Коптево – **1 чел.**, представители органов власти – **1 чел.**, правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений – **0 чел.**

**Сведения о протоколе публичных слушаний:** протокол публичных слушаний по проекту межевания территории квартала района Коптево, ограниченного Михалковской улицей, Большой Академической улицей, 3-м Михалковским переулком, бульваром Матроса Железняка, утвержден председателем Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Северного административного округа г. Москвы (протокол от 07 декабря 2017 года № 322).

Предложения и замечания участников публичных слушаний	Количество	Выводы Окружной комиссии
С проектом ознакомлен. С границами межевания согласен. Поддерживаю.	1	Принято к сведению.
Замечаний к проекту нет. С границами согласна.	1	Принято к сведению.
С проектом ознакомлена. Предложений и поправок нет. Поддерживаю.	1	Принято к сведению.
С проектом ознакомлена. Согласна.	1	Принято к сведению
Замечательный проект. Поддерживаю.	1	Принято к сведению.
Одобрю, замечаний нет.	1	Принято к сведению.
На геоподоснове не обозначен проезд от участка 18 к участку 31 через участок 20. Просьба уточнить.	1	Рассмотреть возможность учета предложения
С проектом ознакомлен. Согласен.	1	Принято к сведению.
С проектом межевания территории квартала ознакомлена. Проект	1	Принято к сведению.

поддерживаю.		
С проектом межевания ознакомлена. На большинство домов по проекту выделены участки меньше нормативно-необходимых, что нарушает права граждан, живущих в этих домах. Проект не поддерживаю. Против. Размежевание д.б. по максимальной площади в соответствии с нормативами.	1	Рассмотреть возможность учета предложения
Согласно Градостроительному кодексу Москвы участниками публичных слушаний являются жители той территории, проект которой представлен. Таким образом, оставившие свои замечания жители (№№ 1-6,8) не имеют права высказывать свое мнение по проекту. 9 – номер дома неразборчиво.	1	Принято к сведению.
Нарушена процедура проведения публичных слушаний. В проекте нет тех документов, на которые есть ссылка в проекте. На приложение № 4 ссылаются авторы проекта, а приложения в проекте нет. Проект представлен не в полном объеме. Проект выделяет территорию, не достаточную для оформления кадастра. В состав домовых территорий должны быть включены все детские площадки, проезды, автостоянки. Я против этого проекта.	1	Проведение публичных слушаний регламентируется ст. 68 Градостроительного кодекса города Москвы. Рассмотреть возможность учета предложения
Нарушена процедура проведения публичных слушаний. В проекте нет тех документов, на которые есть ссылка в проекте. На приложение № 4 ссылаются авторы проекта, а приложения в проекте нет. Проект представлен не в полном объеме. Проект выделяет территорию, не достаточную для оформления кадастра. В состав домовых территорий должны	1	Проведение публичных слушаний регламентируется ст. 68 Градостроительного кодекса города Москвы. Рассмотреть возможность учета предложения

<p>быть включены все детские площадки, проезды, автостоянки. Считаю необходимым при межевании включить максимально возможную территорию. Я против этого проекта.</p>		
<p>Нарушена процедура проведения публичных слушаний. Требую все проезды, автостоянки, детские площадки включить в состав близлежащих домов, которые используют эту территорию по назначению.</p>	1	<p>Проведение публичных слушаний регламентируется ст. 68 Градостроительного кодекса города Москвы. Принято к сведению.</p>
<p>Процедура проведения нарушена. Проект представлен не в полном объеме. Проект предлагает жителям мизерную территорию, не достаточную для оформления кадастра. В состав домовых территорий не включены детские площадки, проезды, автостоянки. Считаю необходимым провести межевание так, чтобы придомовая территория была максимально возможной.</p>	1	<p>Проведение публичных слушаний регламентируется ст. 68 Градостроительного кодекса города Москвы. Рассмотреть возможность учета предложения</p>
<p>Категорически возражаю против этого проекта, который нарушает наши права собственников жилья. Нарушена процедура, не представлен проект в полном объеме. Требую включить в придомовую территорию домов детские площадки, проезды, автостоянки. Требую выделить домам максимальную территорию.</p>	1	<p>Проведение публичных слушаний регламентируется ст. 68 Градостроительного кодекса города Москвы. Рассмотреть возможность учета предложения</p>
<p>Просим уточнить границы земельного участка на дом 4 А, т.к. по плану и паспорту на дом под дом отведён участок большей площади, чем «максимальный» по нынешнему плану межевания.</p>	1	<p>Рассмотреть возможность учета предложения</p>
<p>Являясь жителем района Коптево я имею право присутствовать на собрании по межеванию района, но я категорически против нарушения закона. По закону участниками публичных слушаний являются:</p>	1	<p>Принято к сведению.</p>

<p>1) Жители г. Москвы, имеющие место жительства или место работы на территории, в границах которой проводится публичные слушания и представители их объединений;</p> <p>2) Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и не жилых помещений на территории в границах которой проводятся публичные слушания;</p> <p>3) Депутаты муниципальных собраний муниципальных образований, на территории которых проводятся публичные слушания;</p> <p>4) депутаты Московской Городской Думы.</p> <p>А на собрании и экспозиции не просто присутствовали, но и оставляли свои замечания люди, не соответствующие перечню.</p>		
<p>Здравствуйте. Я Петин Александр, житель района Коптево сильно обеспокоен межеванием квартала ограниченного: Михалковской улицей, Большой Академической улицей, 3-м Михалковским переулком, бульваром Матроса Железняка. Посмотрев проект межевания у меня возник ряд вопросов/предложений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Почему на плане границ участков зданий и сооружений исчезли здания по адресу ул. Большая Академическая дом 47С2, 49С2 и что самое удивительное это часть дома 49К1?</li> <li>- Нельзя ли вернуть дополнительный выезд из дворов на ул. Большая Академическая с целью уменьшения пробок во дворах по утрам, а так же для более облегченного доступа машинам пожарной и медицинских служб?</li> <li>- Вызывает глубочайшие опасения и непонимание зоны краткосрочной аренды находящиеся во дворах домов по адресу ул. Большая Академическая</li> </ul>	1	<p>Рассмотреть возможность учета предложения</p>

<p>дом 47к2, 49к2 ( не означает ли это появление платных стоянок и тем самым ухудшения и без того тяжёлой ситуации с парковками), а так же непонятна зона краткосрочной аренды земельного участка с номером 36 по плану межевания.</p> <p>- Означают ли территории земельных участков общего пользования, то что в их границах не могут и не появятся платные парковки и любые договоры аренды земельных участков станут недействительным и не возможны?</p> <p>Благодарю за возможность поучаствовать в жизни своего района.</p> <p>С уважением, Александр Петин: <a href="mailto:zmeay89@mail.ru">zmeay89@mail.ru</a></p>		
<p>Я выступаю категорически против утверждения данного проекта, считая его незаконным по следующим основаниям.</p> <p>1. Грубым нарушением прав собственников является факт установления в проекте межевания земельных участков ряда домовладений заниженной площади. Согласно п. 3 ст. 20 Федерального закона № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» «в проведении государственного кадастрового учета земельных участков должно быть отказано в случае, если: площадь земельного участка, в отношении которого должен проводиться государственный кадастровый учет земельных участков, меньше минимального размера, установленного в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешённого использования». Размер участка наших домовладений должен</p>	<p><b>136</b></p>	<p>Рассмотреть возможность учета предложений</p>

<p>быть установлен с учетом градостроительных нормативов и правил, действовавших на период постройки наших домов. Речь идет об участках №№ 3-6, 10, 11, 14-16, 20, 23, 24, 30, 31-32, 34, 35.</p> <p>2. Одновременно следует учитывать следующее. 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, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.</p> <p>Согласно пунктам «е» и «ж» пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;</li><li>- 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. Поскольку в состав общего имущества собственников, согласно ст. 36 ЖК РФ, земельный участок, на котором</li></ul>		
---	--	--

<p>расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты, то выделение из состава домовладения (и отчуждение) вышеперечисленных объектов, а также благоустроенных и озелененных частей из такого земельного участка противоречит федеральному законодательству. Речь идет об участках под №№ 8 (спортивная площадка), 19, 33, 36, 37, 39, 40 (все детские площадки), 42 (благоустроенная территория), 5 (территория общего пользования). Данные участки неосновательно отнесены проектом межевания к категории «территории общего пользования». По сути, подготовлен проект изъятия части нашего земельного участка высокой кадастровой стоимости, что нарушает действующее законодательство. В отношении использованного в проекте межевания понятия «территория общего пользования» необходимо отметить следующее. Законодательством не определено, может или не может территория общего пользования предоставляться в собственность в отличие от «земельных участков общего пользования» (ст. 262 ГК РФ и ч. 12 ст. 85 ЗК РФ), которые в собственность не предоставляются. Понятие «территория общего пользования» в законах, определяющих имущественные права – отсутствует. В случае последующего отчуждения, указанных частей земельного участка нашего домовладения, наше право на объект общего пользования не будет защищено, и станет возможным</p>		
---	--	--



причинение ущерба, вызванное изъятием из общего пользования собственников этих объектов.

3. Участок № 5 с расположенными на нем машиноместами, что не учтено на плане фактического использования территории, не может быть отделен от прилегающих к нему домовладений, т.к. он обеспечивает подъезд к многоквартирным домам этих домовладений, что подтверждает пункт 5.5. раздела 5 «Функционально-планировочная организация территории участка жилой, смешанной жилой застройки» МГСН 1.01-99, «участок жилой застройки состоит из площади подошвы застройки и придомовой территории, включающей следующие обязательные элементы: подходы и подъезды к дому, гостевые автостоянки, территории зеленых насаждений с площадками для игр и отдыха». Таким образом, участок № 5 является частью жилой застройки, включающей в себя подходы и подъезды к дому и гостевые автостоянки.

4. В имеющемся перечне строений на участках, подлежащих межеванию, отсутствуют ссылки на документы, по которым эта земля выделялась изначально. Приложение 4 в проекте не содержит упомянутых материалов.

Также упоминаются «Единые методические указания по разработке проектов межевания территории г. Москвы» (Приказ по МКА от 13.02.2008 № 13). Указанный документ не был зарегистрирован в Минюсте и не был официально опубликован, поэтому, согласно ч. 3 ст. 15 Конституции РФ применяться не может. Из этого следует, что в проекте отсутствуют расчеты, на основании которых исполнители утверждают, что часть установленных участков

<p>соответствует/не соответствует нормативно необходимой площади.</p> <p>В связи со всем вышесказанным требую:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вынесенный на публичные слушания проект межевания территории квартала признать незаконным, не подлежащим утверждению и отклонить его.</li> <li>2. Признать проект составленным недоброкачественно из-за несоответствия использованных плана фактического использования территории реальной ситуации и эскизной прорисовки границ земельных участков, в связи с путаницей пунктов Приложения и с отсутствием в Приложении материалов, на которые в проекте есть ссылки, а так же из-за не учтенных замечаний, сделанных ранее по проекту.</li> <li>3. Переделать проект без дополнительного финансирования, на основе первичных документов о землепользовании и нормативов периода застройки, с учетом остальных замечаний. После чего провести публичные слушания в соответствии с действующим законодательством. Если при этом понадобится изменение границ ранее учтенных участков при многоквартирных домах, то провести общие собрания собственников помещений в этих домах с целью получения согласия на изменение границ.</li> <li>4. Сформировать земельные участки многоквартирных домов межуемого квартала по максимальному варианту, не отчуждая участки детских и спортивных площадок, а также подъездов, проходов и автостоянок. Межевание проводить на основе соглашения собственников смежных участков.</li> </ol>		
---	--	--

<p>5. С учетом плотности застройки межуемого квартала, автостоянки расположенные вдоль ул. Большая Академическая, 3-го Михалковского переулочка, (примыкающую с внешней стороны к участку № 38), а также примыкающие к тротуару или пешеходной части бульвара Матроса Железняка со стороны межуемого квартала, присоединить к земельным участкам соответствующих многоквартирных домов, при невозможности – обеспечить право безвозмездного использования.</p>		
<p>1. Вынесенный на публичные слушания проект межевания территории квартала признать незаконным, не подлежащим утверждению и отклонить его.</p> <p>2. Признать проект составленным недоброкачественно из-за: а) несоответствия использованных плана фактического использования территории реальной ситуации и эскизной прорисовки границ земельных участков; б) в связи с путаницей пунктов Приложения и отсутствием в Приложении 4 материалов, на которые в текстовой части (л. 4) есть ссылки; в) из-за не учтенных замечаний, сделанных ранее по проекту.</p> <p>3. Переделать проект без дополнительного финансирования, на основе первичных документов о землепользовании и нормативов периода застройки, с учетом остальных замечаний. После чего провести публичные слушания в соответствии с действующим законодательством. Если при этом понадобится изменение границ ранее учтенных участков при многоквартирных домах, то провести общие собрания собственников помещений в этих домах с целью.</p>	<p>2</p>	<p>Рассмотреть возможность учета предложения</p>

Получения согласия на изменение границ.

4. Сформировать земельные участки многоквартирных домов межуемого квартала по максимальному варианту, не отчуждая участки детских и спортивных площадок, а так же подъездов, проходов и автостоянок. Участок № 5 на плане межевания ликвидировать, территорию, необоснованно отведенную в проекте под этот участок и переданную неизвестным лицам, объявить публичным сервитутом, размежевать на основе соглашения собственников прилегающих домовладений. Учесть все неучтенные автостоянки и детские площадки, включив их в площадь участков ближайших к ним домовладений и объявить публичными сервитутами.

5. Участок № 26 нежилого строения № 38, необоснованно увеличенный до границы участка № 15, ограничить фундаментом строения, освободившуюся территорию присоединить к площади участка № 14, площадь которого по проекту ниже нормативной.

6. С учетом плотности застройки межуемого квартала, автостоянки расположенные вдоль ул. Большая Академическая, 3-его Михалковского переулка, (примыкающую с внешней стороны к участку № 38), а также примыкающие к тротуару и пешеходной части бульвара Матроса Железняка со стороны межуемого квартала, присоединить к земельным участкам соответствующих многоквартирных домов, при невозможности – обеспечить право безвозмездного использования.

## **Выводы и рекомендации Окружной комиссии по проведению публичных слушаний:**

1. Окружная комиссия по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Северном административном округе, оценив представленные материалы, протокол публичных слушаний, замечания и предложения участников публичных слушаний, муниципального собрания внутригородского муниципального образования по обсуждаемому проекту, считает, что процедура проведения публичных слушаний по проекту соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации и города Москвы.

2. Публичные слушания по проекту межевания территории квартала района Коптево, ограниченного Михалковской улицей, Большой Академической улицей, 3-м Михалковским переулком, бульваром Матроса Железняка, проведенные в соответствии с Градостроительным кодексом города Москвы, считать состоявшимися.

3. Разработчику рассмотреть предложения и замечания участников публичных слушаний.

**Подписи членов комиссии на оригинале.**