

Руководителю Департамента городского имущества  
г.Москвы  
Ефимову В.В.  
115054, Москва, ул.Бахрушина, д.20

И.о. директора ГУП НИиПИ Генплана г.Москвы  
Крестмейну М.Г.  
125 047 г. Москва, 2-я Брестская улица, дом 2/14

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ПРЕФЕКТУРА  
ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО  
ОКРУГА  
Иван Франко, д. 12, Москва, 121351

Префекту ЗАО  
Александрову А.О.  
121351, г. Москва, ул. Ивана Франко, д. 12

27 НОЯ 2015

Тел. (499) 141-64-10

Департамент городского имущества  
города Москвы  
Дата 27.11.15  
Телефон для справок: (495)959-18-88

Вх. 177-20543/15  
от 27.11.15

№ГИ-195423/15-(0)-0 от 30.11.15

От Инициативной группы поселка Рублево

### Заявление

На заседании рабочей группы в Управе р-на Кунцево 24.09.15 разработчиками НИиПИ Генплана Москвы и ООО «Мордоврегионпроект» были представлены следующие извлечения из проекта планировки территории поселка Рублево:

- проект межевания территории квартала, ограниченного вн.пр.т. УДС 7830, границей г. Москвы, Обводным ш., Новорублевской ул.;

- проект межевания территории квартала, ограниченного Обводным ш., ул. Советская, ул. В.Ботылева;

- проект межевания территории квартала, ограниченного границей прибрежной зоны, границей жилой застройки, ул. В.Ботылева и границей земельного участка с кадастровым номером 77:07:18003:004;

- проект межевания территории квартала, ограниченного проектируемым проездом 500, Новорублевской ул., ул. В.Ботылева, границей линии застройки.

Обращаем Ваше внимание на следующее.

Согласно п.п. 4 п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

На основании п. 2 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 35 (часть 3) Конституции Российской Федерации никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Как указано в Постановлении Конституционного Суда РФ от 24.02.2004 N 3-П термин "лишен" означает принудительный характер прекращения права частной собственности и предполагает наличие спора, что в обязательном порядке требует судебного контроля, который может быть либо предварительным, либо последующим. По смыслу второго предложения части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации, принудительное отчуждение

ГУП «НИ и ПИ  
Генплана Москвы»  
«26» 11 2015 г.  
вх. № 177-20-271/15  
тел.: 8 (499) 251-97-03

имущества, по общему правилу, может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Согласно ч. 2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В связи с указанным, а также учитывая пункт 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании ч. 2 ст. 47 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.

Таким образом, земельные участки многоквартирных домов поселка Рублево определены еще в период застройки и изменению без согласия собственников не подлежат, за исключением особых случаев.

В соответствии с ч. 4 ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" если иное не установлено настоящим Федеральным законом, никто не вправе требовать иначе как на основании решения суда, в том числе в связи с совершением сделки, от собственника поставленного на учет объекта недвижимости или от иного лица осуществления учета изменений данного объекта недвижимости.

**На основании изложенного, прошу сообщить в связи с чем и на основании какого закона по ранее учтенным земельным участкам подготавливаются проекты по межеванию.**

Представленные извлечения из проектов вызвали большое количество серьезных замечаний.

В связи с этим просим направить разработчикам проекта следующие, основанные на извлечении из проекта схем, замечания.

1. Из представленных схем межевания не усматривается территория сквера, входящего в границы объекта: «Благоустройство озелененной территории сквера по адресу: ул. Советская (пос. Рублево), ЗАО г. Москвы, район Кунцево» (гос.контракт от 12.02.2015 № 173200001414001809\_48077). Согласно Закона г.Москвы № 17 от 05.05.10 г. «О генеральном плане города Москвы» он расположен в зоне многоквартирной жилой застройки. Просим учесть, что указанный сквер с устроенными МАФ на детских площадках, установленными спортивными тренажерами, устроенной спортивной площадкой фактически является земельным участком совместного пользования жителей поселка. В соответствии с нормами Градостроительного кодекса проект межевания осуществляется в том числе в целях установления границ участков общего пользования.

2. По схемам не представляется возможным определить к каким территориям относится земельный участок, одна из границ которого проходит по нечетной стороне улицы Советская. На территории данного земельного участка также находятся дома 26, 28, 30 улицы Советская, в одном из которых находятся действующие кафе, оздоровительный центр, в другом поликлиника. Просим уточнить, находится ли жилой дом по адресу Советская дом 28 в составе жилого фонда. Если нет, то на каком основании выведен.

3. По проекту межевания территории квартала, ограниченного границей прибрежной зоны, границей жилой застройки, ул. В.Ботылева и границей земельного участка с кадастровым номером 77:07:18003:004:

3.1. На схеме не просматриваются границы зон с особыми условиями использования территорий. Так участок, прилегающий к жилой застройке вдоль прибрежной полосы, является участком водоохранной зоны и участком прибрежной защитной полосы. Просим нанести на схему межевания указанные территории.

4. Разработчиком не были представлены ранее учтенные государственными органами планы ЗУ МКД, а также не был соблюден принцип фактического землепользования.

Просим представить учтенные планы ЗУ МКД по улице Советская, д.д.7,11,13,15; ул. Новорублевская, д.д. 4,5,6,7,9,11, ул. 2-ая Новорублевская, д.д. 3,5,6,7,8,9, ул. Обводное шоссе, д.д.1,2,3,4,5,6,8; ул. В.Ботылева, д.д.2,4,6,8 для пояснения следующих вопросов.

**По проекту межевания территории квартала, ограниченного Обводным ш., ул. Советская, ул. В.Ботылева:**

4.1. По какой причине подъезды с проезжей части улицы Советская к жилым домам 7,11,13,15 не входят в ЗУ МКД, а помечены как территория общего пользования? В соответствии со ст. 36.п.1, пп.4 ЖК РФ они должны входить в состав ЗУ МКД.

4.2. По какой причине в составе ЗУ МКД по ул.Советская,7 не отражена часть придомовой территории, ранее учтенной государственными органами? Просим разработанную схему межевания привести в соответствие с ранее учтенными границами ЗУ МКД по ул.Советская.7. Кроме того, в состав ЗУ МКД по ул. Советская, дом 7 включен ЗУ 77:07:0018002:3083, описанный в публичной кадастровой карте как «земля населенных пунктов с размещением объектов, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности». Статус объекта-временный с отсутствием зарегистрированных прав. Просим пояснить указанный в кадастровой карте статус. А также уточнить предполагается ли на ЗУ реконструкция и представить план.

4.3. По какой причине от ЗУ МКД по ул. Обводное шоссе, д.д.6,8 полностью или частично отрезана озелененная территория и отнесена к территории общего пользования? Просим на разработанную схему перенести ранее учтенные государственными органами границы ЗУ МКД.

4.4. По какой причине от ЗУ МКД по ул. В. Ботылева, д.д. 2,4,6,8, ул. Обводное шоссе, д.д.1,2,3 полностью отрезана озелененная территория с расположенными в нем детскими площадками и отнесена к территории общего пользования. Просим на разработанную схему перенести ранее учтенные государственными органами границы ЗУ МКД.

**По проекту межевания территории квартала, ограниченного вн.пр.т. УДС 7830, границей г. Москвы, Обводным ш., Новорублевской ул:**

4.5. По какой причине проезжая часть улицы 2-я Новорублевская, являющаяся единственным подъездом к жилым домам по нечетной стороне улицы, отнесена к территории общего пользования? Просим на разработанной схеме указать поименованный участок в соответствии с планом БТИ, отражающим ранее учтенные ЗУ МКД.

4.6. По какой причине часть озелененной территории с расположенной на ней детской площадкой между нечетными сторонами улиц Новорублевская, д.д.5,7 и 2-ая Новорублевская, д.д.7,9, а также между д.д. 11,9, д.д.5,7 ул.Новорублевская, д.д. 3,5, 6,8 ул. 2-ая Новорублевская, отнесена к территории общего пользования? Просим на разработанную схему перенести ранее учтенные государственными органами границы ЗУ МКД.

**По проекту межевания территории квартала, ограниченного вн.пр.т. УДС 7830, границей г. Москвы, Обводным ш., Новорублевской ул:**

4.7. По какой причине в составе ЗУ МКД ул. Новорублевская, д.д.4,6 часть озелененной территории с расположенной на ней детской площадкой отнесена к территории общего пользования. Просим на разработанную схему перенести ранее учтенные государственными органами границы ЗУ МКД.

Одновременно просим уточнить почему для планировки территорий используются нормативы МГСН 1.01-99. Ст.78,п.6 Закона г.Москвы от 25.06.2008 № 28 Градкодекса г.Москвы говорит о том, что градостроительные нормы и правила г.Москвы утверждаются законом г.Москвы. А постановление Правительства Москвы от 25.01.2000 № 49-ПП не было опубликовано в Вестнике Мэра и Правительства Москвы надлежащим образом.

Протоколом заседания рабочей группы от 29.09.15г. отмечено, что жителям на этапе рассмотрения проектов предложено детально проработать в рабочем порядке с разработчиком проекта все замечания.

В связи с изложенным, просим дать разъяснения по вопросам, а также внести изменения в проекты межевания в соответствии с выявленными нарушениями, а также соблюдением принципа фактического землепользования до вынесения вопросов на публичные слушания.

С уважением,

От Инициативной группы поселка Рублево

*Иванов* / *И.И. Иванов* /  
*Мария* / *Мария С.И.* /