

Перечень выявленных замечаний при выдаче разрешения на строительство по объекту ул. Живописная, вл. 21.

С 19 октября 2016 г. ООО «Строитель» (подрядная организация – ООО «Грат») осуществляет хозяйственную деятельность по реализации проекта строительства многоэтажного жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. Живописная, вл. 21, на земельном участке с кадастровым номером: 77:08:0009021:1004. Работы ведутся на основании разрешения на строительство № 77-212000-012751-2016 (приложение 1).

Анализ материалов инженерных изысканий и проектной документации, предоставленных Москомархитектурой по запросу депутата Государственной Думы Российской Федерации (письмо Москомархитектуры от 02.09.2016 № 02-270/6), а также других материалов, касающихся оформления разрешения на строительство, выявил существенные нарушения требований нормативных документов, в том числе, федерального уровня.

1. Несоответствие основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером: 77:08:0009021:1004 **Закону города Москвы от 5 мая 2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы».** В соответствии с градостроительным планом земельного участка (№ RU77 — 212000-016707 от 08.07.2015) основным видом разрешенного использования земельного участка являются следующие:

- объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (2002 01);
- объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей, стоянок (3004 09);
- объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (2003 01).

Однако, Законом города Москвы от 5 мая 2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы» земельный участок по ул. Живописная, вл. 21 выделен в специализированную общественную функциональную зону № 59 (Генеральный план города Москвы, книга 2, стр. 43) – **специализированную спортивно-рекреационную общественную зону**, как она названа в приложении «Параметры планируемого развития функциональных зон» к карте «Функциональные зоны» (приложение 2). Строительство жилых домов в этой функциональной зоне Генеральным планом не предусмотрено (книга 3, стр. 43) – только объекты физкультуры и спорта (книга 3, стр. 133, 223).

В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, «изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов».

В соответствии со ст. 35 Закона г. Москвы от 25 июня 2008 г. № 28 "Градостроительный кодекс города Москвы" в перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства **не могут входить виды использования земельных участков**, объектов капитального

строительства, размещение которых **на территории функционально-планировочного образования**, выделенного в качестве территориальной зоны, не допускается.

Таким образом, решения об изменении вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009021:1004 по Живописной ул., вл. 21 (решение ГЗК от 18 декабря 2014 г., решение Рабочей группы ГЗК от 13 апреля 2015 г., распоряжение ДГИ от 6 октября 2015 г. № 17893), а также Градостроительный план земельного участка (№ RU77 - 212000-016707 от 08.07.2015) **приняты неправомерно**, с нарушением требований градостроительного законодательства.

2. Отсутствие государственной экологической экспертизы. Как следует из материалов проектной документации «Жилой комплекс по адресу г. Москва, ул. Живописная, вл. 21», часть строительных работ, а также **размещение запроектированных объектов выходят за границы** земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009021:1004 и **располагаются – на территории земли ООПТ регионального значения «Природно-исторический парк "Москворецкий"»** (постановление Правительства Москвы от 29.12.1998 № 1012, постановление Правительства Москвы от 03.03.2015 № 98-ПП), а именно (в скобках указан шифр и название чертежа в проектной документации, на котором показаны соответствующие объекты):

устройство проезда с асфальтобетонным покрытием (341/15-ПЗУ, План дорожных покрытий);

плиточное покрытие тротуаров и пешеходных дорожек (341/15-ПЗУ, План дорожных покрытий);

устройство газонов (341/15-ПЗУ, План дорожных покрытий);

устройство наружных сетей водопровода (341/15-НС, План наружных сетей М 1:500, лист 2.1)

устройство наружных сетей водопровода хозяйственно-бытовой канализации (341/15-НС, План наружных сетей М 1:500, лист 2.1)

устройство сети наружной дождевой канализации (341/15-НС, План наружных сетей М 1:500, лист 2.1 и лист 2.2).

Учитывая размещение сетей, дорог и прочих предусмотренных проектной документацией объектов строительства в границах особо охраняемой природной территории регионального значения «Природно-исторический парк «Москворецкий», эта документация **подлежит прохождению государственной экологической экспертизы** и общественным обсуждениям. Осуществление строительных работ, начавшихся в отсутствие положительного заключения государственной экологической экспертизы проектной документации объектов, строительство, которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, является **грубейшим нарушением Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»** (п. 4.1 ст. 12).

3. Отсутствие государственной экспертизы проекта. Объекты инфраструктуры объекта располагаются на землях особо охраняемых природных территорий. Федеральным законом от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации», статьёй 49 (ч. 3.4) установлено, что «проектная

документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, **подлежат государственной экспертизе**» - помимо государственной экологической экспертизы.

4. Не проведена историко-культурная экспертиза. В материалах инженерных изысканий и проектной документации **отсутствуют сведения о наличии либо отсутствии в границах территории земляных и строительных работ объектов культурного наследия**, включенных в государственный реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, которые должны быть представлены органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. **Не проведена историко-культурная экспертиза.**

Тем самым нарушены ст. 28, ст. 30, ч. 1 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п.8.5.1. СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

Данный факт подтверждается письмом Департамента культурного наследия от 14.09.2016 исх. №ДКН-16-09-218316-1 (приложение 3).

5. В проектной документации приводятся недостоверные, в том числе противоречащие друг другу **данные** по растительному и животному миру.

Не выполнены требования постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 (ред. от 10.12.2014, действующая в период разработки проектной документации) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» в части растительного и животного мира.

Оценка воздействия объекта капитального строительства на окружающую среду выполнена не в полном объеме. Поскольку при разработке проектной документации проигнорировано местоположение объекта капитального строительства почти в полном окружении соснового леса, не выполнена оценка воздействия объекта капитального строительства на прилегающие природные сообщества, растительный и животный мир особо охраняемой природной территории «Природно-исторический парк «Москворецкий». Отсутствуют мероприятия по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания (при наличии объектов растительного и животного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации, отдельно указываются мероприятия по охране таких объектов).

В этой связи встает вопрос о компетентности экспертов, проводивших независимую экспертизу проекта.

6. Нарушены требования по размещению объекта не менее 30 метров от лесопаркового массива. В проектной документации при размещении объекта нарушены требования о «расстоянии между проектируемой линией жилой застройки и ближним краем лесопаркового массива **не менее 30 м**» (п.п. 5.36, 7.3.4 МГСН 1.01-99,

утвержденных постановлением Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49). Лесопарковый массив – сосняк в составе природно-исторического парка «Москворецкий» и на территории стадиона «Октябрь» – вплотную подступает к западной, северной, восточной и южной границам земельного участка по Живописной ул., вл. 21. При соблюдении указанной нормы места для строительства на этом участке не остаётся (приложение 4). В соответствии с п. 1.2 МГСН 1.01-99 «нормы и правила **обязательны для выполнения всеми субъектами градостроительной деятельности** при разработке и экспертизе градостроительной документации, контроле за осуществлением градостроительной деятельности», поэтому любые утверждения о рекомендательном характере МГСН 1.01-99 **неправомерны**.

7. Нарушены требования по размещению объекта не менее 50 метров до лесных массивов. В проектной документации при размещении объекта нарушены требования о соблюдении расстояния **не менее 50 метров от границ застройки городских поселений до лесных массивов** (СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (приложение 1 «Противопожарные требования», п. 5); СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820), п. 4.14. СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288). Соблюдение этих требований (см. приложение № 4) **делает строительство многоэтажного жилого здания невозможным**. Учитывая повышенную пожарную опасность сосняков на лёгких почвах, произрастающих на территории по границе земельного участка с размещаемым жилым зданием, **соблюдение этого требования СНиП 2.07.01-89 категорически обязательно**.

8. Отсутствуют материалы инженерно-экологических изысканий в границах работ и размещения объектов, которые предусмотрены проектной документацией **за пределами территории земельного участка с кадастровым номером 77:08:0009021:1004**, что нарушает требования следующих документов: ч. 1 ст. 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства», приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

9. Отсутствует заключение специально уполномоченных государственных органов об отсутствии защитных лесов и особо защитных участках лесов в границах работ объекта строительства (нарушение п. 8.5.3 и п.8.5.1 СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»).

10. Отсутствует согласование мероприятий с территориальным органом Федерального агентства по рыболовству. В проекте содержится недостоверная информация о том, что земельный участок с кадастровым номером 77:08:0009021:1004 расположен вне границ водоохранной зоны р.Москвы, при этом разработчики проекта пользуются давно отменёнными нормативными правовыми актами города Москвы. Учитывая размещение Объект в границах водоохранной зоны р. Москва, отсутствует оценка воздействия планируемой в границах водоохранной зоны р.Москвы строительной и иной хозяйственной деятельности на биоресурсы и среду их обитания, не определены последствия негативного воздействия планируемой деятельности и не разработаны мероприятия по устранению последствий негативного воздействия на состояние биоресурсов и среды их обитания. Отсутствует согласование мероприятий по устранению последствий негативного воздействия на состояние биоресурсов и среды их обитания **с территориальным органом Федерального агентства по рыболовству** (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2013 г. № 384 «О согласовании Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания»).

11. Нарушено требование о размещении объектов на сопряженных территориях. При проектировании жилого комплекса нарушено требование режимов особой охраны и использования особо охраняемых природных территорий г. Москвы (постановление Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 в ред. от 03.03.2015, приложение 7, п. 6): **«На сопредельных с особо охраняемой природной территорией землях вдоль ее границ запрещается размещение объектов, нарушающих или искажающих охраняемый природный ландшафт, а также прямо или косвенно способных причинить ущерб природным комплексам, растительному и животному миру особо охраняемой природной территории».**

12. Нарушены требования о размещении объектов в охранной зоне. При проектировании жилого комплекса нарушены требования ФЗ от 14 марта 1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ст. 2 ч. 10) и Закона города Москвы от 26 сентября 2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» (ст. 29). В соответствии с требованиями данных законодательных актов для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на ООПТ и в целях обеспечения режима особо охраняемой природной территории предписывается создание охранных зон на прилегающих к ним землях, где устанавливаются ограничения хозяйственной и градостроительной деятельности, обеспечивающие снижение неблагоприятных воздействий на природные комплексы и объекты особо охраняемых природных территорий. В настоящее время охранный зона у Природно-исторического парка «Москворецкий» вблизи земельного участка по адресу ул. Живописная, 21, не оформлена, и определить расстояние на котором можно размещать объект капитального строительства не представляется возможным.

13. Отсутствуют технические условия к подключению к внешним сетям. В проектной документации отсутствуют какие-либо данные о согласовании подключения

к наружным сетям водотведения и водоснабжения. Представленные технические условия Мосводоканала являются предварительными.

14. Подъездные пути (УДС общего пользования) к жилому дому отсутствуют. В соответствии со свидетельством об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства (№164-2-16/С от 13.05.2016) с участка предусмотрены два выезда.

Один – на существующий местный проезд от улицы Паршина, не относящийся к улично-дорожной сети и не оформленный красными линиями УДС, представлявший собой грунтовую дорогу, частично или полностью, как следует из приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 3 марта 2015 г. № 98-ПП, проходящий по особо охраняемой природной территории «Природно-исторический парк «Москворецкий», и используемый в качестве аварийного подъезда к расположенному вблизи участка строительства газораспределительному пункту «Щукино». Осуществление проезда через особо охраняемую природную территорию **является грубым нарушением требований** Закона г. Москвы от 26 сентября 2001 г. N 48 "Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве". Имеющиеся на ООПТ проезжие дороги, не являющиеся дорогами общего пользования, в т.ч. проезд от ул. Паршина к ГРП «Щукино», используются только для обеспечения функционирования особо охраняемой природной территории в соответствии с целями и задачами ее создания. В соответствии п. 1.8 Постановления Правительства г. Москвы № 795-ПП от 14 сентября 2010 года **запрещается въезд и передвижение по ООПТ транспортных средств, не связанных с функционированием ООПТ.**

Второй выезд – на территорию объекта Природного комплекса № 107 «Спорткомплекс «Октябрь» по Живописной ул.» со сложившейся сетью асфальтированных проездов, выходящих к улицам Живописная и Паршина. Фактически это означает, что застройщик ООО «Строитель» планирует решить свои транспортные проблемы по отсутствию согласования подъездных путей к дому и подключения к коммуникациям за счет дополнительных территорий стадиона «Октябрь» и соснового парка. В этой связи на земельные участки, арендуемые стадионом, будут наложены дополнительные обременения в связи с прокладкой дополнительных дорог и коммуникаций. В результате строительства в непосредственной близости к стадиону высотного жилого дома (с дорогой, парковкой и всей инфраструктурой) ОАО «Учебно-спортивно-оздоровительный комплекс «Октябрь» практически перестанет соответствовать своему назначению.

Полный перечень выявленных замечаний к проектной документации и материалам инженерных изысканий приведен в Приложении 5.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в ответственный орган исполнительной власти с приложением, в том числе положительного заключения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства. С учетом выявленных в материалах инженерных

изысканий и проектной документации нарушений требований нормативных документов положительные заключения негосударственных экспертиз ООО «Судебные экспертизы и исследования» и ООО «Ростовская энергетическая компания» следует признать необоснованными.

Проектная документация по объекту «Жилой комплекс по адресу: г. Москва, ул. Живописная, вл. 21» **подлежит государственной экологической экспертизе** в части, затрагивающей земли особо охраняемой природной территории «Природно-исторический парк «Москворецкий»: работы по подключению к сетям, строительству дороги для проезда, по планировке территории, предусмотренные за пределами отведённого земельного участка, в границах природно-исторического парка «Москворецкий».

Приложения:

1. Разрешение на строительство № 77-212000-012751-2016 ООО «Строитель» от 31.05.2016 – 2 стр., 1 экз.
2. Местоположение земельного участка по Живописной, 21, на карте функциональных зон Москвы – 1 стр., 1 экз.
3. Письмо Департамента культурного наследия от 14.09.2016 исх. № ДКН-16-09-218316-1 – 2 стр., 1 экз.
4. Схема жилого комплекса – 1 стр. 1 экз.
5. Полный перечень замечаний к проектной документации и материалам инженерных изысканий – 5 стр., 1 экз.