

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Комиссии при
Правительстве Москвы по
вопросам градостроительства,
землепользования и застройки в
Северо-Восточном
административном округе



В.Ю. Виноградов

«15» августа 2013 года

**Заключение
по проекту межевания территории квартала
жилищно-строительного кооператива «ДАРЬИН»**

Общие сведения о проектах, представленных на публичные слушания:
Территория разработки: город Москва, Северо-Восточный административный округ, территория района Северный, территории квартала жилищно-строительного кооператива «ДАРЬИН».

Сроки разработки: 2012-2013 год

Организация-заказчик: Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы, 125047, Москва, Триумфальная пл., д.1, тел. 8-495-209-11-54, E-mail: asi@mka.mos.ru

Организация-разработчик: Государственное унитарное предприятие «ГлавАПУ» Москомархитектуры, 125047, г. Москва, Триумфальная пл. д. 1, тел. 8-495-250-16-82, электронный адрес: GlavAPU@kpr.mos.ru

Сроки проведения публичных слушаний: экспозиция с 20 мая 2013 года по 26 мая 2013 года, собрание 29 мая 2013 года.

Формы оповещения: районная газета «Северный вестник» № 5 (149) 2013 года (май), на официальном сайте управы района Северный города Москвы (<http://severny.svaos.mos.ru>), объявления на информационных стендах района Северный, через председателя ЖСК «ДАРЬИН» и правления передано в частные жилые дома.

Сведения о проведении экспозиции по материалам публичных слушаний: экспозиция по материалам публичных слушаний проведена 20 мая 2013 года по 26 мая 2013 года в здании управы района Северный, по адресу: г. Москва, 9-я Северная линия, д. 5 (актовый зал).

В период работы экспозиции по материалам проекта межевания территории квартала жилищно-строительного кооператива «ДАРЬИН», было внесено - 25 предложений и замечаний в Книге учета посетителей.

Сведения о проведении собрания участников публичных слушаний: собрание участников публичных слушаний проведено 29 мая 2013 года в здании общеобразовательной школы № 2044 (актовый зал), по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 165Е корп. 8.

В собрании приняло участие и зарегистрировалось - 32 человека, из них:

- жителей района Северный – 2 человека,
- имеющих место работы на территории района Северный – 0 человек,
- представителей органов власти – 7 человек,
- представители правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства – 23 человека.

Во время экспозиции по материалам проекта межевания затрагивающего интересы частных жилых домов, внесено – 25 предложений и замечаний.

Во время проведения собрания участников публичных слушаний по материалам проекта межевания затрагивающего интересы частных жилых домов, было высказано: устно – 2 предложения и замечания, письменно – 58 предложений и замечаний (в том числе переданные через председателя).

После собрания, в течение недели, письменно поступило – 1 предложение и замечание (3 человека).

Сведения о протоколе публичных слушаний: протокол публичных слушаний по проекту межевания территории квартала, района Северный, жилищно-строительного кооператива «ДАРЬИН» утвержден председателем Комиссии при Правительстве Москвы по вопросам градостроительства, землепользования и застройки в Северо-Восточном административном округе В.Ю. Виноградовым (протокол от 05.06.2013 г. №___)

Предложения и замечания участников публичных слушаний, содержащиеся в протоколе	Количество	Выводы Окружной комиссии
В представленном проекте межевания жилой дом,уч.10 нанесен на схему как №93- незастроенный земельный участок. На данном участке имеется жилой дом, свидетельство на собственность ,тех .отчет, акт-ордер на пользование земельным участком ,акт о приемке-передачи земельного участка ,справка о выплачиваемом пае, проект участок №10 технический паспорт. Копии представлены .На земельном участке 0,09399 га построен и зарегистрирован в 2007году жилой дом общей площадью 682,3 кв.м. Итого 9 копий документов .Прошу внести изменения в проект межевания в соответствии с имеющейся документацией .	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Прошу внести изменения в проект межевания по участку №1(согласно проекта)Жилой дом по данному участку имеет адрес: Москва, Долгопрудная аллея, домовладение 1, кор.7, в представленном проекте указан 48, также размер земельного участка не соответствует указанному на плане 0,094,согласно имеющимся документам S=0,09656 га. В подтверждении предоставлены копии документов. 1.Свидетельство на собственность; 2.Техпаспорт жилого дома; 3.Техотчет геодезия; 4.Справка о	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.

выплате; 5.Акт-ордер на земельный участок; 6.Акт посадки здания; 7.Проект жилого дома; 8.Схема размещения участка; 9.Спрака о присвоении адреса.		
Согласно имеющейся документации-площадь земельного участка составляет-835,6 кв.м. Просим внести изменения в проект. Адрес: Долгопрудная аллея ,д.1,к.45	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Замечаний не имею.	1	Ответ не требуется
Требуется уточнение размера площади земельного участка. Номер не соответствует проекту, по проекту № 5, фактически 12. Кадастровый номер участка 77:02:0025011:1015, согласно кадастрового паспорта, площадь участка 921 кв.м. Список документов прилагается.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Площадь не соответствует действительной, превышает в 2 раза. Необходимо уточнить размер. Адрес: г. Москва ,Долгопрудная аллея,стр.1,корп 84	1	Замечание учтено. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будет рассмотрено замечание и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Прошу внести изменения в проект межевания и изменить площадь участка на 0,0910 га. и присвоить адрес к участку 14,согласно проекта, или Долгопрудная аллея,вл.1,корп.17. Документы прилагаю: 1.Свидетельство на собственность; 2.Заключение о присвоении адреса; 3.Акт Мосгоргеотреста; 4.Технический паспорт; 5.Акт-ордер на пользование земельным участком №17; 6.Проект жилого дома №17.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Прошу откорректировать проект межевания в отношении площади земельного участка №3 согласно проекту (Долгопрудная аллея д.9) документы прилагаю	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Просим внести изменения в проект межевания и изменить площадь земельного участка на 1168,5 кв.м. (уч.№53 согласно плану). Замечания поданы в письменном виде, с приложением, подтверждающих документов на 23 листах. Ознакомившись с проектом межевания территории ЖСК «Дарьин» и материалами по обоснованию проекта, считаю необходимым сообщить о следующем: в Разделе 1.4. Материалов по обоснованию проекта «Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.» Жилому дому по адресу Долгопрудная аллея д/в 1, корп. 77 установлен земельный участок № 53общей площадью 0,1180 га.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.

Указанная информация не соответствует фактическому использованию земельного участка, а именно: в соответствии с Техническим отчётом об инженерно-геодезических работах по установлению границ и определению площади земельного участка ООО «Геоменеджер» от 2005г, общая площадь земельного участка составляет 1168,5 кв.м.. Жилой дом, расположенный на указанном земельном участке, построен в соответствии с Генеральным планом застройки территории. Фактические границы и площадь земельного участка находящегося в моем пользовании были установлены в 2004 году, при проведении ООО «Геоменеджер» инженерно-геодезических работ и (или), в зависимости от имеющихся документов, подтверждающих границы и площадь фактически используемого з/у. В 2005 году было проведено межевание земельного участка и составлено Землеустроительное дело. В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке проектов межевания размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что фактические границы и площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации и обслуживания жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Долгопрудная аллея, д. 1, корп. 77, и принадлежащих на праве собственности Свидетельства о государственной регистрации 77АД 287074, установлены в 2005 году прошу внести в план межевания территории соответствующие изменения и откорректировать границы земельного участка, обозначенного на плане межевания территории как участок № 53. Приложение: Пакет документов.		
Просим внести изменения в проект межевания земельного участка, изменить площадь и границы и пронумеровать по номеру дома. 88 копии документов прилагаются. На плане участок 107 относится к участку на плане к 57, фактически является всё относящимся к дому 88. Границы с соседями согласованы по забору. Прошу внести изменения по обмеру в натуре.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Необходимо внести изменения в проект межевания. Земельный участок №38 указан под номером №16. В пояснительной записке не указана площадь ЗУ-0,099 га, тогда как согласно	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в

Кадастровому паспорту на этот земельный участок -983 кв.м. Приложение: копии свидетельства о собственности на дом и кадастрового плана территории		проект межевания.
В проекте межевания ЗУ №104 указан под номером №86. В пояснительной записке указана площадь ЗУ 0,116 га, тогда как согласно кадастровому паспорту на этот ЗУ-1182 кв.м. Кроме того, на проекте межевания не указана существующая объездная дорога поселка, по которой возможен единственный доступ к моему жилому дому и участку. Планировка участка и строительство дома были произведены с учетом данной дороги. Вдоль дороги проложены коммуникации (водопровод, канализация, электрокабель, телефонная линия, газопровод), к которым присоединен мой дом. Приложение: копии кадастрового плана территории и свидетельство в собственности на дом.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект.
1. На стр.15,18 записки по проекту межевания ошибочно указана площадь участка № 90 (при стр.46) равной 0,121 га, что ближе к реальной. По отчету «Геоменеджер» площадь участка при стр.46 равна 0,10378 га. 2. На плане «Фактически используемые территории» отсутствует граница между участками №90 (стр.46) и №109 (стр. 51) при наличии границ и согласований по отчету «Геоменеджер». 3. На плане межевания отсутствует объездная дорога, без которой поселок функционировать не может	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект

		планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект.
Соответствует ли площадь заключению №1833 от 18.04.2008 «О градостроительных регламентах земельного участка»(копия прилагается) но не соответствует представленному проекту межевания ГУПНИИ генплана Москвы. Прилагаю копии: 1.Свидетельство о собственности; 2.Присвоение почтового адреса; 3.Кадастровый паспорт на коммуникации; 4.Акт о приеме объекта в эксплуатацию; 5.Ситуационный план мой участок № 56.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
1. Проживаю в поселке с двумя детьми, каким образом город собирается предоставить доступ к жилым домам и участкам, расположенным по периметру поселка? 2. Да, если возможно. Потому что все строительство велось на основании проекта, в проекте есть данные по этой дороге. Границы земельного участка определены по данным 1996 года, когда участок только был выделен. ДЗР задания уточнить площадь земельного участка не давал, поэтому площадь земельного участка определить невозможно. По проекту предусмотрено, что доступ к домам предусматривается по существующей проезжей части, в поселке должно быть 2 въезда, один пожарный, проект застройки согласован Москомархитектурой. Я заинтересована, чтобы к моему дому могла проехать скорая помощь, пожарная машина, чтобы мои дети могли ездить в школу и детский сад. Поэтому не вижу никаких препятствий, чтобы включить дорогу в проект межевания. 3. В соответствии с договором аренды земли, площадь земли не установлена, дана приблизительно 4. А где ДЗР взял границы, если они в договоре не установлены? Площадь дана приблизительно, она и на кадастре приблизительно. У меня есть копия распоряжения ДЗР о постановке на кадастровый учет 5 земельных участков, где определен порядок доступа к земельным участкам, в том числе к участку №104 и другим, этот участок поставлен на кадастр, межевой план согласован с ДЗР, там указано, как осуществляется проезд к этому жилому дому, указана эта дорога, которая проходит по	1	Заказчиком проекта межевания является Департамент городского имущества города Москвы. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект. Вопрос по сетям не является предметом рассмотрения на данных публичных слушаниях.

периметру. Поэтому дорогу нужно включать в проект межевания. Если эта территория свободна, мы не хотим, чтобы по этой дороге, которую мы строили за свои деньги, ездили грузовики 5. Почему исчезла эта дорога из ген. плана города Москвы? 6. Наши сети будут включены в проект межевания соседнего участка?		
1. По договору площадь участка – «около 14 га» 2. Дергачев Алексей Леонидович, проживаю по адресу Долгопрудная аллея, домовл. 1, корп. 29, председатель правления ЖСК «Дарьин». Я зачитаю замечания и предложения по проекту межевания, эти замечания поддержаны 78 пайщиками ЖСК 1. Дергачев Алексей Леонидович, проживаю по адресу Долгопрудная аллея, домовл. 1, корп. 29, председатель правления ЖСК «Дарьин». Я зачитаю замечания и предложения по проекту межевания, эти замечания поддержаны 78 пайщиками ЖСК: в качестве исходных данных в материалах по обоснованию Проекта межевания указано, что территория квартала располагается в границах ЖСК «Дарьин». Площадь территории в границах рассмотрения составляет 14,0 Га. На момент разработки Проекта межевания вся указанная территория межевания входит в границы одного сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка (кадастровый номер 77:02:002503:2). Факт постановления на кадастровый учет территории межевания как единого земельного участка в Проекте межевания не отражен, что не соответствует действительности. Данное обстоятельство необходимо для последующего раздела земельного участка в соответствии с Проектом межевания. В Проекте межевания установлены 109 участков, обозначена территория общего пользования размером 2,70 Га, в состав которой вошли транзитные пешеходные и транспортные внутренние проезды. В планировочном обосновании местоположения границ земельных участков указано, что установленные границы участков соответствуют их фактическому использованию. Однако площади всех без исключения земельных участков пайщиков и собственников жилых домов в ЖСК, отраженные в Проекте межевания, не соответствуют имеющимся в ЖСК данным, подтвержденным кадастровыми паспортами, землеустроительными/межевыми делами, техническими отчетами, актами передачи земельных участков пайщикам ЖСК. Количество участков – 109 не соответствует	1	Заказчиком проекта межевания является Департамент городского имущества города Москвы. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект. По вопросу процедуры проведения публичных слушаний и дальнейшей работы – разъяснения даны в ходе собрания. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.

фактическому количеству земельных участков поселка, требуются коррективы и в отображении объектов общего пользования. Проект межевания территории не содержит сведений о дороге, расположенной в настоящее время на городских землях по периметру территории ЖСК «Дарьин», и не отражает сложившееся фактическое пользование указанной дорогой, обеспечивающей <u>единственный</u> доступ к 25 земельным участкам и расположенным на них жилым домам граждан (земельные участки №№ 1, 97 – по Генплану состоит из 3-х участков, 94, 95, 96, 99, 9, 101, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 88, 89, 86, 87, 47 Проекта, участок 26 по учету ЖСК). Указанная дорога существует более пятнадцати лет, кооператив пользуется ею с момента своего создания. Дорога располагалась на земле, правообладателем которой в то время являлось АООТ «ДАОС», с которым кооператив граничил с севера, запада и юга (подтверждается Заключением по обследованию объекта недвижимости, являющимся приложением к Градостроительному заключению № 051-41/75 от 25.01.1999г.). На основании договора от 25.05.1999 г., заключенного с АООТ «ДАОС», ЖСК своими силами и за свой счет произвел ремонт дороги, по условиям указанного договора с момента его подписания дорога находилась в совместном пользовании АООТ «ДАОС» и ЖСК «Дарьин». И в настоящее время именно кооператив содержит указанную дорогу в надлежащем эксплуатационном состоянии. В дальнейшем Мосгосэкспертизой был утвержден Генеральный план застройки территории кооператива малоэтажными домами (регистрационный номер 77-ГК/3.1.34.007055 от 11.10.2004г.), которым предусмотрено устройство окружной автодороги с шириной проезжей части 3,5м по всему периметру территории поселка. Согласно Генплану подъезд к участкам кооператива по северной, западной и южной границе предусмотрен по существующей дороге, что отражено в литерях Д, Е, Ж, К, Л, М Генплана, сделана отметка о совместной эксплуатации кооперативом указанной дороги. Кроме того, Градостроительным заключением от 25.01.1999г. (приложение 051-41 «Заключение по условиям проектирования» к Генплану) предусмотрены требования и рекомендации к проектным решениям при коттеджной застройке с учетом градоформирующего фактора – сложившейся застройки и подъездов к зданиям. Проектом застройки территории кооператива	
--	--

(Архитектурно-строительная часть Генплана, т. 2, книга 2) «отметки полов первого этажа коттеджей отражены с учетом проектных отметок прилегающих проектируемых проездов и возможностей организации въезда в гаражи...». Также в проекте застройки (Технико-экономические показатели, лист проекта, т. 2, книга 2, схема с указанием дорог) указаны фактические дороги по периметру поселка. Кроме того, по требованию МЧС, проектом застройки предусмотрен второй въезд в поселок по объездной дороге (согласование противопожарной службы СВАО от 05.02.2003г.)

Таким образом, обустройство окружной дороги произведено кооперативом по существующей дороге и в точном соответствии с Генпланом, согласованным с НИиПИ Генплана, АПУ СВАО, Управлением подготовки и согласования проектов МКА. В проекте межевания не отражены существующие инженерные коммуникации кооператива (водопровод, КНС, 2 ГРП, электрокабель, телефонная линия), часть которых в настоящее время расположена по обочине объездной дороги на городских землях, прилегающих к территории ЖСК «Дарьин». Указанные коммуникации были возведены ЖСК «Дарьин» по согласованию с правообладателем земель на момент согласования – АООТ «ДАОС» (что подтверждается прилагаемым письмом АООТ «ДАОС») и на основании технических условий № 211 от 19.02.2003г. (взамен ранее выданных № 82 от 06.03.2002г.) на присоединение к городским муниципальным сетям водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, технического заключения ОПС Мосгоргеотреста на прокладку газопровода среднего и низкого давления от 29.07.2003г. Данные коммуникации используются кооперативом для обеспечения жизнедеятельности поселка, в частности, по договору № 94В от 19.12.2003г. с МУП «Инженерные сети Долгопрудного» ЖСК производит сброс канализационных стоков. Напорная канализация поставлена на учет Мосгоргеотреста (№ 685742 от 29.03.2013г.). Согласно материалам по обоснованию проекта межевания, целью межевания является установление границ земельных участков существующих зданий, сооружений, в том числе линейных объектов, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользованных территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и

обременений использования всех перечисленных видов участков, а также обоснование необходимых условий предоставления земельных участков, в т.ч. установление зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установление условий неделимости земельного участка. В силу п. 1 ст. 41 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. В силу п. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ размеры участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. В силу п. 4 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки. В силу п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов. Согласно п/п 3 п. 3.2.2. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (постановление Госстроя РФ от 29.10.2002г. № 150) границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. Границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельного участка. Межеванию не подлежат		
---	--	--

территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также землями общего пользования. Согласно п/п 17 п. 3.2.2. указанной Инструкции проекты межевания территории являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости. В силу п. 5 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ раздел земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется лицом, с которым заключен договор аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в порядке, установленным законодательством о строительной деятельности. В силу п. 4 ст. 41 Градостроительного кодекса РФ обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку. Исходя из приведенных норм права, проект межевания должен учитывать существующие документы территориального планирования, а границы проектируемых земельных участков должны быть установлены в зависимости от обеспечения эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним. 1. Проект межевания территории квартала ЖСК «Дарьин» разработан без учета Генплана 2004г., согласно которому за пределами земельного участка кооператива по его периметру в литерах Д, Е, Ж, К, Л, М проходит дорога, обеспечивающая единственный доступ к 25 земельным участкам. Включение данной дороги в проект межевания территории ЖСК «Дарьин» необходимо, поскольку в противном случае не будет соблюдено требование о соответствии проекта межевания документам территориального планирования и требование об обеспечении проездов, проходов к проектируемым земельным участкам. При этом в проекте межевания надлежит предусмотреть границы занятого дорогой земельного участка, который может быть сформирован из состава неразделенных городских земель. Отсутствие в проекте межевания проездов, проходов к части проектируемых участков приведет к неисполнимости проекта межевания в связи со следующим. На	
--	--

проектируемых земельных участках располагаются жилые дома, принадлежащие на праве собственности членам ЖСК и иным лицам. Проект межевания территории кооператива будет в силу п/п. 17 п. 3.2.2. Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации основанием формирования указанных земельных участков, выноса их границ на местность, а в силу п. 5 ст. 11.4. Земельного кодекса РФ – основанием для раздела принадлежащего кооперативу на праве аренды земельного участка. Вместе с тем, в силу п. 4 ст. 41 Градостроительного кодекса РФ такой раздел невозможен в отсутствие проходов, проездов к каждому земельному участку. 2. Проект межевания не содержит сведений о существующих инженерных коммуникациях кооператива, что является нарушением приведенных норм права, согласно которым проект межевания должен включать границы земельных участков, занятых линейными объектами. На этом основании необходимо включить в проект межевания сведения об участках, занятых инженерными коммуникациями кооператива. Поскольку инженерные коммуникации кооператива являются неделимым объектом и служат для обеспечения жизнедеятельности ЖСК «Дарьин», в проект межевания надлежит включить также сведения о землях за пределами кооператива, занятых указанными коммуникациями. При этом в проекте межевания надлежит предусмотреть границы земельного участка, занятого коммуникациями, который может быть сформирован из состава неразделенных городских земель. Таким образом, с учетом фактического использования кооперативом земли и необходимости в участке для использования под дороги и под эксплуатацию инженерных коммуникаций, в Проект межевания территории квартала ЖСК следует включить обоснование необходимых условий предоставления кооперативу дополнительного земельного участка площадью, которая должна быть установлена в ходе подготовки проекта межевания. 3. Из Проекта межевания необходимо исключить указание на водоохранную зону - территорию вокруг пруда, поскольку пруд не является природным объектом, а является искусственно созданным водоемом – пожарным прудом, пруд не включен в Государственный водный реестр по г Москве. То, что пруд является пожарным водоемом, следует и из Заключения по		
--	--	--

обследованию объекта недвижимости, являющегося приложением к Градостроительному заключению № 051-41/75 от 25.01.1999г. «Функциональное назначение (состав комплекса): объект жилого назначения (малоэтажная коттеджная застройка в составе: Административное сооружение, Часовня, Баня, Т.П., пожарный водоем» На основании изложенного, кооператив предлагает: Внести в Проект межевания территории квартала ЖСК «Дарьин» изменения с учетом представленных кооперативом замечаний и предложений. Приложения 1. Генеральный план застройки территории кооператива малоэтажными домами, утвержденный Мосгосэкспертизой, регистрационный номер 77-ГК/3.1.34.007055 от 11.10.2004г. 2. Проект застройки т2, к.2, (Архитектурно-строительная часть, листы генеральный план, технико-экономические показатели). 3. Градостроительное заключение от 25.01.1999г. с приложениями: - Заключение по обследованию объекта недвижимости; - Заключение по условиям проектирования. 4. Договор между ЖСК «Дарьин» и АООТ «ДАОС» от 25.06.1999г. с приложением № 1.5. Письмо АООТ «ДАОС» о согласовании строительства коммуникаций ЖСК «Дарьин». 6. Технические условия № 211 от 19.02.2003г., № 82 от 06.03.2002г. на присоединение к городским муниципальным сетям водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации. 7. Техническое заключение ОПС Мосгоргеотреста на прокладку газопровода среднего и низкого давления от 29.07.2003г. 8. Согласование противопожарной службы СВАО проекта застройки при не менее двух въездах на территорию поселка от 05.02.2003. 9. Таблица с данными по площадям земельных участков пайщиков ЖСК (4 листа) 10. Листы с подписями пайщиков ЖСК в поддержку указанных предложений (3 л.) 2. Заказчик мог не знать обстоятельств и особенностей этого земельного участка.		
На листе 9 и 10 Записки в разделе, закрепляющем участки за строениями, неправильно отражены границы и площади имеющихся земельных участков №№31, 32, 34, закрепленных за корпусами №60 и №62. Также на Плате особых условий и ограничений использования земельных участков и Плате фактического пользования территории неправильно указано деление участков №№31, 32, 34 и их границы и площади.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.

Согласно ген плана застройки малоэтажными домами коттеджного поселка ЖСК «Дарьин» (утв. и внесен в Градостроительный кадастр г.Москвы в октябре 2004 г.) - письмо Руководителя Службы Градостроительного Кадастра г.Москвы от 01.09.2008 « 007-174489/8 (приложение № 1) — размеры и положение указанных земельных участков №№31-34 должны соответствовать участкам №№60,61,62,128. Номера участков на предлагаемом плане соответствуют: уч.№60 - уч.№32 и часть уч.№31; уч.№61- уч.№31 и часть уч.№34. (приложение №2) В настоящее время по решениям Общего собрания пайщиков ЖСК «Дарьин» (Протокол от 04.04.2012); Акт-ордер от 14.01.2012 г. №60 (приложение №3) мне переданы земельный уч. №60 (по Генплану) (уч.№32 и часть уч.№31) площадью 0,08 га и половина. Мне так же передан уч.№61 (по Генплану) (часть уч.№32) площадью 0,0425 га (Протокол от 30.11.2012 г. (приложение №4) Акт-ордер от 30.11.2012 г. №61/1). По решению Общего собрания пайщиков ЖСК «Дарьин» уч.№60 (по Генплану) и <i>Vi</i> уч.№61 (по Генплану) были объединены в пай (уч.№ 60) общей площадью 0,1225 га (уч.№31 и уч.№32). Указанный объединенный участок полностью застроен и эксплуатируется, имеет покрытие из брусчатки и Предлагаю: объединить уч.№31 и №32 в единый участок №31 общей площадью 0,1225 га в соответствии с его юридическим статусом и фактическим состоянием, закрепить его за корп.№60 в ЖСК «Дарьин», убрать границы межевания между указанными участками, уточнить фактические границы и размер уч.№31 с последующим внесением соответствующих корректировок в документацию по межеванию. На уч.№33 (уч.№128 Генплана), указанном на листе 10 Записки указано, что данный участок незастроенный, что не соответствует действительности. На данном участке расположен капитальный строительством объект. Предлагаю: внести изменения в Записку и указать, что на участке находится строительный объект (застроенный участок). Приложение: Пакет документов.		
---	--	--

В Проекте межевания принадлежащий мне на праве собственности жилой дом № 27 (почтовый адрес: Долгопрудная аллея, домовл. 1, кор.27) и находящиеся в моем распоряжении земельные участки № 27 и 28 указаны под номером 99. Однако в Пояснительной записке к Проекту межевания площадь земельного участка под № 99 ошибочно указана в размере 0,109 га, в то время как фактическая площадь земельных участков 27 и 28 согласно прилагаемым отчетам ООО «Геоменеджер» - составляет 901,5 кв.м (уч.27) и 862,1 кв.м (уч.28). Также не совпадают границы участка № 99 по проекту с фактическими границами моего участка (уч.27 и уч.28). Кроме того, на Проекте межевания не указана существующая объездная дорога вокруг ЖСК «Дарьин», которая является единственным подъездным путем к моему жилому дому и участку, в т.ч. и для пожарных машин. Между тем, планировка участка и строительство жилого дома были проведены с учетом наличия данной дороги. Указанная дорога была капиталь-но отремонтирована за счет средств ЖСК «Дарьин», вдоль нее проложены инженерные коммуникации поселка (водопровод, канализация, электрический кабель, телефонная линия, газопровод), к которым подсоединен мой дом. Прошу внести в Проект межевания коррективы, учитывающие фактические размеры и границы занимаемого мной земельного участка (№ 27 и № 28), зафиксированные в представленных документах (см. приложения), а также включить в Проект межевания объездную дорогу вокруг ЖСК «Дарьин». Приложение: Пакет документов.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект.
Замечания по участку 28 изложены в письменном виде с приложением подтверждающих документов. В Проекте межевания принадлежащий мне на праве собственности жилой дом № 27 (почтовый адрес: Долгопрудная аллея, домовл. 1, кор.27) и находящиеся в моем распоряжении земельные участки № 27 и 28 указаны под номером 99. Однако в Пояснительной записке к Проекту межевания площадь земельного участка под № 99 ошибочно указана в размере 0,109 га, в то время как фактическая площадь земельных участков 27 и 28 согласно прилагаемым отчетам ООО «Геоменеджер» - составляет 901,5 кв.м (уч.27) и 862,1 кв.м (уч.28). Также не совпадают границы участка № 99 по проекту с фактическими границами моего участка (уч. 27 и уч.28). Кроме	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК

того, на Проекте межевания не указана существующая объездная дорога вокруг ЖСК «Дарьин», которая является единственным подъездным путем к моему жилому дому и участку, в т.ч. и для пожарных машин. Между тем, планировка участка и строительство жилого дома были проведены с учетом наличия данной дороги. Указанная дорога была капитально отремонтирована за счет средств ЖСК «Дарьин», вдоль нее проложены инженерные коммуникации поселка (водопровод, канализация, электрический кабель, телефонная линия, газопровод), к которым подсоединен мой дом. Прошу внести в Проект межевания коррективы, учитывающие фактические размеры и границы занимаемого мной земельного участка (№ 27 и № 28), зафиксированные в представленных документах (см. приложения), а также включить в Проект межевания объездную дорогу вокруг ЖСК «Дарьин». Приложение: Пакет документов		«Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект.
В проекте межевания принадлежащий мне жилой дом №71 (почтовый адрес: Долгопрудная аллея, домовл.1, корп.71) указан под номером 54. При этом ошибочно указана площадь земельного участка, в то время как фактическая площадь земельного участка согласно прилагаемому отчету ООО «Геоменеджер», - 1020,1 кв. метров. Границы моего участка по проекту также не совпадают с фактическими границами участка. Кроме того, на проекте межевания не указана существующая объездная дорога поселка, по которой возможен единственный доступ к моему жилому дому и участку. Планировка участка и строительство жилого дома были проведены с учетом данной дороги. Вдоль дороги проложены также инженерные коммуникации (водопровод, канализация, электрокабель, телефонная линия, газопровод), к которым подсоединен мой дом. Прошу внести указанные корректировки в проект межевания, включить объездную дорогу в проект межевания, вернуть проект на доработку. Приложение: Пакет документов.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания. Департамент городского имущества города Москвы определил границы разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект.
Ознакомившись с проектом межевания территории ЖСК «Дарьин» и материалами по обоснованию проекта, считаю необходимым сообщить о следующем: В Разделе 1.4. Материалов по обоснованию	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.

проекта «Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.» Жилому дому по адресу Долгопрудная аллея д/в 1, корп. 32 установлен земельный участок № 98 общей площадью 0,075 га. Указанная информация не соответствует фактическому использованию земельного участка, а именно: В соответствии с Договором об имущественно-правовых отношениях от 01.12.2011, мне в пользование по Акту ордеру № 32 был передан земельный участок площадью 1398 м. кв. Жилой дом, расположенный на указанном земельном участке, построен в соответствии с Генеральным планом застройки территории. На Генеральном плане застройки территории, для обслуживания и эксплуатации Жилого дома № 32 выделен земельный участок площадью 1398 кв.м Фактические границы и площадь земельного участка находящегося в настоящее время в моем пользовании, были установлены в 2005 году, при проведении ООО «Геоменеджер» инженерно-геодезических работ. В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации при подготовке проектов межевания размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Учитывая вышеизложенное, а так же то, что фактические границы и площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации и обслуживания жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва, Долгопрудная аллея, д.1, корп. 32, и принадлежащего на праве собственности, установлены в 2005 году, прошу внести в план межевания территории соответствующие изменения и откорректировать границы земельного участка, обозначенного на плане межевания территории как участок № 98 Приложение: Пакет документов.		
В проекте межевания принадлежащий мне жилой дом №111, расположенный на участке № 111 указан под номером 92, на участке под номером 82. При этом ошибочно указана площадь земельного участка в 930 кв м, в то время как фактическая площадь земельного участка согласно прилагаемому отчету ООО	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания. Департамент городского имущества города Москвы определил границы

«Геоменеджер», -957,5 кв метров, площадь моего дома 347 кв. м, что подтверждается свидетельством о собственности. Границы моего участка по проекту также не совпадают с фактическими границами участка. Кроме того, на проекте межевания не указана существующая обьездная дорога поселка, по которой возможен единственный доступ к моему жилому дому и участку. Планировка участка и строительство жилого дома были проведены с учетом данной дороги. Вдоль дороги проложены также инженерные коммуникации (водопровод, канализация, электрокабель, телефонная линия, газопровод), к которым подсоединен мой дом. Прошу внести указанные корректировки в проект межевания, включить обьездную дорогу в проект межевания, вернуть проект на доработку. Приложение: Пакет документов.		разработки проекта в рамках существующих красных линий и в соответствии с договором аренды земли. В договоре присутствует графика, согласно которой дорога находится за границами разрабатываемого проекта. Она остается дорогой общего пользования и является городской территорией. Жители ЖСК «Дарьин» также являются пользователями данной дороги. Вопрос включения дороги в рассматриваемый проект планировки будет рассмотрен разработчиками ГУП «ГлавАПУ» и заказчиком Департаментом городского имущества города Москвы дополнительно и по возможности будут внесены изменения в проект.
В проекте межевания принадлежащий мне жилой дом №42, расположенный на участке №42 (почтовый адрес: Долгопрудная аллея, домовл. 1, корп.42) указан под но-мером 27, на участке под номером 24. При этом ошибочно указана площадь земельного участка в 1190 кв м, в то время как фактическая площадь земельного участка согласно прилагаемому кадастровому паспорту зем.участка - 1199 кв метров, площадь моего дома - 527,7кв. м, что подтверждается свидетельством о собственности. Кроме того, на проекте межевания не указана существующая обьездная дорога поселка, вдоль которой проложены инженерные коммуникации (водопровод, канализация, электрокабель, телефонная линия, газопровод), к которым подсоединен мой дом. Прошу внести указанные корректи-ровки в проект межевания, включить обьездную дорогу в проект межевания, вернуть проект на доработку. Приложение: Пакет документов.	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.
Ознакомившись с проектом межевания территории ЖСК «Дарьин» и материалами по обоснованию проекта, считаю необходимым сообщить о следующем: В Разделе 1.4. Материалов по обоснованию проекта «Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.» Жилому дому по адресу	1	Замечания учтены. Разработчиком ГУП «ГлавАПУ» будут рассмотрены замечания и по возможности внесены изменения в проект межевания.