

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ЗЮЗИНО В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

РЕШЕНИЕ

21 декабря 2016г. №16/01 -РСД

О проекте Правил землепользования и застройки города Москвы в части, касающейся территории муниципального округа Зюзино

В соответствии с подпунктом "б" пункта 23.1 части 1 статьи 8 Закона города Москвы от 06 ноября 2002 года №56 "Об организации местного самоуправления в городе Москве " (в редакции Закона города Москвы от 27 января 2016 года №1) и частью 2 статьи 69 Закона города Москвы от 25 июня 2008 года №28 «Градостроительный кодекс города Москвы» (в редакции Закона города Москвы от 16 декабря 2015 года №74), рассмотрев обращение Окружной комиссии при Правительстве Москвы по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в ЮЗАО от 29 ноября 2016 года №04-16/6-48, проект Правил землепользования и застройки города Москвы в части, касающейся территории муниципального округа Зюзино и решением комиссии Совета депутатов муниципального округа Зюзино по развитию муниципального округа от 13 декабря 2016 года, Совет депутатов муниципального округа Зюзино решил:

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

2. Внести в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в ЮЗАО предложения депутатов муниципального округа Зюзино по проекту (пункт 1) согласно приложению.

3. Направить настоящее решение в Окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в ЮЗАО, Департамент территориальных органов исполнительной власти города Москвы в течение 3 дней со дня его принятия.

4. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Московский муниципальный вестник» и разместить на официальном сайте муниципального округа Зюзино в сети Интернет- [www. /munzuzino.ru/](http://www./munzuzino.ru/).

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу муниципального округа Зюзино в городе Москве **Щербакова В.М.**

**Глава муниципального округа
Зюзино**

В.М. Щербаков

**Приложение
к решению Совета депутатов
муниципального округа Зюзино
от 21 декабря 2016 года №16/01-РСД**

**Перечень
предложений депутатов Совета депутатов муниципального округа Зюзино в проект
Правил землепользования и застройки города Москвы в части, касающейся
территории муниципального округа Зюзино.**

№ П.п.	Фамилия, И.О. депутата, № избирательного округа	Содержание предложения
1.	Янкаускас К.С., №2	<p>1. Представленный на публичные слушания проект Правил землепользования и застройки города Москвы (далее – Проект ПЗЗ), в целом, применительно к территории МО Зюзино, не соответствует требованиям Федерального закона от 29.12.2004 г. №190-ФЗ "Градостроительный кодекс Российской Федерации" (далее - Градостроительный кодекс РФ), Закона города Москвы от 25.06.2008 г. № 28 "Градостроительный кодекс города Москвы", Закона города Москвы от 05.05.2010 г. № 17 "О Генеральном плане города Москвы" (далее – Генеральный план города Москвы).</p> <p>Статья 35 Градостроительного кодекса РФ устанавливает, что в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых природных территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон и входящих в них подзон и объектов, для каких целей зона того или иного вида создается.</p> <p>Согласно п. 15 указанной статьи орган местного самоуправления вправе устанавливать иные виды территориальных зон, выделяемых с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства помимо предусмотренных настоящей статьей.</p> <p>П. 1 ст. 85 Федерального закона от 25.10.2001 г. №136-ФЗ "Земельный кодекс Российской Федерации" (далее - Земельный кодекс РФ) устанавливает, что в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальным зонам перечисленных выше видов.</p> <p>Согласно п. 2 ст. 35 Закона города Москвы от 25.06.2008 г. № 28 "Градостроительный кодекс города</p>

Москвы" в Правилах землепользования и застройки должны быть отражены общие положения о территориальных зонах, включающие характеристики видов территориальных зон, подзон, а также положения об определении границ территориальных зон, подзон и об отнесении территорий к территориальным зонам, подзонам разных видов.

В нарушение указанных требований Проект ПЗЗ не содержит ни одной из прямо названных в федеральных законах территориальных зон с установленным этими законами функциональным назначением, а также запретами и разрешениями размещать в указанных зонах те или иные виды объектов строительства.

2. Вместо предусмотренных Градостроительным и Земельным кодексами РФ видов территориальных зон в Проекте ПЗЗ, применительно к территории МО Зюзино, произвольно 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»).

В соответствии с п. 7 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ «территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты». Включение Проектом ПЗЗ в состав территориальных зон в городе Москве «территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается» (с индексом «Н»), не соответствует законодательству.

3. Согласно п. 1.4.7 Раздела 1 Книги 1 Проекта ПЗЗ «Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и (или) их части и объекты капитального строительства, расположенные в границах соответствующих территориальных зон и подзон», применительно к территории МО Зюзино, за исключениями, перечисленными в п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ. Однако, в п. 3.3.2 Раздела 3 Книги 1 Проекта ПЗЗ указывается, что «Во всех территориальных зонах сохраняемого землепользования (фактическое использование – индекс «Ф») в качестве основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаются виды разрешенного использования упомянутых земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о видах разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства для указанных земельных участков в качестве основного вида разрешённого использования устанавливается вид – «использование для нужд населенного пункта».

В соответствии как с ныне действующим Порядком ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 4 февраля 2010 г. № 42, так и вступающим в силу с 02.01.2017 г. Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 16 декабря 2015 г. № 943, после осуществления градостроительного зонирования территории населенных пунктов, сведения о разрешенном использовании земельных участков вносятся в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений об этих участках в соответствии с теми видами разрешенного использования, которые установлены регламентами индивидуально для каждой из соответствующих территориальных зон. Таким образом, не сведения государственного кадастра недвижимости определяют состав видов разрешенного использования земельных участков в пределах территориальных зон, а, напротив, в государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения о тех видах разрешенного использования земельных участков, которые в рамках процедуры градостроительного зонирования определены соответствующим регламентом индивидуально для каждой территориальной зоны.

Согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ «Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений». В настоящее время таким федеральным органом является Министерство экономического развития РФ, утвердившее Классификатор видов разрешенного использования (далее – Федеральный классификатор) своим приказом от 01.09.2014 г. № 540. Указанный Федеральный классификатор включает исчерпывающий перечень допустимых по закону наименований отдельных видов разрешенного использования земельного участка, описание соответствующих этим наименованиям видов разрешенного использования земельного участка и равнозначные наименования числовые обозначения. Федеральные законы не наделяют субъекты Российской Федерации ни правом самостоятельно устанавливать какие-либо виды разрешенного использования земельных участков, ни каким бы то ни было образом изменять наименование, описание содержания или числовые обозначения любого из видов разрешенного использования земельных

		<p>участков, поименованных в Федеральном классификаторе.</p> <p>Установление в Проекте ПЗЗ вида разрешенного использования земельных участков, «использование для нужд населенного пункта», выходит за пределы конституционных полномочий города Москвы (с учетом Определения Конституционного Суда РФ от 01.12.2005 г. № 468-О) и прямо противоречит Земельному кодексу РФ.</p> <p>4. Отдельные положения проекта ПЗЗ применительно к территории муниципального округа Зюзино противоречат Генеральному плану города Москвы. В частности территориальная зона №1323866, выделенная из территории парка по адресу ул. Каховка, вл. 9-13 (Зюзинский парк) предполагает основной вид разрешенного использования земельного участка «объекты размещения культовых и религиозных организаций» с высотой застройки 35 метров. Согласно действующей редакции Генерального плана города Москвы вся территория указанного парка относится к территории, предложенной к формированию особо охраняемой природной территории (ООПТ). На территориях ООПТ согласно действующему законодательству запрещается размещение объектов капитального строительства.</p> <p>5. Отдельные положения проекта ПЗЗ применительно к территории муниципального округа Зюзино противоречат другим действующим документам территориального планирования. В частности территория квартала 14 района Зюзино, ограниченного улицами Азовской, Болотниковской, Одесской и Малой Юшуньской, отнесена к территориальной зоне сохраняемого землепользования «Ф». Это значит, что виды и параметры разрешенного использования устанавливаются в полном соответствии с существующими параметрами землепользования и застройки. Постановлением Правительства Москвы № 821-ПП от 24 октября 2006 г. «О проекте планировки квартала 14 района Зюзино» утвержден проект планировки данной территории, предусматривающий снос существующей пятиэтажной застройки и строительство новых домов с увеличением жилой площади более чем в два раза. Реализация этого постановления требует соответствующего увеличения параметров разрешенного использования и не учтена действующим проектом ПЗЗ.</p> <p>6. Территории практически всех кварталов пятиэтажной застройки в муниципальном округе Зюзино отнесены к территориальным зонам сохраняемого землепользования «Ф», что исключает возможность реконструкции данных кварталов со сносом существующих домов и строительством новых домов большей плотности и этажности. С учетом высокой степени физического износа пятиэтажных домов</p>
--	--	--

		<p>требуется изменение параметров землепользования и застройки, создающих условия для реализации проектов реконструкции кварталов жилых домов.</p> <p>7. Указанные в п. 1-3 нарушения и противоречия существующего проекта ПЗЗ, применительно к территории МО Зюзино, действующему федеральному законодательству, законам города Москвы и подзаконным нормативно-правовым актам носят системный и массовый характер и не могут быть устранены путем внесения в проект Правил землепользования и застройки в городе Москве отдельных дополнений и уточнений. В связи с этим считаю целесообразным отклонить предложенный Проект Правил землепользования и застройки города Москвы с рассмотрения на публичных слушаниях как не соответствующий действующему законодательству Российской Федерации и города Москвы и вернуть его на доработку (переработку) в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектуру).</p> <p>8. Считаю необходимы при доработке проекта ПЗЗ в Москомархитектуру устранить замечания содержащиеся в п. 4-6 и привести проект применительно к территории муниципального округа Зюзино в соответствие с действующими документами территориального планирования, в том числе с Генеральным планом города Москвы и Постановлением Правительства Москвы № 821-ПП от 24 октября 2006 г. «О проекте планировки квартала 14 района Зюзино».</p>
--	--	---