

Особенности национальной «Земельной реформы»

«НЕТ стройке в парке!», «Не дадим закатать нас в асфальт!», «Не ставьте крест на нашем парке!», «Страдают от бед наши парки и скверы - запущен проект ВОЗРОЖДЕНИЕ ВЕРЫ», «Жертвовать природой ради храма - вредная для города программа!», «Детям - свежий воздух!», - такими лозунгами на многочисленных митингах жители Москвы высказывают свое резко отрицательное отношение к проводимой властями в столице градостроительной политике, направленной на застройку озелененных территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) непрофильными объектами.



Для москвичей маленькие оазисы зелени в условиях плотной высотной застройки стали основной ценностью, мерилом качества жизни. Существенно урезанные точечной застройкой при прежнем мэре - Лужкове, при нынешнем руководстве Москвы зеленые насаждения беспощадно и стремительно уничтожаются. «Под ноль». Так называемым «благоустройством» и застройкой. Все это происходит не где-то, в отдельно взятых районах, а по всей Москве, поэтому и последствия будут иметь общегородской масштаб. Экологическое сознание людей выросло, и борьба за свои «зеленые легкие» ведется по всей Москве, сопровождаемая серьезной социальной напряженностью. Все это усугубляется дискредитацией власти в связи с принимаемыми чиновниками волюнтаристскими решениями вопреки интересам всех жителей города. При этом, эти решения принимаются с нарушениями законов и подзаконных актов. Вместо соблюдения прав и интересов всех москвичей, в интересах застройщиков, в угоду строительному бизнесу и частным интересам, бесконтрольно и необоснованно вырубаются сотни и тысячи гектар зеленых насаждений, запечатывается почва, что исключает саму возможность в Москве достичь необходимого минимума

площади «зеленых легких», который по рекомендации Всемирной Организации Здравоохранения составляет 50 кв. метров на жителя.

Почему же объекты природного комплекса - парки, скверы, бульвары, сады - сформированные в установленных границах и существующие больше десяти лет в неизменном виде - для всех жителей, вдруг стало возможным застроить непрофильными объектами, изъять из них части и сформировать выделенные участки в отдельные объекты прав, ограничив на них права жителей, да еще установить вид разрешенного использования, предусматривающий строительство капитальных объектов и последующее оформление в собственность этих участков? Законно ли это?

В Общественную Палату РФ в 2014 г. с протестными письмами по проблеме непрофильного градостроительного использования и освоения территорий природного комплекса - особо-охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) обратились жители разных районов, разных округов Москвы - всего 55 обращений.

По данной проблеме 20 марта 2014 года

в ОП РФ состоялся круглый стол на тему: «Природный комплекс столицы: зеленые легкие Москвы или строительная площадка? Вопросы градостроительной политики в области застройки парков и скверов города капитальными и некапитальными объектами». По решению круглого стола была создана рабочая группа в составе профильных специалистов и экспертов Общественной палаты РФ в области права, градостроительного, земельного и природоохранного законодательства, экологии, которые в течение трех (!) месяцев изучали поступившие в ОП РФ документы, заявления, ответы органов исполнительной власти г. Москвы. Факты, изложенные в обращениях граждан, подтвердились. Итогом работы группы стало Заключение о нарушениях законов РФ, законов и иных нормативных правовых актов города Москвы при застройке, размещении объектов строительства и ином градостроительном использовании (освоении) особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий Москвы (далее - Заключение) с рекомендациями Правительству Москвы, которое было одобрено участниками слушаний, проведенных в ОП РФ 18 июня 2014 года на тему: «Природный комплекс столицы: зеленые легкие Москвы или строительная площадка? Вопросы градостроительной политики в области застройки парков и скверов города капитальными и некапитальными объектами». В этом Заключении и приложениях к нему рассмотрены аспекты нарушений по обращениям граждан, выявленные более чем по 40 территориям природного комплекса.

Для понимания нарушений прежде всего определимся - о чем же идет речь?

Статус, целевое назначение и границы этих территорий установлены постановлениями правительства Москвы (ППМ от 21 июля 1998 г. № 564, от 29 декабря 1998 г. № 1012 и от 19 января 1999 г. № 38), как обязательных нормируемых элементов территориального планирования города федерального значения. Границы территорий объектов ПК установлены линиями градостроительного регулирования. В пределах каждого объекта ПК (природного комплекса) установлены режимы градостроительной деятельности. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения с момента утверждения разбивочного чертежа-акта линий градостроительного регулирования главным архитектором города, председателем Москомархитектуры (п.3.17

и п. 5.1 ППМ от 20 марта 2001 г. № 270-ПП «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве»). При этом такие территории должны находиться в пешей доступности не более 400 м (п. 5.3 МГСН 1.01-99). Эти территории установлены Законом Москвы – действующим Генеральным планом развития города на период до 2025 года (Закон города Москвы от 5 мая 2010 г. N 17 «О Генеральном плане города Москвы») как зоны с особыми условиями использования территорий:

а) функциональные зоны особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий (книга 2, стр. 12-98),

б) природные и озелененные территории **общего пользования**, сформированные в установленных границах (книга 2, стр. 429-518),

в) территории и зоны охраны объектов культурного наследия выделяют зону **охраняемого природного ландшафта** (книга 2, стр. 519-608) (ППМ № 1215 от 28 декабря 1999 года «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)»,

г) территории зоны сохранения и комплексного благоустройства сложившихся территорий, **не относящиеся к территориям реорганизации и не подлежащие преобразованию** (книга 3, стр. 577-607).

Какие требования и ограничения предусмотрены федеральным законодательством в отношении этих территорий? Краткий обзор:

Разработка проектов планировки территории объектов природного комплекса Москвы общего пользования, сформированных в установленных границах, незаконны, так как:

- Подготовка документации по планировке территории, проектов межевания и ГПЗУ осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий (п.2 ст. 41, п.1 ст. 43, п.1 ст. 44 Градостроительного кодекса РФ);

- Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п.2 ч.4 ст.36 Градостроительного Кодекса РФ);

- К документам территориального планирования относится Генеральный план (ст. 18 Градостроительного Кодекса РФ);

- Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений (ч.3 ст. 9 Градостроительного Кодекса РФ);

- Объектами разработки проектов планировки территории являются **территории реорганизации**, границы которых определяются Генеральным планом города Москвы (п.3 ст. 38 Градостроительного кодекса г.

Москвы);

- озелененные территории общего пользования установлены Генеральным планом Москвы как территории зоны сохранения сложившихся территорий, **не относящиеся к территориям реорганизации и не подлежащие преобразованию** (Генеральный план Москвы, книга 3, стр. 577-607).

В целях охраны окружающей среды городских и сельских поселений создаются защитные и охранные зоны, в том числе **озелененные территории**, зеленые зоны, лесопарковые зоны и **иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования** защитные и охранные зоны **с ограниченным режимом природопользования**; Зеленый фонд городских поселений, сельских поселений представляет собой совокупность территорий, на которых расположены лесные и иные насаждения, в том числе в зеленых зонах, лесопарковых зонах, и **других озелененных территорий** в границах этих поселений; на территориях, находящихся в составе зеленого фонда, запрещается **хозяйственная и иная деятельность**, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения (ч.3 ст.44, ст. 61 Федерального Закона «Об охране окружающей среды»).

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта (ч.2 ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Во исполнение указанных норм федерального законодательства, регулирующего вопросы использования этих территорий, в самой Москве, как городе федерального значения, установлены и действуют ограничения и специальные режимы для этих территорий, установленные законами и нормативно-правовыми актами. Так, в Москве:

а) **не допускается использование территорий природного комплекса для иных целей, кроме природно-рекреационных** (п. 5.2 ППМ от 25 сентября 2007 года N 825-ППМ «О Схеме рекреационного использования территорий природного комплекса города Москвы»),

б) **запрещено размещение объектов в пределах существующих и подлежащих формированию озелененных территорий общего пользования и выделение земельных участков под размещение объектов, приводящее к изъятию территорий природного комплекса** (п. 7.1 ППМ от 13 ноября 2007 года N 996-ПП «О Генеральной схеме озеленения города Москвы на период до 2020 года»),

в) **установлено требование исключить практику размещения объектов капитально-**

го строительства на озелененных территориях (ППМ от 21 августа 2007 года N 714-ПП «О мерах по упорядочению размещения отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях в городе Москве»),

г) при этом установлена обязательность **сохранения баланса озелененных территорий общего пользования** при разработке документации по планировке территорий и **установлен запрет на корректировку границ природных и озелененных территорий города Москвы**, ограничивая эти решения единственным исключением - размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры при отсутствии альтернативных вариантов размещения вне границ природных и озелененных территорий (п.п. 3, 4 ППМ от 30 сентября 2008 года N 878-ПП «О ходе реализации Схемы сохранения и развития территорий природного комплекса города Москвы»).

Данные ограничения и запреты закреплены Законами г. Москвы:

д) **озелененные территории**, в том числе зеленые массивы, а также участки земли, предназначенные для развития озелененных территорий, **застройке, не связанной с их функциональным назначением, не подлежат** (ст. 8 Закона города Москвы «О защите зеленых насаждений»),

е) земельные участки, не подлежащие отчуждению из государственной собственности, в аренду для строительства гражданам и юридическим лицам не предоставляются; при предоставлении земельного участка по любым договорам устанавливается вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также с учетом требований к использованию земельного участка, обусловленных природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы (п.п.4, 5 ст. 4 Закона «О землепользовании в городе Москве»),

ж) установлены категории озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) и ограничения по их застройке объектами нецелевого назначения (МГСН 1.01-99 «Правила планировки и застройки в городе Москве»). Нормами и правилами проектирования планировки и застройки Москвы установлено:

- п.7.1. ...Озелененные территории ПК - **объекты градостроительного нормирования** - представлены в виде парков, садов, скверов, бульваров, территорий зеленых насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

- 7.3.1. **На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка, высота которых не превышает 8 м**; высота парковых сооружений - аттракционов - не ограничивается. Площадь

застройки не должна превышать 7% территории парка.

- 7.3.5. Автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 5-7 машино-мест на 100 одновременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей - 25 кв. м, автобусов - 40 кв. м, для велосипедов - 0,9 кв. м.

- 7.4.1. **На территории сада допускаются возведение зданий, необходимых для обслуживания посетителей и территории сада** (кафе, павильонов, хозяйственных построек), высота которых не должна превышать 6-8 м, а общая площадь застройки - не более 5% территории сада.

- 7.5.1. При ширине **бульвара** менее 25 м, как правило, следует предусматривать устройство одной аллеи шириной 3-6 м, на бульварах шириной более 25 м следует устраивать дополнительно к основной аллее дорожки шириной 1,5-3 м, на бульварах шириной более 50 м возможно размещение спортивных площадок, водоемов, объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, вело-дорожек и лыжных трасс при условии соответствия параметров качества окружающей среды гигиеническим требованиям. **Высота застройки не должна превышать 6 м.**

- 7.6.1. **На территории сквера запрещается размещение застройки.**

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, парки, скверы, бульвары являются **территориями общего пользования - территориями, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.**

Согласно ст. 21 Устава города Москвы, на территории города Москвы не подлежат отчуждению:

1) **земли общего пользования:** земли транспортных магистралей, улицы, площади, проезды, дороги, набережные, **парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары**

Право на землю неразрывно связано с правом на здания, находящиеся на земельном участке, и всем, что находится над и под землей в пределах этого участка. Земельные участки общего пользования не подлежат приватизации (п.12 ст. 85 Земельного кодекса РФ), в случае же появления на таком участке объекта, этот ЗУ следует судьбе объекта - переходит в собственность владельца, что нарушает общие принципы пользования территорией общего пользования.

Однако, основными принципами земельного законодательства является приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды, а также деление земель по целевому назначению на категории, при котором правовой режим земель определяется исходя из разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (п.п.2, 8 ст. 1 Земельного кодекса РФ). То есть, в соот-

ветствии с Генеральным планом. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, **скверами, парками, городскими садами**, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма (ч.9 ст.85 ЗК РФ)

Где должны быть учтены сведения об этих территориях?

В соответствии с Законом «О государственном кадастре недвижимости» (ст. 15), органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения в государственный кадастр недвижимости (ГКН) сведений о зонах с особыми условиями использования территорий. Однако, **такие сведения в ГКН органами исполнительной власти внесены не были.** Территории общего пользования ПК, зоны с особыми условиями использования территорий, территории общего пользования либо не внесены в ГКН вовсе, либо - редкое исключение - внесены с ненадлежащим видом разрешенного использования.

При этом, все сведения об этих территориях **были внесены** в Градостроительный государственный кадастр (ГГК) и **содержатся в Информационной системе организации градостроительной деятельности (ИСОГД) Москвы.** Эти сведения и ограничения по использованию территорий ПК общего пользования в обязательном порядке должны учитываться при осуществлении градостроительной деятельности в городе Москве. Однако, все эти требования проигнорированы.

Учитывая, что к моменту введения в действие Федерального Закона О государственном кадастре недвижимости (2007 год), объекты озелененных территорий общего пользования природного комплекса в Москве были сформированы, и их границы установлены, и в 2010 году эти территории именно в соответствии с этими границами и ограничениями использования вошли в Генеральный план города Москвы до 2025 года, эти объекты (территории зоны с особым видом использования территорий) должны были быть внесены в систематизированный свод сведений - государственный кадастр недвижимости (ГКН). **С этой целью проводилось множество работ за бюджетные средства.** В частности, **проводился мониторинг земельных участков общего пользования, в том числе, природного комплекса (ПК)** - для ведения Государственного земельного кадастра, контроля за использованием и охраной земель (Положение о мониторинге земельных участков, входящих в состав земель общего пользования города Москвы, утв. Постановлением Правительства Москвы от 20.09.2005 N 717-ПП (ред. от 23.06.2009). Приказом Минрегиона РФ № 86 от 30.08.2007 «Об утверждении Порядка инвентаризации и передачи в информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) органов местного самоуправления

сведений о документах и материалах развития территорий и иных необходимых для градостроительной деятельности сведений, содержащихся в документах, принятых органами государственной власти или органами местного самоуправления» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.11.2007 N 10519) установлена необходимость и обязательность внесения учтенных в ГГК сведений о земельных участках, в том числе природного комплекса, в ИСОГД.

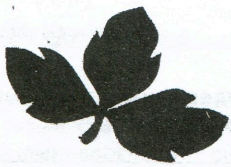
Проведение землеустроительных работ по установлению на местности границ земельных участков, занимаемых объектами ПК, было предусмотрено п. 3.2 приложения к ППМ от 31 июля 2007 г. N 653-ПП «О СРЕДНСРОЧНОЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЕ «РАЗВИТИЕ ЗЕМельНОЙ РЕФОРМЫ В ГОРОДЕ МОСКВЕ НА 2007-2009 г.».

Согласно постановлению от 22 июня 2010 г. N 503-ПП ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ В 2009 г. И О ГОРОДСКОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЕ «РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В ГОРОДЕ МОСКВЕ НА 2010-2011 гг.» (п. 1 ред. от 20.09.2011 № 434-ПП), результаты работы Департамента земельных ресурсов города Москвы в 2009 году по реализации задач в области земельных отношений были одобрены и отмечено, что мероприятия среднесрочной городской целевой программы «Развитие земельной реформы в городе Москве на 2007-2009 годы» выполнены. **То есть, землеустроительные работы были проведены.**

Постановлением Правительства Москвы от 28.04.2009 N 363-ПП (ред. от 20.09.2011) «О мерах по обеспечению постановки на государственный кадастровый учет земельных участков в городе Москве» (п. .6.4) Департаменту земельных ресурсов было предписано совместно с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы и Москомархитектурой обеспечить выполнение работ по описанию границ территорий природного комплекса города Москвы **для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.**

Несмотря на усердную работу чиновников на ниве сохранности и учета за бюджетные средства территорий общего пользования природного комплекса Москвы (парков, скверов, садов и бульваров), эти объекты в большинстве случаев не были внесены в Государственный кадастр недвижимости. Либо внесены не как парки и скверы, а просто - как земля под застройку, то есть с ненадлежащим видом разрешенного использования - противоречащему положениям Земельного кодекса и не соответствующему ни целевому назначению, ни фактическому использованию. Но к этому мы вернемся при рассмотрении схемы принятия незаконных решений о застройке парков и скверов.

(Окончание читайте в следующем номере)



ИЗДАЕТСЯ С 1992 Г. ПРИ СОДЕЙСТВИИ СОЮЗА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И ЦЕНТРА ЭКОЛОГО-СОЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ

Особенности национальной «Земельной реформы»

Что и как происходит и почему закон нарушен?

(Начало читайте в предыдущем номере)

События развиваются по отработанной схеме. При этом происходят многократные нарушения в части территориального планирования и функционального зонирования, землепользования, неправомерного градостроительного освоения не подлежащих реорганизации и застройке территорий природного комплекса общего пользования Москвы. Попробуем разобраться.



1. Несмотря на все существующие запреты, созданная по решению Правительства Москвы **градостроительно-земельная комиссия** (ГЗК), которая согласно ст. 23 Закона г. Москвы «О правительстве Москвы», может лишь давать рекомендации по использованию земельных участков, предназначенных под строительство, на самом деле принимает решения о застройке территорий, не предназначенных под строительство и не подлежащих застройке, к тому же, объектами, не предусмотренными Генеральным планом города Москвы. При этом, решения ГЗК обязательны для исполнения органами власти г. Москвы, что указано в Положении о ГЗК (Постановление Правительства Москвы № 1019-ПП от 16.11.2010г.). Это Положение противоречит Закону, и утверждено Постановлением правительства – актом меньшей юридической силы. В то же время, эти решения, оформленные протоколами, нигде не публикуются, в открытом доступе отсутствуют, и не являются нормативно-правовыми актами, согласно заключению Минюста. Однако, на основании неправомерных, но обязательных для нижестоящих инстанций, решений ГЗК (ч.1 Положения о ГЗК), профильными департаментами Москвы и иными подведомственными организациями согласовываются запрещенные законом действия.

2. На основании этих неправомер-

ных, но обязательных для исполнения чиновниками, «решений», **Москомархитектура**, игнорируя запреты и ограничения в отношении этих территорий, имея сведения в ИСОГД, игнорируя попутно Генеральный план Москвы и нормы Федерального законодательства, нарушая все, что можно нарушить, издает распоряжения «О разработке проектов планировки» на территории, на которые эти проекты не могут разрабатываться в силу Закона. Пример – Распоряжение Москомархитектуры № 21 от 22.11.2011, которым сразу 77 природных комплексов Москвы, включая ООПТ, общей площадью более 165 га, были отданы на растерзание для разработки проектов планировки не подлежащих реорганизации территорий под строительство непрофильных, не предусмотренных Генеральным планом объектов, чем были нарушены нормы Градостроительного кодекса РФ, Градостроительного кодекса Москвы, природоохранного законодательства, и все ограничения, установленные в отношении этих территорий ранее нормативно-правовыми актами Москвы (документами большей юридической силы) и действующие по настоящее время.

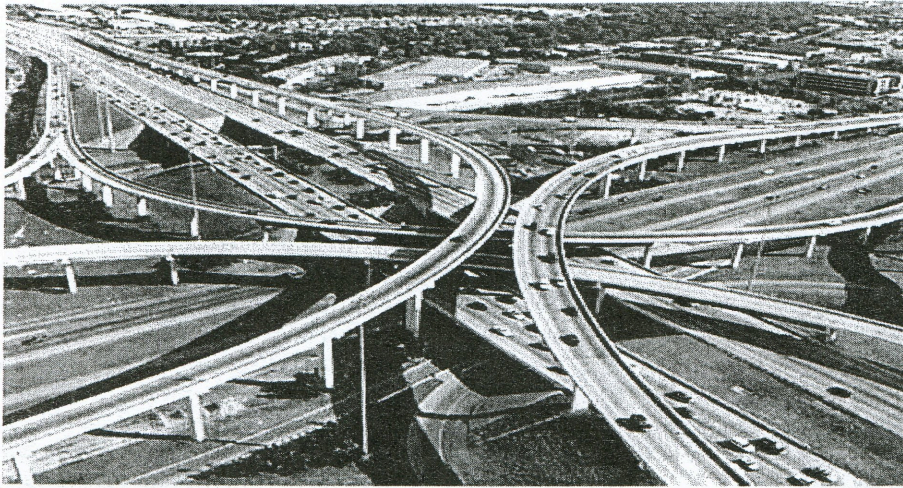
3. На основании таких распоряжений **подведомственными институтами** разрабатываются проекты планировки, игнорируя документы территориального планирования, а, следовательно,

требования Градостроительного кодекса РФ, согласно которому разрабатываемая документация должна соответствовать документам территориального планирования.

4. Затем разыгрывается спектакль под названием «**публичные слушания**» – для оправдания предыдущих нарушений и совершения следующих «по просьбам трудящихся». Учитывая то, что еще задолго ДО публичных слушаний все описанные нарушения **уже были совершены**, и судьба парков, скверов и бульваров определена ранее – «**Под бульдозер!**» – становится понятным, почему эти слушания проходили кулуарно, без надлежащего оповещения, без представления полного пакета проектной документации, либо с участием не жителей, а непонятно кого, либо вовсе в отсутствии таковых – просто нарисованы на бумаге. Все это тщательно скрывается, и люди узнают о происходящем чаще всего в тот момент, когда действительно в парке появляется бульдозер и строительная техника – спустя год, а то и больше.

А тем временем....

5. Вы помните про незаконные и юридически ничтожные решения ГЗК, обязательные для исполнения органами исполнительной власти Москвы? **Департамент природопользования и охраны окружающей среды**, являющийся уполномоченным давать разрешения на всякого рода деятельность на территориях природного комплекса Москвы, занимаясь именно ПОЛЬЗОВАНИЕМ, а не ОХРАНОЙ природы, и являясь частью структуры правительства, для которого те самые решения ГЗК также обязательны для исполнения, согласовывает, часто не с первого раза (ну, надо же создать видимость защиты подведомственных территорий!), предстоящее строительство «для дальнейших стадий проектирования». При этом, речь часто идет о том, что «образуемый участок предлагается выделить в отдельную территорию вновь образованного природного комплекса», только НЕ ОБЩЕГО, а ОГРАНИЧЕННОГО. Делается это потому, что при изъятии природных объектов требуется компенсация – по закону. А мест для компенсационного озеленения в Москве нет. Поэтому кто-то из застройщиков компенсирует «в денежном выражении» (правда, дышать от этого не



легче, экология не улучшается, и куда идут деньги – неизвестно, но только не на озеленение), а кто-то, подменяя понятия, именуя территорию застройкой, новым природным комплексом. Назвать-то можно – бумага все стерпит. К тому же, как указывалось выше, ограничение использования территории ОБЩЕГО пользования и ее перепрофилирование не соответствует ее функциональному назначению и целевому использованию, то есть противоречит федеральным законам и территориальному планированию.

6. Одновременно, не дожидаясь одобрения Департамента природопользования, уверенные в получении такого согласования, чиновники **Москомархитектуры** разрабатывают градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) на не подлежащую застройке территорию, что является нарушением Градостроительного кодекса РФ, Градостроительного кодекса Москвы и Генерального плана развития города. При этом, виды разрешенного использования земельного участка (который все еще является частью объекта природного комплекса общего пользования!) в ГПЗУ указываются произвольно, не соответствуют требованиям Земельного кодекса РФ, со-

гласно ч.3 ст. 11.2 которого **Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки**, и Закона «О землепользовании в городе Москве», согласно ч. 5 ст. 4 которого В решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, **устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством**

Российской Федерации и законодательством города Москвы.

Следовательно, образованные из участка земель природного комплекса земельные участки должны иметь то же целевое назначение и разрешенное использование, что сам природный комплекс, а, значит, не могут быть переданы под строительство капитальных объектов финансово-хозяйствующему субъекту.

7. Тем временем, не дремлет и Департамент городского имущества (ДГИ), а ранее (до февраля 2013 года) – Департамент земельных ресурсов (ДЗР): выпускает Распоряжение «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории», которым неправомерно устанавливает и утверждает вид разрешенного использования земельного участка, разрешающий строительство, рассматривая при этом территорию не как существующий в установленных границах объект природного комплекса с установленными законодательно ограничениями по использованию территории, а как белое пятно на кадастровой карте – землю городской застройки. То есть, этот же самый ДЗР (ДГИ), в свое время нарушив Федеральный Закон «О государственном кадастре недвижимости», не внося туда обязательные сведения о сформированных в установленных границах объектах природного комплекса общего пользования, как территории зоны с особыми условиями использования территорий, теперь использует эти территории, игнорируя их существующий статус, целевое назначение, фактическое использование и действующие документы территориального планирования. При этом, в самих распоряжениях указываются нормы закона, на основании которых эти распоряжения оформлены - ст. 36 Земельного Кодекса РФ и ст.4 Закона г. Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в городе Москве». **Однако, эти нормы не могут являться основаниями для этих распоряжений в силу следующего:**

а) ст.36 Земельного кодекса РФ - «Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения». Однако, никаких объектов на указанных территориях не имеется. Доказательством этого служит прилагаемая к распоряжению схема, согласно которой какие-либо здания на вновь образуемых земельных участках отсутствуют. Кроме того, в межевых планах, которые разрабатываются по заказу застройщика на эти участки, в пункте 4 – «сведе-



ния о наличии зданий, сооружений" – также стоит прочерк, то есть объекты отсутствуют;

б) ст.4 Закона г. Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в городе Москве» содержит пункты о предоставлении земельного участка на праве безвозмездного срочного пользования с установленным видом использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также с учетом требований к использованию земельного участка, обусловленных природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы. На прилагаемой к распоряжению схеме содержатся сведения о фактическом использовании территории – ПК с действующим режимом регулирования градостроительной деятельности (ПРГД), которые установлены п.3.17 ППМ от 20 марта 2001 г. № 270-ПП «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве»:

- Режим N 1. В пределах территорий и участков с режимом N 1 не допускаются изменения ландшафта, существующих и исторически сложившихся природных объектов, парков, садов, бульваров, скверов, объектов благоустройства и застройки, кроме изменений, связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или реставрацией историко-культурных объектов.

- Режим N 2. В пределах территорий и участков с режимом N 2 разрешается новое озеленение и благоустройство, реконструкция инженерных сетей, пешеходных дорог и проездов, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания территории, и деятельность хозяйствующих субъектов, не противоречащая установленному назначению территории.

- Режим N 3. В пределах территорий и участков с режимом N 3 разрешается воссоздание утраченных природных или исторических ландшафтов, водоемов, лесных и других растительных сообществ, парков, садов, бульваров, скверов.

- Режим N 4. В пределах территорий и участков с режимом N 4 разрешается формирование новых парков, садов, бульваров, скверов и объектов, необходимых для содержания территории и обслуживания посетителей.

- Режим N 5. В пределах территорий и участков с режимом N 5 разрешается сохранение, реконструкция существующих объектов жилого, обществен-

ного, делового, коммунального, производственного назначения, а также строительство новых объектов жилого, общественного, делового назначения при обязательном условии: обеспечивается озеленение и обводнение не менее 70% поверхности земли, а также все указанные выше объекты являются экологически безопасными и не требуют организации санитарно-защитных зон и санитарных разрывов.

Игнорируя эти ограничения, невзирая на обязательность для исполнения органами власти линий градостроительного регулирования, установленную п. 5.1 Постановления Правительства Москвы от 20 марта 2001 г. № 270-ПП, своим распоряжением ДГИ (ДЗР) устанавливает вид разрешенного использования, противоречащий Генеральному плану города Москвы, требованиям ст.36 Земельного кодекса РФ и ст.4 Закона г. Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в городе Москве», умудряясь, к тому же, ссылаться на эти документы как на основания этих распоряжений.

То есть, эти распоряжения также неправомочны, как и все предыдущие решения, распоряжения и прочие ненормативные документы.

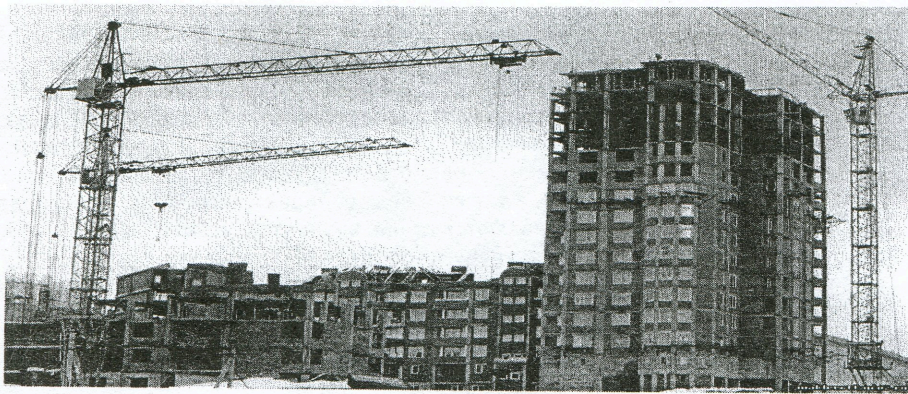
Следует отметить, что служащие ДЗР (ДГИ) не могли не знать о фактическом состоянии дел в отношении рассматриваемых территорий, так как к этим распоряжениям прилагаются схемы, на которых обозначены красными линиями градостроительного регулирования существующие границы объекта природного комплекса с установленным режимом регулирования градостроительной деятельности, запрещающим строительство.

8. Следующий шаг в этой увлекательной «многоходовке» – **префектуры округа**. Префект должен утвердить Акт о выборе земельного участка. Согласно ч.2 ст. 31 Земельного Кодекса РФ, Орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участ-

ка для размещения какого-либо объекта на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в предусмотренных федеральными законами случаях с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями. То есть, выбор земельного участка под строительство осуществляется на основании существующих данных кадастрового учета с обязательным соблюдением функционального назначения земельного участка и не предусматривает какого-либо изменения существующего положения и внесения изменений в ГКН в отношении категории использования земель.

Учитывая отсутствие фактического существования такого земельного участка, отсутствие его границ, отсутствие на тот момент кадастрового учета, допущенные нарушения всех указанных выше нормативных правовых актов и законов, действующих природоохранных и градостроительных ограничений и запретов, фактически утверждается выбор участка, которого нет и быть не может. Согласно п.1 ч.4 ст. 1 Закона города Москвы № 39 от 11 июля 2012 года «О наделении органов местного самоуправления муниципальных округов в городе Москве отдельными полномочиями города Москвы», муниципальные депутаты должны согласовать проект правового акта префектуры административного округа города Москвы об утверждении акта о выборе земельного участка в целях размещения объектов. Однако, в большинстве случаев префектуры округов не обременяют себя такими согласованиями, либо депутаты, не ведая, что творят, проекты таких актов согласо-





ывают, так как им преподносится информация в завуалированной форме. Кроме того, сказывается правовая неосведомленность депутатов.

9. ГЗК, вновь появляясь на сцене, одобряет своим неправомерным решением все проделанные трюки с земельными метаморфозами, принимая очередное решение об «одобрении ГПЗУ». При этом, следует отметить, что Решения ГЗК ложатся в основу всех принимаемых распорядительных и нормативных актов, что фактически выводит из-под ответственности правительство Москвы при издании окончательного Постановления правительства.

9. И вот оно - долгожданное **Постановление правительства Москвы** «Об утверждении проекта планировки части территории объекта природного комплекса»! В лучших традициях, «по просьбам трудящихся», закрепляет все допущенные нарушения, опираясь на «просьбы жителей», «одобрение депутатов», а также на цепочку неправомерных действий своих подчиненных, действовавших на основании такого же неправомерного решения ГЗК, которые, напоминаем, не являются нормативно-правовыми актами и противоречат всем установленным запретам и ограничениям в отношении рассматриваемых территорий, включая даже постановления правительства Москвы. Кстати, ГЗК состоит из... тех же членов правительства, руководителей департаментов, префектур, и руководит этим сам МЭР!

Вот такая загогулина получается!

10. Параллельно идет своим чередом **оформление межевых планов кадастровыми инженерами частных организаций по заказу застройщика** и постановка на кадастровый учет вновь образованных земельных участков. При этом, нарушаются все те же нормы земельного законодательства, запрещающие устанавливать вид использования земельного участка, не соответствующий фактическому использованию и требованиям природоохранного законодательства к использованию этого участка, нормы

территориального планирования, Генерального плана, градостроительного кодекса, природоохранного законодательства.... Ничего не забыли?

11. Застройщик получает в **Моско-мархитектуре** ГПЗУ, выпущенный с нарушениями действующих ограничений и запретов природоохранного и земельного законодательства, нарушающий требования Градостроительного кодекса.

12. **Департамент земельных ресурсов (ныне – Департамент городского имущества)** заключает с застройщиком Договор на земельный участок для проектирования и строительства непрофильного капитального объекта.

Последовательные нарушения закона приводят к установлению обременения, ограничения пользования частью территории общего пользования рекреационного назначения и в конечном итоге позволяет провести приватизацию участка ПК, а в некоторых случаях и всего парка, что противоречит нормам Земельного кодекса РФ, ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Уставу города Москвы, которые запрещают оформление прав собственности на земельные участки в составе территорий общего пользования.

Что в итоге?

Помните, что по версии Департамента природопользования якобы образуется «новый объект природного комплекса», только «ограниченного пользования»? Голая правда в том, что получив кадастровый паспорт земельного участка, в строке «сведения о природных объектах» вы обнаружите прочерк. Да и установленный вид разрешенного использования сильно отличается от того, который предусмотрен федеральным законодательством для таких территорий – по кадастровому классификатору, для размещения городских скверов, парков, бульваров и садов предусмотрен вид разрешенного использования 1.2.14. Вы же обнаружите вид использования под размещение объектов капитального строитель-

ства. В этом и заключается суть так называемой Земельной реформы в Москве – за бюджетные деньги (бюджет формируется из налогов граждан – наших с вами средств!) чиновники лишают нас же комфортной, безопасной, благоприятной среды обитания, рассматривая территории общего пользования природного комплекса не как объект права ВСЕХ, нормируемый и существующий с определенным назначением – для жителей квартала, района, города (по аналогии с общедолевой собственностью жителей дома), а как свою личную вотчину для извлечения прибыли. И забирают нашу общую собственность – землю и природу Москвы, преследуя свой личный интерес в угоду строительному бизнесу.

Не меньшей проблемой стало «благоустройство территорий» ПК, не соответствующее их статусу и требованиям правил содержания зеленых насаждений. При этом нарушаются биогеоценозы, на ООПТ исчезают редкие виды растений и животных, разрушается хрупкий экологический баланс территории. И ее компоненты начинают гибнуть. Почва запечатывается бесконтрольно, пропорции природной среды нарушаются. При этом, нарушаются федеральные законы об ООПТ, об охране окружающей среды, о городских почвах, правила содержания зеленых насаждений, и как следствие – ст. 42 Конституции РФ, гарантирующая нам право на благоприятную и безопасную окружающую среду. Но деньги решают все, в том числе судьбу нашей московской природы и здоровья нас и наших детей.

Не слишком ли высока плата за столь замечательные управленческие решения?!

Учитывая, что рассматривались обращения и по территориям особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия и других, были установлены нарушения норм Федерального законодательства об особо-охраняемых природных территориях, объектах культурного наследия, об экологической экспертизе и множество других.

Также, нарушены нормы при межевании придомовых территорий, что нарушает права жителей на полноценный, соответствующий требованиям нормирования земельный участок, являющийся в силу закона общедолевой собственностью собственников помещений многоквартирного дома.

Территории объектов природного комплекса (ПК), при рассмотрении которых рабочей группой ОП РФ были выявлены нарушения:

КСПК «Останкино» в составе ООПТ – Природно-исторический парк П-ИП

«Останкино»

Национальный парк (НП) «Лосиный Остров»

ОКН «Усадьба Терлецкое»

Природно-исторический парк П-ИП «Измайлово»

Природно-исторический парк П-ИП «Кузьминки-Люблино»

Природно-исторический парк П-ИП «Царицыно»

Природный заказник «Долина реки Сетуни»

ПК № 72-ВАО «Парк на Зеленом проспекте»

ПК № 11-ВАО «Гольяновский парк»

ПК № 122-СВАО «Долина р. Яузы от Малахитовой ул. до Будайской ул.»

ПК № 44-СВАО «Парк у Джамгаровского пруда»

ПК № 127-ЗАО «Лугопарк на р. Самородинке»

ПК № 127-ЮАО «Прибрежная зона р. Москвы от Курского направления Московской ж.д. до Братеевского моста»

ПК № 130-САО «Коптевский бульвар»

ПК № 145-СВАО «Сквер по Новомосковской ул.»

ПК № 148-САО «Парк Дубки по ул. Дубки»

ПК № 54-ЮВАО «Парк (проектный) у Дома детского творчества по ул. Федора Полетаева»

ПК № 152-САО «Сквер между Тимирязевской ул. и ул. Костякова»;

ПК № 153-САО «Бульвар между ул. Костякова и Дмитровским шоссе»

ПК № 17-СЗАО «Долина р. Сходни близ с. Рождествено»

ПК № 195-САО «Парк Берёзовая роща на ул. Куусинена»;

ПК № 196-САО «Стадион ЦСКА по 3-ей Песчаной ул.»;

ПК № 197-САО «Проектируемый парк «Исторические ландшафты Москвы»

ПК № 1-ВАО «Лесопарк «Сокольники»;

ПК № 21-ЗАО «Бульвар (проектный) в реабилитируемой долине реки Фильки»

ПК № 22-ВАО «Сиреневый сад»

ПК № 25-ВАО «Сквер у кинотеатра Енисей»

ПК № 25-СЗАО «Ландшафтный парк (проектный), район Митино» (создан)

ПК № 29-ВАО «Бульвар у Сокольнической пл.»;

ПК № 30-ВАО «Сквер у Сокольнической пл.»;

ПК № 32-ВАО «Сквер на пересечении ул. Матросская тишина и 5-ой Сокольнической ул.»

ПК № 33-ЦАО «Сквер у Крымского моста»

ПК № 3в-ЦАО «Сквер»

ПК № 43-ВАО «Измайловский бульвар»

ПК № 49-ЗАО «Украинский бульвар



(2 участка)»

ПК № 51-ЮВАО «Сквер на пересечении Волжского бульвара и Волгоградского проспекта»

ПК № 59-ВАО «Парк с Владимирским прудом у шоссе Энтузиастов»

ПК № 5-СЗАО «Парк (проектный) по Родионовской ул.»

ПК № 65-ЮЗАО «Бульвар от Профсоюзной ул.»

ПК № 686-СВАО «Таёжный сад»

ПК № 6-ЦАО «Парк и сквер у Новодевичьего монастыря»

ПК № 71-ЮВАО «Сквер у кинотеатра «Высота» по ул. Юных Ленинцев»

ПК № 76-ВАО «Парк на пересечении Кусковской и Перовской ул.»

ПК № 76в-ЮАО

ПК № 85-СВАО «Долины рек Яузы и Чермянки между Полярной ул., пр. Дежнева и Игарским пр.»

ПК № 86-ЦАО «Сад Травникова»

ПК № 89-СВАО «Бульвар по ул. Искры»

ПК № 98-ЮАО «Парк «Садовники» по пр-ту Андропова»

Троицкий лес

Ульяновский лесопарк

Участок соснового леса (в границах квартала 9 Салтыковского лесопарка в черте Москвы)

Комплекс проблем в районе Хамовники ЦАО

Застройка в заповедных и охранных зонах, в т.ч. Пречистенка-Остоженка, водоохранная зона, изъятие территорий ПК, ООПТ и др. Множество различных объектов, в том числе храм (в зоне Всемирного наследия Юнеско)

Застройка озеленённых территорий вне ПК - отъём ЗУ при межевании под застройку, препятствование оформлению придомовой территории в собственность жителей МКД.

Это только часть проблем подобного рода в Москве. На самом деле конфликтных точек и нарушений еще больше. Правительство Москвы продолжает недопустимую деятельность по

уничтожению территорий природного комплекса Москвы. Социальная напряженность среди москвичей продолжает расти, доверие к властям стремительно падает. При этом, в ответах чиновников можно обнаружить лишь выдернутые из контекста законодательства фразы, которыми они пытаются оправдать свои незаконные действия, чем вводят людей в заблуждение.

Исходя из норм Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса о праве собственника (владельца), арендатора осуществлять по своему усмотрению использование земельного участка, предоставление в аренду, пользование, собственность территории общего пользования исключит возможность одновременной реализации исключительных прав хозяйствующего субъекта, в чью пользу установлено обременение участка, и прав неопределенного круга лиц, пользующихся территорией общего пользования.

Таким образом, передача территории или ее части хозяйствующему субъекту с переводом из общего в ограниченное пользование противоречит основным принципам земельного и градостроительного законодательства и влечет нарушение прав неопределенного круга лиц.

Следовательно, можно констатировать, что в Москве должностными лицами органов исполнительной власти допускаются нарушения конституционных прав граждан на благоприятную и безопасную среду жизнедеятельности, прав на беспрепятственное пользование территориями общего пользования рекреационного назначения, прав на землю как объект общей собственности. Очевидно, прочитав все это, многие воскликнут: «Как такое возможно?!» Отвечаем: в России возможно ВСЕ.

Вот такая «Земельная реформа» проходит сейчас в Москве...