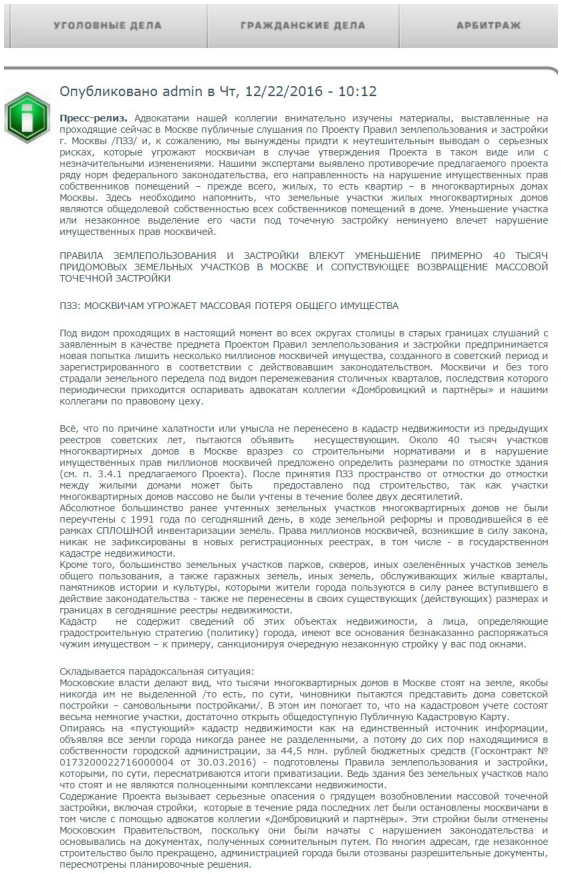
АДВОКАТСКОЕ СООБЩЕСТВО НЕГАТИВНО ОЦЕНИЛО ПЗЗ

Автор: Admin2
22.12.2016 12:04 - Обновлено 22.12.2016 13:18

Напоминаем, что сегодня, 22 декабря 2016 года, по всей Москве проходят собрания участников слушаний (*2 этап слушаний - см. статью* *http://zprav.ru/?p=373*) - к нему подготовлена краткая форма замечаний для подачи (
см. внизу поста
).

Основной развернутый текст для недельной подачи письменных обращений в Окружную комиссии на 3 этапе будет доступен в ближайшее время.

Источник - http://dombrovitsky.ru/pzz



УГОЛОВНЫЕ ДЕЛА | ГРАЖДАНСКИЕ ДЕЛА | АРБИТРАЖ

Опубликовано admin в Чт, 12/22/2016 - 10:12

Пресс-релиз. Адвокатами нашей коллегии внимательно изучены материалы, выставленные на проходящие сейчас в Москве публичные слушания по Проекту Правил землепользования и застройки г. Москвы /ПЗЗ/ и, к сожалению, мы вынуждены придти к неутешительным выводам о серьезных рисках, которые угрожают москвичам в случае утверждения Проекта в таком виде или с незначительными изменениями. Нашими экспертами выявлено противоречие предлагаемого проекта ряду норм федерального законодательства, его направленность на нарушение имущественных прав собственников помещений – прежде всего, жилых, то есть квартир – в многоквартирных домах Москвы. Здесь необходимо напомнить, что земельные участки жилых многоквартирных домов являются общедолевой собственностью всех собственников помещений в доме. Уменьшение участка или незаконное выделение его части под точечную застройку неминуемо влечет нарушение имущественных прав москвичей.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВЛЕКУТ УМЕНЬШЕНИЕ ПРИМЕРНО 40 ТЫСЯЧ ПРИДОМОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКВЕ И СОПУСТВУЮЩЕЕ ВОЗВРАЩЕНИЕ МАССОВОЙ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПЗЗ: МОСКВИЧАМ УГРОЖАЕТ МАССОВАЯ ПОТЕРЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Под видом проходящих в настоящий момент во всех округах столицы в старых границах слушаний с заявленным в качестве предмета Проектом Правил землепользования и застройки предпринимается новая попытка лишить несколько миллионов москвичей имущества, созданного в советский период и зарегистрированного в соответствии с действовавшим законодательством. Москвичи и без того страдали земельного передела под видом перемежевания столичных кварталов, последствия которого периодически приходится оспаривать адвокатам коллегии «Домбровицкий и партнёры» и нашими коллегами по правовому цеху.

Всё, что по причине халатности или умысла не перенесено в кадастр недвижимости из предыдущих реестров советских лет, пытаются объявить несуществующим. Около 40 тысяч участков многоквартирных домов в Москве вразрез со строительными нормативами и в нарушение имущественных прав миллионов москвичей предложено определить размерами по отмостке здания (см. п. 3.4.1 предлагаемого Проекта). После принятия ПЗЗ пространство от отмостки до отмостки между жилыми домами может быть предоставлено под строительство, так как участки многоквартирных домов массово не были учтены в течение более двух десятилетий.
Абсолютное большинство ранее учтенных земельных участков многоквартирных домов не были переучтены с 1991 года по сегодняшний день, в ходе земельной реформы и проводившейся в её рамках СПЛОШНОЙ инвентаризации земель. Права миллионов москвичей, возникшие в силу закона, никак не зафиксированы в новых регистрационных реестрах, в том числе - в государственном кадастре недвижимости.
Кроме того, большинство земельных участков парков, скверов, иных озеленённых участков земель общего пользования, а также гаражных земель, иных земель, обслуживающих жилые кварталы, памятников истории и культуры, которыми жители города пользуются в силу ранее вступившего в действие законодательства - также не перенесены в своих существующих (действующих) размерах и границах в сегодняшние реестры недвижимости.
Кадастр не содержит сведений об этих объектах недвижимости, а лица, определяющие градостроительную стратегию (политику) города, имеют все основания безнаказанно распоряжаться чужим имуществом – к примеру, санкционируя очередную незаконную стройку у вас под окнами.

Складывается парадоксальная ситуация:
Московские власти делают вид, что тысячи многоквартирных домов в Москве стоят на земле, якобы никогда им не выделенной /то есть, по сути, чиновники пытаются представить дома советской постройки – самовольными постройками/. В этом им помогает то, что на кадастровом учете состоят весьма немногие участки, достаточно открыть общедоступную Публичную Кадастровую Карту.
Опираясь на «пустующий» кадастр недвижимости как на единственный источник информации, объявляя все земли города никогда ранее не разделенными, а потому до сих пор находящимися в собственности городской администрации, за 44,5 млн. рублей бюджетных средств (Госконтракт № 0173200022716000004 от 30.03.2016) - подготовлены Правила землепользования и застройки, которыми, по сути, пересматриваются итоги приватизации. Ведь здания без земельных участков мало что стоят и не являются полноценными комплексами недвижимости.
Содержание Проекта вызывает серьезные опасения о грядущем возобновлении массовой точечной застройки, включая стройки, которые в течение ряда последних лет были остановлены москвичами в том числе с помощью адвокатов коллегии «Домбровицкий и партнёры». Эти стройки были отменены Московским Правительством, поскольку они были начаты с нарушением законодательства и основывались на документах, полученных сомнительным путем. По многим адресам, где незаконное строительство было прекращено, администрацией города были отозваны разрешительные документы, пересмотрены планировочные решения.

АДВОКАТСКОЕ СООБЩЕСТВО НЕГАТИВНО ОЦЕНИЛО ПЗЗ

Автор: Admin2
22.12.2016 12:04 - Обновлено 22.12.2016 13:18

По неизвестным причинам это не отразилось на содержании материалов ПЗЗ, которые массово аккумулируют сведения из выданных градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) и проектов планировок, в том числе - предназначенных для незаконного строительства. Кроме того, в случаях, когда жилой квартал уже подвергся «уплотнительной» застройке, Проектом ПЗЗ для всех участков квартала устанавливаются максимальные (предельные) параметры разрешенного строительства (высотность, плотность и др.), основываясь на характеристиках незаконно построенных высоток.
Поскольку из собственного опыта защиты прав москвичей, адвокаты коллегии «Домбровицкий и партнёры» знают: в период лужковского руководства городом столичная администрация (как правило, не уведомляя собственников квартир) заключила тысячи договоров аренды на земельные участки, расположенные под многоквартирными домами, с разнообразными коммерческими фирмами (банками, магазинами и т.п.). В кадастре недвижимости до сегодняшнего дня числятся эти арендованные ранее участки с видами использования, соответствующими направлениям деятельности коммерсантов – «эксплуатация банковских помещений», «эксплуатация магазинов» и т.д. В случае принятия Проекта ПЗЗ именно эти виды использования (взятые из кадастра) станут основными видами разрешенного использования для земельных участков таких многоквартирных домов, а вовсе не то, ради чего участок изначально предоставлялся и используется – для эксплуатации многоквартирного дома (см. п. 3.3.2 Книга 1 Проекта).
Такой порядок назначения видов использования земельных участков, противоречит ч.4 ст. 37 Градостроительного Кодекса РФ, которая устанавливает самостоятельность правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в выборе основных и вспомогательных видов использования из установленных применительно к территориальной зоне.
Несмотря на то, что в качестве цели проведения работ по «Уточнению Правил землепользования и застройки» в Техническом задании была указана разработка текстовых и графических материалов в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ №540, разработчиками Проекта были произвольно установлены, а затем, согласно Госконтракту, – согласованы Градостроительно-Земельной Комиссией г. Москвы, виды разрешенного использования земельных участков, не соответствующие видам использования, утвержденным этим Приказом уполномоченного федерального органа.
Поскольку с 2014 года, согласно ст. 7 Земельного Кодекса РФ, право на данные действия принадлежит исключительно федеральному органу (Минэкономразвития РФ), который Приказом № 540 от 01.09.2014 утвердил «Классификатор видов разрешенного использования земельных участков», то «самодеятельность» исполнительного органа власти субъекта, кроме прочего, нарушает Федеральный Закон от 06.10.1999 N 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" (ч. 2 ст. 3), что может служить основанием для правовой оценки в качестве превышения должностных полномочий.
Даже поверхностное ознакомление с материалами ПЗЗ (в том числе, с Таблицей № 1 Видов разрешенного использования) позволяет сделать вывод об их практически полном несоответствии Приказу Минэкономразвития, в то время как приведение в соответствие с ним было заявлено одним из условий оплаты работ. Таким образом, в действиях заказчика работ (Москомархитектуры), подрядчика (ГУП ГлавАПУ), а также субподрядчика (НИиПИ Генерального плана Москвы), можно также предположить нецелевое расходование бюджетных средств.
При подготовке Правил землепользования и застройки, представленных в настоящий момент на публичные слушания, также были нарушены положения статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ – в частности, не был заранее объявлен «порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки» (п. 4 ч. 8 ст. 31). Глава администрации Москвы должен был объявить о создании комиссии по подготовке Проекта и порядке её работы для того, чтобы не были нарушены права заинтересованных лиц, к которым, безусловно, относятся собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, владеющие также долей в праве на земельные участки этих домов.
Заявление организаторов слушаний, что принятие ПЗЗ направлено на противодействие точечной застройке, не соответствует действительности, поскольку в силу должностного положения эти лица осведомлены и о существовании ранее учтённых участков, не внесённых в кадастр недвижимости, и о том, что такая ситуация постоянно провоцирует действия по уплотнительной застройке на придомовых земельных участков и возникновение многочисленных градостроительных конфликтов.
В связи со всем вышеизложенным, наши эксперты приходят к выводу: рассмотрение данных материалов в качестве ПЗЗ и их возможное принятие - могут нанести колоссальный вред как столице в целом, так и её жителям, послужит примером безнаказанной криминализации градостроительной деятельности и нарушения российского законодательства сразу в нескольких областях права.

Москвичам остаётся рекомендовать требовать от столичных властей и надзорных органов:

- Снять с рассмотрения на публичных слушаниях Проект Правил Землепользования и Застройки г. Москвы, не допустить его утверждения нормативным актом г. Москвы;
- провести проверку по признакам превышения должностных полномочий, хищения, нецелевого расходования бюджетных средств, оплаты неисполненных контрактов;
- провести расследование деятельности лиц, подготовивших проект ПЗЗ и осуществлявших действия, направленные на его согласование, рассмотрение на публичных слушаниях и принятие, в части возможной подготовки к нарушению прав значительного числа граждан, изъятию имущества в пользу третьих лиц, пересмотру итогов приватизации и подрыву авторитета власти.

Комментарии для прессы – контактное лицо от коллегии:
Станкевич Станислав Игоревич http://dombrovitsky.ru/stankevich
Адвокат Коллегии Адвокатов «Домбровицкий и партнеры»,
Заместитель Председателя Правления РОО «Право на землю»
в (495) 8298056, (495) 7[illegible]

Источник: http://pirks.ru/7/94

НОВЫЙ ПРОЕКТ ПЗЗ МОСКВЫ: ИНДУЛЬГЕНЦИЯ ВМЕСТО ПРАВИЛ

29.11.2016 г. на официальном портале Москомархитектуры было опубликовано Оповещение о проведении публичных слушаний по административным округам г. Москвы по проекту Правил землепользования и застройки города Москвы (ПЗЗ). Информационные материалы по проекту найти не просто — они размещены на сайте Москомархитектуры в разделе «для специалистов», но и там их можно найти только если заранее знать адрес.

Экспозиция по материалам ПЗЗ была открыта 6 декабря по адресам, указанным в оповещении, и продлится по 19 декабря, 22 декабря состоятся общие собрания участников слушаний по административным округам.

Для Москвы принятие Правил землепользования и застройки — градостроительное событие чрезвычайной важности, пожалуй, самое важное с момента принятия Генерального плана столицы (Закон города Москвы от 05.05.2010 № 17 "О Генеральном плане города Москвы").

Что же такое Правила землепользования и застройки и зачем они нужны?

Согласно ст. 35 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ) Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) — документ территориального зонирования. Он, основываясь на Генеральном плане, устанавливает разделение всей территории города на так называемые территориальные зоны, каждая из которых имеет свое собственное назначение — жилые, общественно-деловые, производственные, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные, а также смешанные.

Для каждой территориальной зоны ПЗЗ определяют так называемый градостроительный регламент — единый свод характеристик, которым должно удовлетворять любое новое строительство в этой зоне, независимо от того, на каком именно участке оно предполагается. К таким характеристикам относятся, в частности, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры отдельных образуемых в границах зоны земельных участков, виды разрешенного использования участков (допустимое назначение будущих объектов строительства), минимальные отступы от границ земельных участков будущих объектов строительства, их предельная высотность, максимально допустимый процент застройки участка (отношение площади участка к «пятну застройки»), максимальная плотность застройки (отношение общей площади будущих объектов строительства к площади участка) и другие. Эти ограничения в совокупности определяют то, что называется правовым режимом любого участка в границах одной и той же территориальной зоны, и должны быть одинаковыми для любого из них.

АДВОКАТСКОЕ СООБЩЕСТВО НЕГАТИВНО ОЦЕНИЛО ПЗЗ

Автор: Admin2
22.12.2016 12:04 - Обновлено 22.12.2016 13:18

Назначение ПЗЗ четко установлено ст. 30 Градостроительного кодекса РФ: создать условия для устойчивого развития территории города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, для дальнейшей детальной планировки территорий в соответствии с установленным по каждой территориальной зоне единым регламентом; обеспечить права и законные интересы граждан и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; а также создать условия для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления существующим и потенциальным землепользователям возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах ограничений, установленных для соответствующей зоны градостроительным регламентом.

Таким образом, по своей сути Правила землепользования и застройки — это основанная на Генеральном плане города система градостроительных регламентов, каждый из которых для соответствующей территориальной зоны определяет на достаточно долгую перспективу, какие именно объекты (по назначению, высотным и иным параметрам) можно будет строить на любом участке в ее границах, а какие — нет (часть 3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

Если говорить совсем коротко, ПЗЗ — это универсальные «правила игры» для городского строительства на годы вперед. И как любые правила в честной игре, они должны быть осуществимыми, недвусмысленными, понятными всем участникам, и не должны создавать никому из «игроков» необоснованных преимуществ.

По федеральному закону любой земельный участок в пределах одной территориальной зоны разрешается использовать любым из способов, предусмотренных регламентом для всей этой зоны, но не разрешается никакими другими. Например, если регламентом территориальная зона определена как жилая, размещать в ее границах новые промышленные предприятия нельзя, а в промышленной зоне нельзя строить жилые дома, торговые центры, театры или больницы. Соответственно, в градостроительном регламенте для каждой территориальной зоны должен содержаться единый исчерпывающий перечень видов разрешенного использования, который будет в равной мере распространяться на любой из земельных участков в границах этой зоны.

Внутри любой из таких территориальных зон могут образовываться подзоны, отличающиеся от остальной территории зоны отдельными параметрами, например, высотностью или плотностью застройки, однако виды разрешенного использования участков в любой подзоне должны быть ровно теми же самыми, что и в остальной части зоны (ч. 3 ст. 38 Градостроительного кодекса РФ).Разумеется, действие градостроительных регламентов не распространяется или они вообще не устанавливаются на те земли, где обычного нового строительства в принципе быть не должно: на улицы, скверы, парки и иные территории общего пользования, на участки в границах памятников культурного наследия, на территории прохождения линейных объектов (линий передач, дорог, трубопроводов и т.п.), на территории, отведенные для добычи полезных ископаемых, на особо охраняемые природные территории и т.п. — использование таких земель регулируется специальными федеральными законами (ч.ч. 5-7 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ).

По смыслу градостроительного зонирования, каждая территориальная зона должна включать достаточно большую по площади территорию города, чтобы было практически возможно ее более или менее самостоятельное интенсивное развитие, соответствующее общему назначению этой зоны. Например, в каждой жилой зоне должна быть предусмотрена возможность размещения предприятий и организаций, обеспечивающих каждодневные потребности живущих там людей, включая магазины, предприятия бытового обслуживания, школы и детские сады, поликлиники, предприятия общественного питания, организации досуга, коммунального хозяйства и т.п. В границах промышленных зон должна быть обеспечена возможность разместить инженерную инфраструктуру, складские и транспортные объекты с характеристиками, достаточными для обслуживания соответствующих производств, причем с учетом их перспективного развития. В общественно-деловых — возможность обеспечить необходимые объемы парковки, размещения предприятий общественного питания, магазинов и т.д.

Принципиально важно, что ПЗЗ, согласно ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, должны учитывать фактически сложившуюся застройку. Но при этом их задача — не механически фиксировать существующее положение и уже принятые решения по застройке отдельных участков, а обеспечивать возможность сбалансированного развития как всей территории города, так и каждой территориальной зоны в отдельности — в соответствии с Генеральным планом Москвы и на достаточно длительный срок.

При этом согласно ч. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ уже существующие на момент вступления в силу ПЗЗ объекты строительства, назначение и/или иные параметры которых не соответствуют вновь установленному ПЗЗ градостроительному регламенту, могут использоваться сколь угодно долго (если, конечно, они не угрожают жизни или здоровью людей, окружающей среде или объектам культурного наследия). Однако новое строительство и даже реконструкция (изменение высотности, площади или иных основных параметров) таких объектов разрешается лишь с соблюдением градостроительного регламента, установленного ПЗЗ для этой территориальной зоны.

Поскольку ПЗЗ напрямую затрагивают интересы каждого жителя Москвы и каждой работающей в городе компании, ст. 32 Градостроительного кодекса РФ установлена обязательность проведения публичных слушаний по проекту этого документа, в ходе которых заинтересованные лица могут требовать внести в него изменения, направленные на защиту своих прав и законных интересов. В таком же порядке (т.е., с обязательными публичными слушаниями) производится и любое изменение этих правил (ст. 33 Градостроительного кодекса РФ).

Впервые проект Правил землепользования и застройки в Москве был разработан Москомархитектурой и проходил публичные слушания в 2009 г., был в целом на них одобрен и внесен в Мосгордуму для утверждения законом г. Москвы. Однако после первого чтения дальнейшее рассмотрение и принятие этого закона забуксовало, а после замены столичного градоначальника осенью 2010 г. и вовсе остановилось.

АДВОКАТСКОЕ СООБЩЕСТВО НЕГАТИВНО ОЦЕНИЛО ПЗЗ

Автор: Admin2
22.12.2016 12:04 - Обновлено 22.12.2016 13:18

С приходом в столицу нового руководства, буквально с первых же дней, градостроительство было решительно переведено на путь исключительно «ручного управления». Вместо разработки прозрачной и сбалансированной системы территориального зонирования началось индивидуальное рассмотрение за закрытыми дверями на так называемой Градостроительно-земельной комиссии планов застройки едва ли не каждого отдельного участка в городе. При этом принципиальные решения по каждому из таких участков принимаются Градостроительно-земельной комиссией во главе с мэром буквально за одну минуту (за одно часовое заседание нередко принимается порядка сотни таких решений). Правовой режим отдельных участков при этом сплошь и рядом устанавливается и изменяется по простому усмотрению чиновников, без какой либо связи с ранее установленными условиями застройки, действующими договорами, без учета мнения окрестных жителей и даже без каких-либо внятных обоснований.

За 6 лет этой градостроительной вакханалии огромное число московских землепользователей лишились и вложенных средств, и возможности осуществить давно запланированное строительство, а другие — напротив, получили возможность строить категорически отвергаемые жителями объекты только потому, что в Москве не было Правил землепользования и застройки, которые бы устанавливали в соответствии с федеральными законами понятные и обязательные для всех градостроительные регламенты и тем самым исключали бы произвольные административные манипуляции с правовым режимом отдельных участков. Впрочем, суды порой вставали на сторону землепользователей (и гораздо реже — на сторону жителей), заставляя городские власти привести правовой режим отдельных участков в соответствие тому проекту Правил землепользования и застройки, который был одобрен москвичами на публичных слушаниях в 2009 г.

В целом, тем не менее, подобная ситуация настолько устраивала городское начальство, что несколько раз (в 2012, 2014, 2015 и 2016 гг.) федеральный законодатель даже переносил сроки обязательного принятия в Москве Правил землепользования и застройки. В октябре 2014 года и Мосгордума передала Правительству Москвы полномочия по принятию ПЗЗ — тем самым Правила землепользования и застройки были низведены с уровня городского закона до уровня подзаконного акта.

Постепенно, однако, становилось ясно, что до бесконечности оттягивать градостроительное зонирование в столице все-таки невозможно, и придется как-то ограничить многолетний градостроительный произвол.

Вот почему, когда Правительство Москвы Постановлением от 19 мая 2015 г. № 286-ПП поручило Москомархитектуре осуществить в 2015-2016 гг. разработку проекта Правил землепользования и застройки города Москвы, возникла надежда, что после этого московская застройка будет наконец введена в сколько-нибудь цивилизованное и законное русло, подчинится общедоступным и прозрачным правилам.

К сожалению, эта надежда совершенно не оправдалась: детище Москомархитектуры, вынесенное на публичные слушания, просто не является Правилами землепользования и застройки в том смысле, который этому документу придает не только федеральное законодательство, но и Градостроительный кодекс Москвы (Закон г. Москвы от 25.06.2008 № 28).

Что же тогда предлагают одобрить на публичных слушаниях москвичам, столичным землепользователем и инвесторам, то есть всем тем, чьи права и законные интересы в сфере градостроительства должны обеспечивать правила землепользования и застройки?

Прежде всего, проект Москомархитектуры вообще не предусматривает в столице России никакого градостроительного зонирования с единым и четко определенным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны, а представляет собой довольно беспорядочную «свалку» решений по отдельным земельным участкам — либо уже реализованных, либо принятых на Градостроительно-земельной комиссии уже описанным произвольным способом.

Проект ПЗЗ не устанавливает в Москве ни жилых, ни общественно-деловых, ни производственных, ни рекреационных, ни каких-либо иных предписанных ст. 35 ГрК РФ видов территориальных зон с ясным назначением.

Вместо этого карта Москвы оказывается сплошь покрыта многочисленными одноименными «территориальными зонами сохранения землепользования», обозначенными на картах буквой «Ф» (очевидно, от слова «фактический»).

Нарядный агитационный буклет, распространяемый на экспозициях (с ним можно ознакомиться и на портале Москомархитектуры), уверяет (стр. 8), что эти «территориальные зоны сохранения землепользования» или «зоны Ф», *«фиксируют, а главное, сохраняют сегодняшнюю застройку, то есть дают москвичам уверенность в том, что у них под окнами не вырастет новый торговый центр, общежитие или многоэтажный паркинг без учета их мнения»*. Более того, согласно тому же буклету (стр. 10): *«Без проведения публичных слушаний невозможно будет начать новое строительство в городе»*.

К сожалению, все это — мягко говоря, лукавство.

В пункте 3.3.2 Раздела 3 Книги 1 «Общая часть и текстовая часть территориальной части правил землепользования и застройки города Москвы» определено: *«Во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование — индекс «Ф») в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются виды разрешенного использования упомянутых земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для указанных земельных участков в качестве основного вида разрешённого использования устанавливается вид — "использование для нужд населенного пункта"»*.

Между тем, такого отдельного вида разрешенного использования земельных участков как «для нужд населенного пункта» ни градостроительное, ни земельное законодательство не предусматривает. Земли для государственных или муниципальных нужд — есть, и все, что с ними связано, очень четко определено законом, а вот что такое «для нужд населенного пункта» — непонятно. Более того, на самом деле, корректное прохождение предусмотренных федеральным законодательством согласовательных и разрешительных процедур, предшествующих получению разрешения на строительство какого бы то ни было объекта, возможно лишь при условии, если этот объект будет признан удовлетворяющим какие-либо нужды соответствующего населенного пункта. То есть «использование для нужд населенного пункта» — никакой не особый вид разрешенного использования, а обязательное свойство любого допустимого по закону использования всякого земельного участка на территории города.

Нужно также учесть, что, например «спальные районы» Москвы в части, непосредственно занятой жилыми домами советских времен и 90-х годов (включая междомовое пространство), практически повсеместно до сих пор не разделены на земельные участки. Поскольку такие участки не сформированы и не поставлены на кадастровый учет, то в Едином государственном реестре недвижимости нет и не может быть сведений об их разрешенном использовании. К тому же, отсутствие в проекте Москомархитектуры предусмотренных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон снимает установленные этим кодексом ограничения на строительство объектов, несвойственных виду зоны (например, на размещение в жилых зонах промышленных или транспортных предприятий). Иначе говоря, все такие будущие участки жилой застройки после их формирования и постановки на кадастровый учет с данным «видом разрешенного использования» (прежде всего это касается междомового пространства) потенциально можно будет использовать для любого строительства.

Таким образом, одобрив на публичных слушаниях проект Москомархитектуры, москвичи согласятся с тем, что в любой момент на любом «свободном» участке территории города простым административным решением и, сплошь и рядом, уже без всяких дополнительных слушаний можно будет разместить практически любой объект.

Мало того, согласно п. 3.3.3. того же Раздела 3.3 Проекта ПЗЗ, во всех территориальных зонах города Москвы, для которых проектом устанавливаются какие-либо конкретные виды разрешенного использования участков (как правило, по сегодняшнему положению), заранее разрешается строительство любых объектов, включенных в государственную программу или адресную инвестиционную программу города Москвы. Между тем, как следует из постановления Правительства Москвы от 30.12.2011 № 671-ПП "Об утверждении Положения о порядке формирования и реализации адресной инвестиционной программы города Москвы», адресная инвестиционная программа формируется Правительством Москвы фактически по собственному усмотрению и уточняется ежегодно.

Таким образом, если москвичи одобрят на публичных слушаниях проект ПЗЗ, разработанный Москомархитектурой, ничто больше не помешает Правительству Москву безо всяких новых публичных слушаний размещать по своему усмотрению любой объект строительства на любом земельном участке в городе, в том числе со сносом имеющихся строений — проект разрешает это заранее.

Помимо этого следует отметить значительное количество иных нарушений Градостроительного и Земельного кодексов РФ, Градостроительного кодекса города Москвы, которыми буквально усеян проект Москомархитектуры.

Так, например, согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти. Такой классификатор был утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 и вступил в силу уже два года назад — 24.12.2014 г. Начиная с этого дня в официальной градостроительно-земельной документации не допускается указание никаких иных — ни по наименованию, ни по содержанию, ни по числовому коду — видов разрешенного использования земельных участков, чем перечисленные в этом классификаторе. Никакой федеральный закон не разрешает субъектам Российской Федерации, в том числе, естественно, и Москве, вносить в этот классификатор какие бы то ни было изменения или дополнения. Соответственно, вопросы классификации видов разрешенного использования земельных участков вообще не могут устанавливаться в документе градостроительного зонирования — правилах землепользования и застройки (ст. 30 Градостроительного кодекса РФ), принимаемом на муниципальном или региональном уровне.

Между тем, Москомархитектура включила в свой проект еще и собственный «классификатор» видов разрешенного использования, назвав его «перечнем» (Таблица 1 в п. 3.2.2 Раздела 3.2 Книги 1). При этом часть из установленных в соответствии с федеральным законом целостных видов разрешенного использования была произвольно разделена на составляющие, логический порядок федерального классификатора нарушен, числовые коды — искажены, а содержательные наименования заменены бессмысленной хаотичной нумерацией. Мало того, в ряде случаев для произвольно выделенных из федерального классификатора частных случаев разрешенного использования участков установлены бессмысленные или неуместные дополнения. Например, «индустриальные парки», в которых в реальности осуществляется промышленное производство, в проекте Москомархитектуры оказались разновидностями не промышленных, а научных объектов, в качестве частного случая коммунальных объектов появились загадочные «контрольно-пропускные пункты», службы занятости населения попали в одну категорию не с социальными службами, а с домами престарелых, детскими домами и ночлежками для бездомных, клинические и медицинские лаборатории попали в разные категории, в качестве разновидности учреждений культуры появились организации масс-медиа и СМИ, из монастырей были выделены и попали в другую категорию храмы, к объектам, предназначенным для размещения и обслуживания органов государственной власти и местного самоуправления добавились не предусмотренные никакими законами и загадочные по своим функциям «объекты государственных органов», и т.д. и т.п. Иначе говоря, разработчики этого «перечня» не только нарушили закон, но и проявили при этом редкую некомпетентность.

Полностью противоречит и духу, и букве градостроительного законодательства РФ составляющее важнейшую часть проекта Москомархитектуры выделение внутри «зон сохраняемого землепользования» самостоятельных «территориальных зон» в виде отдельных участков и небольших групп таких участков с фиксированными видами разрешенного использования, определяемыми или по назначению фактически располагающегося там одного или нескольких зданий, или по градостроительному плану земельного участка (ГПЗУ) выданному Москомархитектурой на основании решения той же самой Градостроительно-земельной комиссии во главе с мэром столицы.

И дело даже не в том, что согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, территориальные зоны могут состоять из одного земельного участка лишь в порядке исключения, а таких «исключений» в проекте Москомархитектуры только в виде участков с ГПЗУ — почти 6,5 тысяч, что превращает исключения в правило. Гораздо хуже то, что образование таких формальных «территориальных зон» из одного или нескольких участков, занимаемых одинаковыми по характеру объектами (например, только жилыми домами, или только образовательными, или только медицинскими учреждениями, или зданиями, входящими в единый производственный комплекс), не соответствует смыслу территориального зонирования — назначение таких «территориальных зон» становится настолько узким, что там не только не может быть никакого «устойчивого развития», но просто физически не остается места для обязательной согласно ст. 36 Градостроительного кодекса РФ *«возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства»*.

АДВОКАТСКОЕ СООБЩЕСТВО НЕГАТИВНО ОЦЕНИЛО ПЗЗ

Автор: Admin2
22.12.2016 12:04 - Обновлено 22.12.2016 13:18

Мало того, механически образовав в городе почти 6,5 тысяч фиктивных «территориальных зон» на основе отдельных участков с выданными ГПЗУ (а многие из таких ГПЗУ вызвали резкие возражения у населения соответствующих районов и даже судебные споры), разработчики проекта ПЗЗ даже не удосужились проверить, соответствуют ли сведения из этих ГПЗУ, включенные в проект ПЗЗ в качестве «градостроительного регламента» этих «зон» императивным требованиям закона и общим положениям самого проекта ПЗЗ (в части второй проекта в каждой книге, соответствующей одному из административных округов, эти сведения приведены в разделе 2). В результате, во многих таких «зонах» разрешенное использование участков не соответствует ни федеральному классификатору, ни даже перечню, приведенному в самом проекте, в ряде случаев не включает фактического использования по кадастру, а в некоторых и вовсе не установлено.

Обычный москвич, прочитав такое, скорее всего, выскажется традиционно: «А мне-то чем все это угрожает?».

К сожалению, **проект Москомархитектуры радикально сужает круг вопросов, по которым в будущем предусматриваются публичные слушания при внесении изменений в ПЗЗ**. При этом некоторые формулировки п. 2.4.2. Раздела 2.4 Книги 1 проекта, перечисляющие случаи, *«когда предмет проведения публичных слушаний отсутствует»* настолько расплывчаты, что под них может попасть все, что угодно. В то же самое время ст. 33 Градостроительного кодекса РФ (и то только в редакции, вступающей в силу с 2 января 2017 года) предусматривает лишь одно исключение из общего правила, по которому внесение в ПЗЗ изменений требует учета результатов публичных слушаний.

Но и это еще не все. Дело в том, что согласно ст. 31 и 33 Градостроительного кодекса РФ и ст. 68 Градостроительного кодекса Москвы в тех случаях, когда изменения в ПЗЗ затрагивают отдельную территорию или территориальную зону, публичные слушания по внесению таких изменений проводятся только в границах этой территории или территориальной зоны с участием тех москвичей, которые живут или работают на такой территории, правообладателей земельных участков и прочих объектов недвижимости, находящихся в ее границах, а также с участием местных муниципальных и городских депутатов. Как проходят подобные локальные публичные слушания, наверняка, на собственном опыте изучили многие жители Москвы (судя по количеству судебных дел об оспаривании результатов слушаний). Однако особенно пикантной ситуация становится с появлением в проекте ПЗЗ тысяч «территориальных зон», состоящих из одного единственного земельного участка (например, занятого школой, детским садом, магазином или поликлиникой). В этом случае, как нетрудно догадаться, изменение правового режима соответствующей «территориальной зоны» путем внесения изменений в ПЗЗ даже с «публичными слушаниями» будет обходиться без всякого учета мнения жителей и соседних правообладателей, не имеющих к такому участку-«зоне» ровным счетом никакого отношения.

Осталось только заметить, что московская практика «учета результатов публичных слушаний» по вопросам градостроительства такова, что участник слушаний, внесший хоть сотни любых замечаний к отдельным положениям рассматриваемого проекта, **считается поддержавшим проект в целом, если только он прямо не потребовал отклонить этот проект и отправить его на доработку**. Отдельные же внесенные им замечания могут быть как приняты, так и отклонены в полном соответствии с нормами действующего законодательства.

* Характерно, что, пока готовилась эта статья, Совет депутатов муниципального округа Щукино признал, что проект Правил землепользования и застройки в городе Москве (ПЗЗ), представленный на публичные слушания, не соответствует установленным требованиям к документам градостроительного зонирования, содержит многочисленные признаки нарушений Градостроительного кодекса РФ, Закона города Москвы от 25.06.2008 г. № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы» и Закона города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы», в связи с чем призвал москвичей требовать отзыва этот документа с рассмотрения на публичных слушаниях.

18-12-16

Группа ПИРКС © 2007–2016
+7 (495) 991-35-29