

Образец замечаний по итогам публичных слушаний по ПЗЗ

Автор: Admin2
25.12.2016 11:34

И вы не спите, вы не спите, люди, в ЮЗАО и в Москве. Пусть ваша память вас ночами будит, пока застройщик бродит по земле!

Высказываемся правильно! До 28 декабря подаем замечания на ПЗЗ. Текст образца заявления выработан активистами и юристами РОО «ПРАВО НА ЗЕМЛЮ». Даны ссылки на порядок подачи данных замечаний и конкретные адреса.

<http://zemlepil.ru/obrazec-zamechanij-po-itogam-publichnyx-slushanij-po-pravilam-zemlepolzovaniya-moskvy/>

Председателю окружной комиссии префекту ЮЗАО Волкову О. А., в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве г. Москвы в _____
административном округе Москвы (адреса комиссий и порядок подачи расписаны здесь: <http://zemlepil.ru/kak-i-kuda-sdavat-zamechaniya-posle-publichnyx-slushanij-po-pzz/>)

От (Ф.И.О) _____, собственника
недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул.
_____, дом _____, кв. _____

ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЗАМЕЧАНИЯ УЧАСТНИКА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (ПЗЗ) Г.МОСКВЫ в соответствии с п.5 ч.17 ст. 68 Градостроительного кодекса г. Москвы

ТРЕБУЮ ОТКЛОНИТЬ ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В СВЯЗИ С НЕСООТВЕТСТВИЕМ ПОДГОТОВЛЕННЫХ ПЗЗ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И НАРУШЕНИЕМ ПРАВ БОЛЕЕ ДЕСЯТИ

МИЛЛИОНОВ ГРАЖДАН РФ (собственников недвижимого имущества и жителей города Москвы), В ТОМ ЧИСЛЕ МОИХ, В СЛУЧАЕ ПРИНЯТИЯ ПЗЗ.

Я являюсь собственником объекта недвижимости, расположенной по адресу: г. Москва, ул._____, д.____, кв._____ в районе _____, _____ административного округа г. Москвы.

Договором передачи жилого помещения определено, что одновременно с передачей в собственность жилого помещения, собственникам передается право на общее имущество, в том числе на земельный участок. **Собственникам помещений (а значит и мне) в многоквартирном доме (МКД) принадлежат на праве общей долевой собственности в том числе и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество многоквартирного дома)**

Отсутствие в Кадастре недвижимости сведений о земельном участке, на котором расположен мой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, не является основанием для прекращения моего права на этот земельный участок. Как указал Конституционный суд в п. 4.2. постановления от 28.05.2010 № 12-П, «собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован,... фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован». Суд также указал, что формирование земельного участка имеет целью исключительно юридическое оформление уже существующих отношений. Кроме того, постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" разъяснено: если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, публично-правовое образование не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом.

Согласно ч.4 ст.43 действующей на момент приватизации редакции 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.

Пунктом 7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» было установлено, что «со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации приватизация зданий, строений, сооружений, в том числе зданий, строений, сооружений промышленного назначения, без одновременной приватизации земельных участков, на которых они расположены, не допускается, за исключением случаев, если такие земельные участки изъяты из оборота или ограничены в обороте».

В представленном на слушания тексте Проекта ПЗЗ (п. 3.4.1. Книга 1) указано, что в случае, если земельный участок многоквартирного дома не стоит на кадастровом учете, площадь его устанавливается в габаритах наружных стен по отмошке. Кадастр в городах, в том числе в Москве, впервые создан в 2000 году и содержит только те сведения, которые были произвольно перенесены в него из предыдущего государственного учета. Участки моего дома и моих соседей не перенесены в кадастр.

Этими действиями Москва как субъект Федерации вышла за пределы строго очерченных для неё полномочий, вторглась в область полномочий федеральных органов власти, присвоила себе права высших должностных лиц определять будет ли нынешняя Российская Федерация оставаться правопреемником государства СССР и строго соблюдать права собственников имущества, которое было создано и зарегистрировано в советский период.

На сегодняшний день, указанными самовольными действиями лиц из московской администрации нарушаются права миллионов правообладателей недвижимого имущества, наносится несомненный репутационный ущерб федеральным органам власти и высшим должностным лицам страны.

Поскольку Москва как субъект Федерации демонстрирует явное намерение не только не подчиняться основным законам страны, но и произвела приготовление к действиям, которыми более десяти миллионов граждан будут лишены своих имущественных прав, которые гарантированы основными законами страны, такими как Конституция РФ, Гражданским Кодексом РФ, Земельным Кодексом РФ, Градостроительным Кодексом РФ, Федеральным законом о кадастре недвижимости, Федеральным законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Жилищным Кодексом РФ.

Непосредственно в п 3.4.1. Проекта ПЗЗ указано: «*Во всех территориальных зонах Москвы (за исключением территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается*):

– *в качестве минимальной площади для застроенного земельного участка устанавливается площадь, занимаемая расположенными на нем зданиями, сооружениями и иными объектами, вычисленная в габаритах наружных стен с учетом отмостки указанных зданий, сооружений, объектов»* .

В п. 3.4.2 Проекта ПЗЗ указано, что «*Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков во всех территориальных зонах в городе Москве не устанавливаются* ».

То есть, при совокупном толковании пунктов Проекта ПЗЗ 3.4.1, 3.4.2 при отсутствии сведений об участке МКД в Реестре, новое строительство может произойти впритык к отмостке любого многоквартирного дома, которому органами госвласти определен участок минимальной площади - "в габаритах наружных стен с учетом отмостки указанных зданий".

Из текста проекта ПЗЗ (п.3.3.2 Книга 1) также следует, что для земельных участков, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, в качестве основного вида разрешённого использования устанавливается вид – «использование для нужд населенного пункта», т.е. г. Москвы. Такой вид использования отсутствует в каких-либо законах и нормативных актах, попросту – не существует. За данной формулировкой может скрываться любая прихоть застройщиков, имеющих коммерческий интерес к землям Москвы.

Таким образом, производится попытка изъять у граждан всю землю в жилых кварталах между зданиями, присвоить всю незастроенную площадь земельных участков, рассчитанных по ранее действовавшим (на период застройки) градостроительным, строительным, противопожарным, санитарным и др. нормам.

Тех самых земельных участков, которые были созданы, отведены для строительства и эксплуатации жилых домов и учтены, согласно законодательству РСФСР, вместе со зданиями на всё время их существования (в том числе значительная часть жилого фонда столицы на праве бессрочного (вечного) пользования) и которые в результате приватизации перешли в руки новых собственников, в соответствии с федеральными и московскими нормативными актами переходного периода, что также непосредственно отражено в договорах передачи прав (приватизации) на жилые помещения.

Придя к руководству городом в 2010 году, новая московская администрация не сменила значительное число управленцев, которые в предыдущий период своей работы в Москве (в 90-е и в начале 2000-х годов) уже предлагали предпринять такие действия как лишение москвичей земельных участков, полученных (в соответствии с федеральным и московским законодательством) в результате приватизационных действий, а именно: регистрировать участки по отмошке, а остальное – передать в аренду или использовать городом для «своих» нужд.

Есть основание полагать, что представленное сейчас в 2016 в Проекте нормативного документа — Правил землепользования и застройки – повторное предложение оставить собственникам многоквартирных домов только участки, непосредственно находящиеся под зданиями, (с идентичной формулировкой, звучавшей на протяжении 90-х и 2000-х годов), является результатом того, что узко ограниченный круг лиц, ранее предлагавший эти незаконные действия, остался на своих постах.

Таким образом, лица, подготовившие этот проект, в том числе руководство Москомархитектуры Москвы, посчитавшие, что такие действия допустимы, отказываются признавать право граждан на имущество, созданное и зарегистрированное в советский период, объявляют все участки многоквартирных домов в Москве (около 40 тысяч) ранее не существовавшими. Этими действиями пересматриваются результаты приватизации жилья в РФ. Происходит бессудная конфискация имущества, в том числе моего, особо высокой стоимости (порядка 1 миллиарда рублей за гектар земли в городских кварталах).

Бюджетные средства, истраченные на подготовку Проекта 44,5 миллиона рублей и 6,5 миллионов рублей (Госконтракт № 0173200022716000004 от 30.03.2016 и Контракт № 2-16/420 от 24.05.2016) истрачены, есть основание полагать, нецелевым образом.

ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПЗЗ ТАКЖЕ НАРУШЕНЫ:

- Федеральный Закон №184-ФЗ от 06.10.1999 "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации", которым определены полномочия субъектов по предметам совместного ведения (в том числе градостроительные и земельные правоотношения). В силу ст. 1 Федерального Закона №184-ФЗ от 06.10.1999, деятельность органов государственной власти субъекта Российской Федерации осуществляется в соответствии с Конституцией РФ. Согласно ст.72 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землёй находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся. Статьей 7 Земельного кодекса РФ определено, что виды разрешённого использования определяются классификатором, утверждённым федеральным органом государственной власти. Таким образом, закон исключает возможность субъектам РФ (в том числе Москве) устанавливать собственные виды разрешенного использования земельных участков либо каким-то образом изменять виды использования, утвержденные уполномоченным федеральным органом. Это требование нарушено разработчиками ПЗЗ.

- Разработчики ПЗЗ нарушили требования Приказа Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540, согласно п.2 которого, виды разрешённого использования земельных участков, устанавливаемые после вступления в силу данного Приказа, должны строго соответствовать классификатору, утверждённому этим Приказом. Более того, в самом проекте ПЗЗ в п. 2.4.2 указано, что *«Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и Градостроительным кодексом города Москвы с проведением публичных слушаний, за исключением случаев, когда предмет проведения публичных слушаний отсутствует, а именно – для внесения изменений в целях: 7) приведения настоящих Правил в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в случае внесения изменений в указанный классификатор)»*. В настоящее время действует норма ст. 12 Федерального Закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации": *«До 1 января 2020 года орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется»*

. Таким образом, на слушания умышленно вынесен проект, который будет изменен до неузнаваемости, учитывая, что в данном Проекте ПЗЗ неправомерно использованы виды разрешенного использования участков, не соответствующие требованиям федерального законодательства.

- ПЗЗ не соответствует требованиям главы 4 Градостроительного Кодекса РФ к составу и порядку подготовки ПЗЗ. Среди прочих нарушений, Проектом введены не предусмотренные Градостроительным Кодексом РФ территориальные зоны «Ф» и «Н», на которые поделён город.

- Нарушены положения Закона города Москвы № 28 «Градостроительный кодекс г.Москвы». Пунктом 4 ч.1 ст.4 Градостроительного кодекса Москвы установлено, что территориальные и отраслевые схемы, правила землепользования и застройки, документация по планировке территории, не соответствующие Генеральному ПЛАНУ города Москвы, техническим регламентам, законодательству в области охраны окружающей среды, в области охраны объектов культурного наследия, нормативам градостроительного проектирования, не подлежат утверждению, а утвержденные не подлежат применению в соответствующей части.

Однако в проект ПЗЗ внесены параметры застройки согласно ранее разработанной градостроительной документации, противоречащей Генеральному плану г. Москвы, несмотря на то, что в силу закона эта документация не является действующей.

По совокупности допущенных нарушений представленные на слушания материалы не являются Правилами землепользования и застройки и не могут быть приняты в качестве правового акта.

ТУТ УМЕСТНО ВСТАВИТЬ СВОИ ПРИМЕРЫ ПО РАЙОНУ/ОКРУГУ. Требую исключить из любых градостроительных документов (в том числе из ПЗЗ) параметры нового строительства и/или реконструкции для земельного участка ул.

_____ (кадастровый номер земельного участка № 77: _____),

Образец замечаний по итогам публичных слушаний по ПЗЗ

Автор: Admin2
25.12.2016 11:34

установленные в соответствии с ГПЗУ № RU77- _____ и установить виды использования в соответствии с фактическим землепользованием и исторической застройкой, а именно: участки размещения _____, _____ — _:_._.

Данное обращение мной одновременно направляется в соответствующую окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы – о недопустимости принятия в представленном виде Проекта ПЗЗ, подготовленного в нарушение федерального законодательства, а также в органы федеральной власти, прокуратуры, в органы следствия и дознания для предотвращения реализации незаконных намерений, содержащихся в положениях Проекта, в частности в пунктах №№ 3.4.1., 3.4.2., 3.4.3., 3.3.2. (Книга 1 Том 1 Проекта). О решении комиссии прошу информировать меня указанному выше по адресу.

Подпись _____

Дата