

О направлении предложений и замечаний по проекту правил землепользования и застройки в Гагаринском районе города Москвы в окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Юго-Западном административном округе.

В соответствии с п.п. «б» п. 23.1 ч. 1 ст. 8 Закона города Москвы от 6 ноября 2002 года № 56 «Об организации местного самоуправления в городе Москве» и ч.2 ст. 69 Закона города Москвы от 25 июня 2008 года № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы», рассмотрев обращение Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Юго-Западном административном округе от 29 ноября 2016 года № 04-16/6-48 и проект Правил землепользования и застройки города Москвы в части, касающейся территории муниципального округа Гагаринский, Совет депутатов муниципального округа Гагаринский решил:

1. Принять к сведению проект Правил землепользования и застройки города Москвы в части, касающейся территории муниципального округа Гагаринский.

2. Внести в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Юго-Западном административном округе предложения и замечания по проекту (пункт 1) согласно приложению

3. Направить настоящее решение в Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы, в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в Юго-Западном административном округе.

4. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте <http://www.gagarinskoe.com>.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального округа Гагаринский Филатову М.Н.

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ депутатов
Совета депутатов муниципального округа Гагаринский в городе Москве
по проекту Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы
22.12.2016 г.**

В соответствии со ст. 28 Градостроительного кодекса РФ просим включить в протокол публичных слушаний следующие предложения:

1. Проект Правил землепользования и застройки города Москвы не отражает реальную ситуацию и требует доработки для приведения в соответствие с федеральным законодательством, а также с законами города Москвы, с Нормами и правилами проектирования, планировки и застройки г.Москвы.

2. После доработки (переработки) вынести Проект ПЗЗ на новые публичные слушания, при этом:

- а) предусмотреть максимальные сроки проведения публичных слушаний, установленных ч.2 ст.68 Градостроительного кодекса (ГрСтрК) Москвы – 4 месяца;
- б) проводить публичные слушания по районам города Москвы, согласно ч.1 ст.68 ГрСтрК Москвы;
- в) исключить использование электронных сервисов типа "Активный гражданин", как не предусмотренных ГрСтрК Москвы.

3. При доработке проекта ПЗЗ учесть следующие замечания.

А. В нынешнем виде Проект противоречит Градостроительному и Земельному кодексам РФ, Градостроительному кодексу города Москвы, Закону «О Генеральном плане города Москвы».

1. Проект ПЗЗ не содержит предусмотренных федеральными законами территориальных зон (с установленными этими законами функциональным назначением, а также запретами и разрешениями на те или иные виды объектов строительства). При этом введены не предусмотренные законодательством РФ «территориальные зоны сохраняемого использования» (Ф) и «территориальные зоны, для которых градостроительный регламент не устанавливается» (Н). Эти категории лишены регулирующих признаков, что позволит строить в соответствующих зонах любые объекты и размещать их произвольно.

2. Проектом ПЗЗ установлены не предусмотренные федеральным нормативным актом (Приказом Министерства Экономического развития РФ от 01.09.2014г №540) виды разрешённого использования (ВРИ) земельных участков, что выходит за пределы полномочий города Москвы и прямо противоречит Земельному кодексу РФ.

Предлагаемые ВРИ, например, "для нужд населенного пункта" допускают произвольное толкование, что также позволяет строить любые объекты.

3. В проект ПЗЗ заложены недопустимые градостроительные параметры - пространство от отмостки до отмостки между любыми жилыми домами может быть предоставлено под строительство.

4. В проекте ПЗЗ фактически заложена отмена публичных слушаний по ГПЗУ и иным социально значимым градостроительным вопросам. Так, без публичных слушаний правообладатели нежилых зданий могут реконструировать их и строить на этих земельных участках здания практически любой высотности и любого назначения. Без публичных слушаний могут быть внесены изменения в ПЗЗ, если территории были

лишены охранного статуса или были сняты ограничения на застройку. Это прежде всего может привести к застройке территорий природного комплекса. Также в проекте "зоны развития", характеристики которых допускают новое строительство, накладываются на территории объектов, имеющих охранный статус.

5. Проект ПЗЗ создает условия для легализации неправомерных захватов земли, прежде всего земель общего пользования (парков, скверов, участков многоквартирных домов, земель кварталов, территорий памятников истории и культуры и др).. Большинство таких земель, которыми граждане пользуются в силу ранее вступившего в действие законодательства, не перенесены в своих существующих (действующих) размерах и границах в сегодняшние реестры недвижимости. Никаких мер по защите имущественных и земельных прав граждан не предусмотрено. Также необходимо отразить в ПЗЗ границы земельных участков жилых многоквартирных домов как ранее учтенных, сформированных при строительстве этих зданий, принадлежащих домам в силу федерального законодательства и представляющих единый имущественно-земельный комплекс.

6. В Проект ПЗЗ включено большое количество ГПЗУ, по которым проекты строительства были отклонены на публичных слушаниях или отменены органами власти из-за нарушений закона, а также ГПЗУ, выданные с нарушениями. Таким образом, Проект ПЗЗ оказывается средством легализации таких объектов и проектов.

Б. Применение ПЗЗ в данном варианте означает несбалансированное развитие городских территорий. Нерегулируемое строительство стимулирует перенаселение, ведет к перегрузке инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры города, ухудшению экологии и, в конечном счете, снижению качества жизни горожан.

4. При доработке проекта ПЗЗ учесть следующие предложения:

| №пп | Редакция проекта ПЗЗ | Предложение о внесении изменений |
|-----|---|--|
| I | Книга 1 «Общая часть и текстовые материалы территориальной части правил землепользования и застройки города Москвы». | |
| 1 | П.5 Раздел 1.1 «Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила» Глава 1 Часть 1 Том 1 | |
| | П.5 регулирования в соответствии с установленными Генеральным планом города Москвы назначением территорий и размещением объектов федерального, регионального значения использования земельных участков, использования и строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами – правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства. | П.5 исключить, т.к. не соответствует ст.30 ГрСтрК РФ |
| 2 | Часть 1.4.2. Раздел 1.4 «Общие положения о градостроительном зонировании территории города Москвы» Глава 1 Том 1. Часть 1.. | |
| | П.3 о подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков органами исполнительной власти города Москвы; | П.3 «о подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков», т.к. в соответствии со ст.45 ГрСтрК РФ подготовка документации по планировке территории не является исключительным правом органа исполнительной власти города Москвы |
| 3 | Часть 1.4.3.1. Раздел 1.4 «Общие положения о градостроительном зонировании территории города Москвы» Глава 1 Часть 1 Том 1 | |
| | П.2 условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, для применения которых требуется получение разрешения органа исполнительной власти города Москвы, уполномоченного в области градостроительного проектирования и архитектуры; | П.2 «условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном Подразделом 2.2.2 общей части настоящих Правил», т.к. данная редакция более соответствует части 6 статьи 37 и части 2 статьи 39 ГрСтрК РФ. |
| 4 | Раздел 1.4 «Общие положения о градостроительном зонировании территории города Москвы» Глава 1 Часть 1 Том 1 | |
| | П.1.4.4. В градостроительных регламентах указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, ранее установленные в предусмотренном законодательством порядке. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным | П.1.4.4. исключить, т.к. ГрСтрК РФ не содержит норм указаний о возможных исключениях из общего правила об обязательном проведении публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки. |

| | | |
|---|--|---|
| | параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к другим условиям использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. При внесении в настоящие Правила изменений, связанных с учетом измененных в установленном порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания не проводятся. | |
| 5 | Подраздел 2.1.1 «Землепользование и застройка на земельных участках, на которые распространяется действие градостроительного регламента» Раздел 2.1. Глава 2 Часть 1 Том 1. | |
| | 2.1.1.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом: 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны; 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства; 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Москвы; 4) видов территориальных зон; 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий. | Часть 2.1.1.2. – изложить в следующей редакции: «Градостроительные регламенты устанавливаются: 1) с учётом фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны; 2) с учётом возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства; 3) в соответствии с функциональными зонами и характеристиками их планируемого развития, определенными Генеральным планом города Москвы; 4) на основании видов территориальных зон; 5) в соответствии с требованиями охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий», т.к. предлагаемая формулировка наиболее точно отражает смысл |
| 6 | Подраздел 2.1.2 «Использование земельных участков и их частей, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются» Раздела 2.1 Главы 2 Части 1 Тома 1 | |
| | Подраздел 2.1.2. Использование земельных участков и их частей, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые | Подраздел 2.1.2. «Использование земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые градостроительные |

| | | |
|---|---|--|
| | градостроительные регламенты не устанавливаются | регламенты не устанавливаются», т.к. в соответствии с ч. 7 Ст. 36 ГрСтрК РФ отсутствует понятие «частей земельных участков». |
| 7 | Пункт 2.1.2.1. подраздела 2.1.2 «Использование земельных участков и их частей, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются» Раздела 2.1 Главы 2 Части 1 Тома 1 | |
| | П.2.1.2.1. Использование земельных участков и их частей (далее – земельных участков), на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти с учетом положений пунктов 2.1.2.2-2.1.2.7 настоящих Правил | П. 2.1.2.1. «Использование земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти с учетом положений пунктов 2.1.2.2.-2.1.2.7 настоящих Правил», т.к. в соответствии с ч. 7 Ст. 36 ГрСтрК РФ отсутствует понятие «частей земельных участков». |
| 8 | Пункт 2.1.3.1. подраздела 2.1.3 «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства »Раздела 2.1 Главы 2 Части 1 Тома 1 | |
| | П.2.1.3.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики (в том числе - характер застройки окружающих их земельных участков) которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | П.2.1.3.1.: «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», т.к. в ч.1 ст.40 ГрСтрК РФ отсутствует такое основание для обращения за разрешением, как «Характер застройки окружающих земельных участков». |
| 9 | Пункт 2.2.1.5. Подраздела 2.2.1. «Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами» Раздела 2.2. Главы 2 Части 1 Тома 1 | |
| | П.2.2.1.5. В случаях если земельный участок и(или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными | П.2.2.1.5. «Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с |

| | | |
|----|--|--|
| | органами исполнительной власти Российской Федерации или города Москвы в порядке, установленном законодательством. | федеральными законами» в соответствии с ч.5 ст.37 ГрСтрК РФ |
| 10 | Пункт 2.2.1.6. Подраздела 2.2.1. «Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами» Раздела 2.2. Главы 2 Части 1 Тома 1 | |
| | 2.2.1.6. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений в них из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы с учетом требований жилищного законодательства, настоящих Правил, а также с учетом заключения органа государственной власти города Москвы, уполномоченного в области градостроительного проектирования и архитектуры. | П.2.2.1.6. «Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений в них из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы с учётом требований законодательства о градостроительной деятельности, жилищного законодательства, а также с учётом мнения органа местного самоуправления по согласованию проекта решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы о переводе жилого помещения в нежилое в многоквартирном жилом доме » для приведения в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, а также в соответствии ч.8 ст.1 Закон г. Москвы от 11 июля 2012 года N 39 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы» и законодательством о местном самоуправлении». |
| 11 | Пункт 2.2.2.1. подраздела 2.2.2. «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства» Раздела 2.2. Главы 2. Части 1. Тома 1. | |
| | П.2.2.2.1. Физическое или юридическое лицо – правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства, орган государственной власти, орган местного самоуправления, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее в подразделе 2.2.2 настоящих Правил – разрешение), направляет заявление о получении такого разрешения в Городскую комиссию. | Пункт 2.2.2.1. «Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее в подразделе 2.2.2 настоящих Правил – разрешение), направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Городскую комиссию» приведено в соответствии с ч.1 ст.39 ГрСтрК РФ. |
| 12 | Подпункт 1 пункта 2.2.2.2. подраздела 2.2.2. «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного | |

| | | |
|----|---|--|
| | участка и объекта капитального строительства» Раздела 2.2. Главы 2. Части 1. Тома 1. | |
| | Пп.1 п.2.2.2.2. 1) При необходимости запрашивает заключения органов, уполномоченных в области охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иных уполномоченных органов. | Пп.1 п.2.2.2.2. «1) Запрашивает заключения органов, уполномоченных в области охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иных уполномоченных органов». |
| 13 | Пункт 2.2.2.3. подраздела 2.2.2. «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства» Раздела 2.2. Главы 2. Части 1. Тома 1. | |
| | П.2.2.2.3. Городская комиссия с учетом документов, указанных в подпункте 3 пункта 2.2.2.2 настоящих Правил, готовит рекомендации о целесообразности или нецелесообразности предоставления разрешения. | П.2.2.2.3. «Городская комиссия с учётом документов, указанных в подпункте 3 пункта 2.2.2.2 настоящих Правил, готовит рекомендации о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения» - в соответствии с ч.8 ст.39 ГрСтрК РФ |
| 14 | Раздел 2.3. Главы 2. Части 1. Тома 1. | |
| | Раздел 2.3. Подготовка документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков | Раздел 2.3. «Применение Правил землепользования и застройки при разработке и утверждении документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков», т.к. в соответствии с п.6 ч.2 ст.35 ГрСтрК Москвы документация по планировке территории и ГПЗУ не является предметом регулирования ПЗЗ. |
| 15 | Пункты 2.3.1, 2.3.2., 2.3.3. Раздела 2.3. Главы 2. Части 1. Тома 1. | |
| | <p>П.2.3.1. При подготовке документации по планировке территории в городе Москве может осуществляться разработка проектов планировки территории и проектов межевания территории.</p> <p>П.2.3.2. Порядок подготовки документации по планировке территории, требования к ее составу и содержанию определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом города Москвы, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.</p> <p>2.3.3. В случае, если проектом планировки территории и (или) правовым актом Правительства Москвы о его утверждении</p> | Пункты 2.3.1, 2.3.2., 2.3.3. исключить, т.к. в соответствии с п.6 ч.2 ст.35 ГрСтрК Москвы документация по планировке территории не является предметом регулирования ПЗЗ. |

| | | |
|----|---|---|
| | <p>предусмотрена поэтапная реализация указанного проекта и установлены условия реализации этапов, то в настоящих Правилах в качестве предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства одновременно могут быть указаны численные значения предельных параметров как первого этапа реализации, действующие до выполнения условий его реализации, так и последующих этапов, вступающие в силу после выполнения условий реализации первого этапа и действующие до выполнения условий реализации последующих этапов.</p> | |
| 16 | <p>Пункт 2.4.2. Раздела 2.4. «Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в городе Москве. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы» Главы 2 Части 1 Тома 1</p> | |
| | <p>П.2.4.2. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) отображения на картах градостроительного зонирования измененных в установленном законодательством порядке границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия; 2) учета в составе градостроительных регламентов измененных в установленном законодательством порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства; 3) учета в настоящих Правилах измененных в установленном законодательством порядке границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются; 4) детализации градостроительных регламентов в части границ и видов территориальных зон в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории после выполнения предусмотренного указанной документацией: | <p>П. 2.4.2. «Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ и Градостроительным кодексом города Москвы с проведением публичных слушаний», т.к. в ГрСтрК РФ отсутствуют нормы о предоставлении региональным правительствам устанавливать исключения из общего правила об обязательном проведении публичных слушаний по вопросам внесения изменений в ПЗЗ.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>а) разделения, перераспределения, объединения правообладателем в установленном законодательством порядке принадлежащих ему земельных участков;</p> <p>б) изъятия в установленном законодательством порядке земельных участков или их частей;</p> <p>5) поэтапного изменения градостроительных регламентов, соответствующего поэтапному изменению характеристик планируемого развития территории, предусмотренному утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории, по мере выполнения предусмотренных указанной документацией условий реализации этапов, в том числе строительства, реконструкции объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, иных объектов, образования земельных участков, установления, изменения, отмены зон с особыми условиями использования территории, иных условий;</p> <p>6) учета составляющей государственную тайну документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;</p> <p>7) приведения настоящих Правил в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в случае внесения изменений в указанный классификатор);</p> <p>8) исправления арифметической, технической ошибки, описки как в общей, так и в территориальной части Правил;</p> <p>9) обеспечения возможности размещения на территории города Москвы объектов федерального значения, объектов регионального значения, предусмотренных соответственно документами территориального планирования Российской Федерации и города Москвы.</p> <p>10) исполнения вступивших в законную силу судебных актов о внесении изменений в Правила.</p> | | |
| 17 | Глава 3 «ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЧАСТИ ПРАВИЛ» | |

| | |
|---|--|
| <p>Раздел 3.1. «Состав и содержание территориальной части Правил»</p> <p>Раздел 3.2. «Числовые и иные обозначения отдельных видов территориальных зон, перечень и числовые обозначения - коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства», включая Таблицу 1 «ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»</p> <p>Раздел 3.3. «Общие требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»</p> <p>Раздел 3.4. «Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»</p> | <p>Необходима новая редакция всей Главы 3 и приведения её в соответствии с Федеральным законодательством: Федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ "Земельный кодекс Российской Федерации", Федеральный закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации", Федеральный закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ "Жилищный кодекс Российской Федерации", Закон города Москвы от 25.06.2008 г. № 28 "Градостроительный кодекс города Москвы", Закон города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 "О Генеральном плане города Москвы.</p> <p>1) Проект ПЗЗ не содержит ни одной из территориальных зон, перечисленных в ст.35 ГрСтрК РФ, с установленным функциональным назначением, запретами и разрешениями на размещение объектов капитального строительства. При этом введены два вида не предусмотренных законодательством РФ территориальных зон «территориальные зоны сохраняемого землепользования» (с индексом «Ф») и «территориальные зоны, для которых градостроительный регламент не устанавливается» (с индексом «Н»). Согласно картографическим материалам зоны с индексом «Ф» покрывают значительную часть территории города Москвы и более половины территории Гагаринского района.</p> <p>2) Поскольку территориальная зона "Ф" не содержит регламентирующих признаков, необходимо исключить подобную категорию зон и обеспечить зонирование, соответствующее требованиям МГСН 1.01- 99. Назначение дополнительного вида территориальной зоны может быть произведено лишь в дополнение к предусмотренным ст.35 ГрСтрК РФ территориальным зонам (жилой, общественно-деловой, производственной зоной, зоной инженерной и транспортной инфраструктуры, зоной сельскохозяйственного использования, зоной рекреационного назначения, зоной размещения военных объектов). Включение в состав территориальных зон в городе Москве «территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается» (с индексом «Н»), не соответствует п. 7 ст. 1 ГрСтрК РФ.</p> <p>3) Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства привести в соответствие с формулировками «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014г. №540</p> |
|---|--|

Для Гагаринского района с его многочисленными институтами Российской Академии наук особенно не приемлемо дополнение к, предусмотренному Федеральным классификатором, виду разрешенного использования с кодом 3.9 «Обеспечение научной деятельности» «подвидами» с кодами 3.9.4 и 3.9.5 (именуемыми, соответственно, «Размещение технологических парков, технополисов, бизнес-инкубаторов» и «Размещение индустриальных (промышленных) парков»). Данные виды деятельности имеют не научный, а производственный характер и, следовательно, по своей сути относятся не к «обеспечению научной деятельности», а к «производственной деятельности» (код 6.0 по Федеральному классификатору), и/или к «деловому управлению» (код 4.1 по Федеральному классификатору).

4) Проект ПЗЗ:

- предусматривает наличие в рамках территориальных зон одного и того же вида «территориальных зон сохраняемого землепользования» земельных участков, различающихся по составу видов их разрешенного использования, что не соответствует ст. 85 Земельного кодекса РФ и ст. 36 ГрСтрК РФ;

– устанавливает соответствующие виды разрешенного использования для каждого участка по сведениям Единого государственного кадастра недвижимости, что не соответствует Порядку ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 4 февраля 2010 г. № 42, а также вступающим в силу со 02.01.2017 г. Порядку ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943;

– вводит новый вид разрешенного использования земельных участков – «использование для нужд населенного пункта», что нарушает ст. 7 Земельного кодекса РФ, Федеральный Классификатор видов разрешенного использования, утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 и выходит за пределы конституционных полномочий города Москвы (с учетом Определения Конституционного Суда РФ от 01.12.2005 г. № 468-О). Установление Проектом ПЗЗ термина «использования для нужд населенного пункта» в качестве самостоятельного вида разрешенного использования земельных

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>участков в границах «территорий сохраняемого землепользования», означает неограниченную возможность размещения (строительства) в будущем на таких участках любых объектов в обход ограничений, установленных для территориальных зон различных видов ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, и без учета мнения жителей соответствующей территории и землепользователей.</p> <p>5) Многочисленные неопределенности при градостроительном зонировании города Москвы не соответствуют ни целям градостроительного зонирования (ч. 1 ст. 30 ГрСтрК РФ), ни требованиям устойчивого развития территории (п. 1 ст. 2 ГрСтрК РФ), ни принципу сочетания интересов общества и законных интересов граждан (пп. 11 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ).</p> <p>6. В проекте ПЗЗ предусмотрено, что во всех территориальных зонах города Москвы, за исключением тех, для которых градостроительный регламент не устанавливается, одновременно с основными видами разрешенного использования, указанными в Перечне (таблица 1), в качестве основных видов разрешенного использования, устанавливаются также виды соответствующие объектам, предусмотренным не только документами территориального планирования Российской Федерации, но и государственными программами и Адресной инвестиционной программой города Москвы.</p> <p>Указанное положение означает, что регламент, установленный для каждой территориальной зоны в городе Москве (за исключением зон с индексом «Н»), включает неопределенный и неограниченный перечень допустимых видов разрешенного использования земельных участков, что недопустимо в соответствии с ч. 6 ст. 30 и ч. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Указанное положение предоставляет возможность обойти нормы ст. 33 ГрСтрК РФ, устанавливающие порядок внесения изменений в ПЗЗ, лишая москвичей и заинтересованных юридических лиц законных прав выразить свою волю по вопросам внесения изменений в установленные градостроительные регламенты, а также незаконно ограничить права органов местного самоуправления на согласование таких изменений в случаях, установленных ГрСтрК РФ и главами 3, 4 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".</p> |
| 18 | Карта градостроительного зонирования: Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и | |

| | | |
|------|---|--|
| | объектов капитального строительства ЮЗАО, в части Гагаринского района | |
| 18.1 | Ломоносовский пр-т д.17 (театр им. Джигарханяна) – разрешено строительство пристройки высотой 2 этажа, общей площадью 600 кв.м | Исключить разрешенное использование - строительство пристройки 600 кв.м, на основании охранного статуса здания (Объект культурного наследия) и на основании результатов публичных слушаний 2010 г. |
| 18.2 | Ул. Фотиевой вл.10 (больница РАН) - разрешенное использование ЗУ: гостиницы и апартаменты | Исключить разрешенное использование ЗУ: гостиницы и апартаменты на основании результатов публичных слушаний 2013 г. |
| 18.3 | Ленинский пр-т д.38 (гостиница «Спутник») - разрешена реконструкция объекта параметры высоты - 75 м, площадь застройки 82 тыс. кв.м | Исключить разрешение на реконструкцию объекта высотой 75 м и площадью застройки 82 тыс. кв.м, изменив на реконструкцию в пределах существующего объема объекта гостиницы – основание Постановление Правительства Москвы №793 от 24.12.12. Исключить ГПЗУ, как выданный с многочисленными нарушениями действующего законодательства. Исключить "зону развития". |
| 18.4 | Вавилова 52 – разрешено новое строительство жилого дома площадью 28154 кв.м. | Исключить строительство жилого дома площадью 28154 кв.м (ГПЗУ №RU77-123000-019751) в связи с тем, что ГПЗУ выдан на несформированный земельный участок, в отсутствие проектов планировки и межевания. Указанная территория представляет собой благоустроенный сквер с 50-летними деревьями, ныне включена в проект межевания как территория рекреации. |
| 18.5 | Косыгина 7/2-13 среди видов разрешенного использования появились дополнительные: медиа организации и инновационные центры | Участок по ул. Косыгина, вл. 7/2-13, кадастровый номер 77:06:0001002:3, отнести к территории, предусмотренной к сохранению, с основным видом разрешенного использования с индексом 1001 03. Исключить из вспомогательных видов использования «виды использования, необходимые для временного проживания». Исключить появление в ПЗЗ каких-либо иных основных и вспомогательных видов разрешенного использования. Границы участка по ул. Косыгина, вл. 7/2-13, сократить до 1,2 га территории, занятой объектами Российской Академии наук, возвратив городу Москве ныне входящие в границы участка улицу Академика Зелинского, бульвар по ул. Академика Зелинского, детские и спортивные площадки домов 38 корп. 3 по ул. Академика |

| | | |
|--------|--|--|
| | | Зелинского и домов 7 и 9 по ул. Косыгина. |
| 18.6 | Ленинский пр-т 47, 49,51, 53, 55, 57 - среди видов разрешенного использования дополнительно появились: технопарки малого и среднего бизнеса, бизнес-инкубаторы | Исключить из видов разрешенного использования «Размещение технологических парков, технополисов, бизнес-инкубаторов» и «Размещение промышленных (промышленных) парков») кодами 3.9.4, 3.9.5, как не соответствующие Федеральному классификатору видов разрешенного использования с кодом 3.9 «Обеспечение научной деятельности», как видов деятельности, имеющими не научный, а производственный характер и, следовательно, по своей сути относящимися не к «обеспечению научной деятельности», а к «производственной деятельности» (код 6.0 по Федеральному классификатору), и/или к «деловому управлению» (код 4.1 по Федеральному классификатору). |
| 18.7 | Ленинский пр-т 47, 49,51, 53, 55, 57 - помещены в "зону развития", в которой допускается новое строительство | Исключить "зону развития" в связи с наличием у объектов, попадающих в зону, охранного статуса (выявленные объекты культурного наследия, объекты культурного наследия регионального значения и др). |
| 18.8 | Губкина 6, стр.1 новое строительство общей площадью 4000 кв.м, разрешенное использование ЗУ - спорт | Исключить новое строительство на указанном земельном участке, в связи с крайне уплотненной застройкой квартала. Предусмотреть возможность реконструкции здания образовательного учреждения в существующих габаритах. |
| 18.9 | Вернадского 5 (театр Сац) - новое строительство - трансформаторная подстанция площадью 400 кв.м. | Исключить новое строительство, в связи с размещением на территории объекта культурного наследия "Парк им.40 летия ВЛКСМ" |
| 18.10. | Ломоносовский вл2/62 - среди видов разрешенного использования - гостиницы, высота застройки 31 м | Исключить гостиницы из видов разрешенного использования, ограничить высоту застройки фактическим состоянием. |
| 19 | Приложение 2 «ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, УСТАНОВЛЕННЫХ В ГОРОДЕ МОСКВЕ В ГРАНИЦАХ БЕЗ УЧЕТА ПРИСОЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ» | |

| | |
|--|--|
| <p>1738 ЮЗАО Гагаринский Андреевский монастырь Постановление Правительства Москвы № 73-ПП от 03.02.2009</p> <p>1739 ЮЗАО Гагаринский Институт физических проблем Академии наук СССР, 1934 – 1949 гг., 1950-е гг., архитекторы П. Николаев, Б.М. Иофан, Е.Н. Стамо при участии Г.А. Асеева Постановление Правительства Москвы № 73-ПП от 03.02.2009</p> <p>1740 ЮЗАО Гагаринский Усадьба "Дмитриева-Мамонова", 17,8 га Постановление Правительства Москвы № 73-ПП от 03.02.2009; Решение Исполкома Московского городского совета народных депутатов (Мосгорисполкома) № 3 от 02.01.1979</p> <p>1741 ЮЗАО Гагаринский Дача Дмитриева- Мамонова ИКЭС при МКН Протокол секции № 3 "Экспертиза земель историко-культурного значения и зон охраны" № 3/12 от 21.08.2008; Приказ Росохранкультуры № 303 от 23.06.2011; Приказ Росохранкультуры № 57 от 11.01.2011</p> <p>1742 ЮЗАО Гагаринский Здание ВЦСПС, 1936 г., арх. Власов А.В. Постановление Правительства Москвы № 66-ПП от 16.03.2011</p> <p>1743 ЮЗАО Гагаринский Физический институт им. П.И.Лебедева 1946-1951 гг., арх. А.В.Щусев, А.В.Снигарев, Н.М.Морозов, Б.М.Тарелин Постановление Правительства Москвы № 66-ПП от 16.03.2011</p> <p>1744 ЮЗАО Гагаринский Институт физических проблем Академии Наук СССР, 1934-1949 гг., 1950-е гг., Постановление Правительства Москвы № 73-ПП от 03.02.2009</p> | <p>Добавить следующие объекты:</p> <p>1) Объекты культурного наследия регионального значения:</p> <p>Южный наземный вестибюль станции Московского метрополитена Сокольнической (Кировско-Фрунзенской) линии "Университет" (1959 г., архитекторы: В.А. Литвинов, М.Ф. Марковский, Л.В. Лиле, В.В. Добраковский, Н.А. Быкова, И.Г. Таранов, Ю.А. Черепанов), Распоряжение Правительства Москвы от 24.09.2007 г. № 2073-РП;</p> <p>2) Выявленные объекты культурного наследия:</p> <p>- (Косыгина ул., д. 18) Дача Грачевых, нач. XX в., протокол ЭК от 26.07.2005 г. № 183, Постановление Правительства Москвы от 7.07.1998 г. № 545;</p> <p>- (ул. Косыгина 17) Дворец пионеров и школьников им. 40-летия Всесоюзной пионерской организации» Комплекс, 1962 г., архитекторы: В.С. Егерев, В. С. Кубасов, Ф. А. Новиков, Б.В. Палуй, И. А. Покровский, М.Н. Хажакаян, инженер-конструктор Ю.И.Ионов, художники Е.М. Аблин, А. А. Губарев, И.И. Лавров-Дервиз, Г.Г. Дервиз, И.В. Пчельников, И.Дробышев, А.В. Васнецов, В.Б. Эльконин, скульпторы А.Александров, Ю. В.Александров, Т. М.Соколова, Постановления Правительства Москвы от 28.12.1999 г. № 1215;</p> <p>- (Ленинский просп., д. 38, стр. 1, 2, 3) Ансамбль зданий Института химической физики АН СССР, 1947-1950-е гг., арх. Б.С.Мезенцев, И.В.Жолтовский, С.Н.Гринёв, П.И.Доморацкий, А.М.Горбачев; 1960-е гг., арх. В.Щербаков, И.Фридман. Решение ЭК при Москомнаследии от 13.02.2008 г. № ¼;</p> <p>- (ул. Вавилова, дом 34, ул. Вавилова, дом 32 строение 1, ул. Бардина, дом 6 строение 2) Ансамбль Горного института РАН, 1951 г., 1956 г., 1961 г., арх. И.В.Жолтовский, соавторы: арх. К.И.Соломонов, П.Н.Шевердяев, Ш.А.Айрапетов, Решение ЭК при Москомнаследии от 04.06.2008 г. № 1/15;</p> <p>- (Ленинский просп., д. 47, стр. 1) Институт органической химии им. Н.Д.Зелинского. Главное здание, 1946-1951 гг., арх. А.В.Щусев, А.В.Снегарев, Н.М.Морозов, Б.М.Тарелин, Протокол ИКЭС при МКН от 4.06.2008 г. № 1/15</p> |
|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>1745 ЮЗАО Гагаринский Парк творчества детей и юношества Постановление Правительства Москвы № 89 от 09.12.1999 г.</p> <p>1746 ЮЗАО Гагаринский Парк 40-летия ВЛКСМ Постановление Правительства Москвы № 89 от 09.12.1999 г.</p> | <p>3) Исторически ценные градоформирующие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (Ленинский просп., дом 62/1) Жилой дом, 1957 г., здесь в кв. № 35 в 1957-1960 гг. жил востоковед Ю.Н. Рерих, Акт ГИКЭ от 25.04.2012 г.; Решение Москомнаследия о рассмотрении заключения ГИКЭ от 26.12.2013; - (Ломоносовский просп., дом 14) Жилой дом для преподавателей МГУ, 1953 г., архитекторы Я.Б.Белопольский, Е.Н.Стамо, инженер Г.Н.Львов, Акт ГИКЭ от 24.04.2012 г.; Распоряжение Мосгорнаследия о рассмотрении заключения ГИКЭ от 24.09.2012 г. № 865 ; - (Ломоносовский просп., дом 17) Кинотеатр "Прогресс", 1958 г. (ныне Драмтеатр), архитекторы Е.Гельман, Ф.Новиков, И.Покровский. Первый в Москве кинотеатр, выстроенный в форме коробки (стиль рационализм), Акт ГИКЭ от 15.02.2012 г.; Распоряжение Мосгорнаследия о рассмотрении заключения ГИКЭ от 28.0.2012 г. № 369; - (ул. Строителей, д. 4, стр. 1, 3; д. 4, корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7; д. 6, корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) Ансамбль жилой застройки, 1952-1954 гг., авторский коллектив под руководством архитектора Д.И.Бурдина, Акт ГИКЭ от 10.12.2010 г.; Распоряжение Мосгорнаследия о рассмотрении заключения ГИКЭ от 05.12.2012 г. № 1072 |
|--|---|--|

Депутаты Совета депутатов муниципального округа Гагаринский в городе Москве
