Автор: Admin2
30.12.2016 12:00

Важный материал по ПЗЗ на радио БИЗНЕС ФМ с комментарием адвоката Станислава Станкевича

https://www.bfm.ru/news/342356

Как перестроят столицу? В Москве прошли публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки, который меняет Генплан Москвы 2010 года. Причем, по мнению многих, не в лучшую сторону. Москвичам угрожает массовая потеря общего имущества в виде придомовых территорий.

Правила разработаны Москомархитектурой совместно с Институтом Генплана Москвы и устанавливают параметры допустимой застройки для конкретных земельных участков. Этот градостроительный документ отвечает на три вопроса: что можно построить, где и в каком объеме. Столичное правительство планирует принять проект в первом полугодии следующего года. Грозит ли москвичам возврат точечной застройки?

Проект Правил землепользования и застройки вносит в принятый в 2010 году и рассчитанный на срок до 2025 года Генплан Москвы ряд изменений, против которых протестуют горожане. С помощью новых правил, по мнению экспертов, столичные власти хотят лишить москвичей имущества, ограничив участки под жилыми домами «по отмостке здания».

Принятие документа грозит москвичам точечной застройкой, причем не только новой, но и в тех местах, где жители, казалось бы, победили.

Станислав Станкевичзампред правления РОО «Право на землю», адвокат коллегии адвокатов «Домбровицкий и партнеры» «Это чревато, во-первых, уменьшением общего имущества миллионов москвичей, во-вторых, новой волной точечных застроек. И чем еще опасен этот проект? Масса документов градостроительных планов земельных участков, которые выдавались, начиная с лужковских еще времен, в том числе незаконные точечные застройки. Все эти документы даже по уже отмененным стройкам, и здесь можно привести пример, допустим, точечная застройка Литовский бульвар, дом 19, в районе Ясенево, где три

года назад отбились от этой застройки, тем не менее, градостроительный план земельного участка в этом предлагаемом проекте предлагается в качестве действующего. И таких планов, которые предполагают застройку дворов москвичей, в этом проекте не один и не два».

В советские годы при застройке Москвы дворы, скверы и парки имели свои границы. Еще в начале 90-х были приняты нормативы. Все эти сведения должны были быть перенесены в систему кадастра. Москомзему, ставшему теперь столичным департаментом имущества, на перенос в современные системы учета этой информации были выделены миллиарды рублей. Но кадастр практически пуст. Сейчас, как утверждают эксперты, здесь отражены менее полупроцента участков многоквартирных домов. Исходные границы всегда были намного шире, поскольку принимались во внимание санитарные нормы. Сейчас эти нормативы ухудшились, но и они не предполагают, что участки могут быть только по «подошве» дома. И еще на очень больших территориях появилась буква Ф.

Алина Енгалычеваэксперт Общественного экологического совета города Москвы«Что такое буковка Ф? Это по фактическому использованию. Если при зоне Ф участки внесены в кадастр, соответственно, будут они использованы так, вот как они содержатся в кадастре. А если они не внесены, то появляется новый вид использования под названием «Для нужд населенного пункта». Такого вида использования не существует. Это, как правило, участки жилых кварталов с многоквартирными домами, а земельные участки многоквартирных домов в подавляющем большинстве на кадастр не внесены. Вот есть дом. По отмостке будет определяться, если его нет в кадастре полноценного участка. А все остальное, то есть это двор, детские площадки и так далее, уже не будут принадлежать собственникам, и будет рассматриваться вот с этим загадочным названием «для нужд населенного пункта», это очень опасно, как вы понимаете».

У застройщиков своя правда. И для них принятие нового закона — это плюс. Все что нужно будет получить — градостроительный план земельных участков. Здесь считают, что новые правила застройки, наоборот, исключат всякий волюнтаризм и возможность точечной застройки, поскольку если территория дворовая или парковая, то там при наличии ПЗЗ никто не сможет ничего построить, при этом документ точно даст знать всем жителям, что может быть возведено рядом с их домами, а что нет.

Леонид Казинецпрезидент Всероссийской ассоциации «Национальное объединение застройщиков жилья» «Это сократит процедуры согласования по

использованию земельного участка в разы. Кроме того, уберет все ненужные конфликты, когда можно в этом месте что-то строить или нельзя, а давайте еще раз это обсудим, а давайте соберем общественность, вот этого всего не надо. Если после принятия ПЗЗ на этом месте можно строить спортивный комплекс, значит, на этом месте можно строить спортивный комплекс таким-то объемом, такой-то высоты. Процесс болезненный, но после принятия этих документов сразу всем станет проще. И жителям, так как они будут знать, могут около них построить какой-то объект или не могут. Как раз принятие ПЗЗ исключит возможность точечной застройки. Если это территория, не подлежащая застройке, при наличие принятого ПЗЗ, никто не сможет там ничего построить».

В конце января проект должен быть утвержден. Со скандалами прошли собрания участников слушаний. При этом в законодательстве четко не прописано, что их результаты обязательны для учета и принятия решения. Фактически они проводятся для галочки. В законе предусмотрено, что они должны быть. Если на них никто не придет, или придет два человека, они все равно будут признаны состоявшимися в соответствии с градостроительным кодексом. Но у москвичей есть время до ближайшей среды в окружные комиссии, которые находятся в префектурах, подать свои письменные замечания по этим публичным слушаниям. Под роспись, и чтобы она осталась на втором экземпляре заявителя. Образцы заявлений можно найти в Интернете. При этом эксперты не советуют писать в прокуратуру, поскольку ответ о том, что все в порядке застройщик получает зачастую раньше, чем заявитель.