



ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(ГЛАВАРХИТЕКТУРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

107031, г. Москва, Столешников пер., д.7, стр.1

тел.: 629-66-30, факс: 629-23-93

E-mail: glavvarh@mosreg.ru

18.10.2012 № 3/146044
на № 6-35/40456 от 28.09.2012

Г

Московская область, г.о.Химки,
Квартал Старбеево, ул. Пушкина, д.25а
Г.Н. Карикурчи

Уважаемая Галина Николаевна!

Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области рассмотрело обращение жителей микрорайона Старбеево городского округа Химки по вопросу застройки домами средней этажности береговой линии канала имени Москвы в квартале Клязьма и сообщает следующее.

В рамках контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности на основании статьи 8.1 Градостроительного кодекса РФ Главархитектурой Московской области проведена документальная проверка соблюдения администрацией городского округа Химки законодательства о градостроительной деятельности по планируемой застройке береговой линии канала имени Москвы в квартале Клязьма.

По результатам рассмотрения документов и материалов, представленных администрацией городского округа Химки, установлено следующее.

В соответствии с договорами аренды земельных участков от 24.02.2012 №№ ЮА-31, ЮА-33, ЮА-34 администрацией городского округа Химки были предоставлены в аренду ООО «Туризм-Сервис» три земельных участка общей площадью 7,35 га (участок № 1 - площадью 22000 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020113:4, участок № 2 - площадью 25500 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020113:5 и участок № 3 - площадью 26000 кв.м. с кадастровым номером 50:10:0020113:6) с разрешенным видом использования - «для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительных объектов и баз отдыха». Земельные участки расположены в восточной части города Химки между жилой застройкой квартала Клязьма микрорайона Старбеево и каналом им. Москвы, в границах второго пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения города Москвы на расстоянии менее 100 м от уреза канала им. Москвы.

На основании постановления администрации городского округа Химки от 20.04.2012 № 659 ООО «Туризм-Сервис» разработан проект планировки и проект

02417

межевания части территории квартала Старбеево города Химки Московской области в границах: территория коттеджной застройки квартала Терехово - территория Канала имени Москвы - территория жилой застройки квартала Старбеево.

На основании обращения Главы городского округа Химки В.В. Стрельченко в Правительство Московской области от 04.06.2012 № 2461 исх Межведомственной комиссией по градостроительному регулированию и организации территории Московской области (далее - Межведомственная комиссия) рассмотрен вопрос о размещении жилищного строительства средней этажности на земельном участке общей площадью 7,35 га (земли населенных пунктов) в квартале Клязьма микрорайона Старбеево городского округа Химки (в Главархитектуру Московской области для подготовки заключения были представлены три договора аренды на земельные участки площадью 22000 кв.м., 25500 кв.м. 26000 кв.м. с разрешенным видом использования «для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительных объектов и баз отдыха»).

В соответствии с проектом Генерального плана городского округа Химки, согласованного постановлением Правительства Московской области от 11.01.2011 № 1/59, функциональное назначение территории - зеленые насаждения общего пользования.

Учитывая, что размещение на данной территории объектов среднеэтажного жилищного строительства не соответствует проекту генерального плана городского округа Химки, Межведомственной комиссией принято решение об отклонении от согласования вопроса о размещении жилищного строительства средней этажности на земельном участке общей площадью 7,35 га в квартале Клязьма микрорайона Старбеево городского округа Химки (протокол № 11 от 28 июня 2012).

Органам местного самоуправления городского округа Химки рекомендовано представить в адрес Межведомственной комиссии обоснования возможности и целесообразности использования земельного участка общей площадью 7,35 га под заявленные цели, а также правовые основания использования участка под цели жилищного строительства с учетом требований законодательства Российской Федерации и Московской области.

Без предоставления в адрес Межведомственной Комиссии вышеуказанных документов и обосновывающих материалов Главой городского округа Химки В.В. Стрельченко принято постановление от 03.07.2012 № 1072 «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0020113:4, 50:10:0020113:5 и 50:10:0020113:6», в соответствии с которым вид разрешенного использования «для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительных объектов и баз отдыха» был изменен на «для комплексной жилой застройки».

Информация о внесении изменений в ранее заключенные договоры аренды земельных участков в части изменения вида разрешенного использования администрацией городского округа Химки не представлена.

В соответствии со статьей 30.1. Земельного Кодекса Российской Федерации земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта, то есть по результатам аукционов. Данная норма введена в действие с 1 октября 2005 года в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ.

Процедура изменения вида разрешенного использования, установленная статьей 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», не подменяет собой порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установленный Земельным кодексом Российской Федерации.

Изменение вида разрешенного использования земельных участков, закрепленных на праве аренды под цели строительства, на разрешенное использование, предусматривающее жилищное строительство, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения аукционов не соответствует требованиям действующего законодательства.

Одновременно с принятием решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков, администрация городского округа Химки 04.07.2012 провела публичные слушания по проекту планировки и проекту межевания территории части территории квартала Старбеево города Химки Московской области в границах: территория коттеджной застройки квартала Терехово - территория Канала имени Москвы - территория жилой застройки квартала Старбеево (протокол № 18 от 04.07.2012) и опубликовала заключение о результатах публичных слушаний в газете «Химкинские новости» от 12.07.2012 № 29 (2048).

Вышеуказанная документация по планировке территории утверждена постановлением администрации городского округа Химки от 06.08.2012 № 1284 (публикация в газете «Химкинские новости» от 10.08.2012 № 29 (2054).

Состав и содержание утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории не соответствует требованиям статьи 42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка № RU50301000-GPU066512 утвержден постановлением администрации городского округа Химки от 23.07.2012 1183 в отношении трех земельных участков, что не предусмотрено действующим законодательством.

Более того, выданный градостроительный план земельного участка предусматривает возможность осуществления на рассматриваемых земельных участках комплексного жилищного строительства, что не соответствует предмету договоров аренды земельных участков.

По результатам проведенной Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области проверки составлен Акт проверки соблюдения органом местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности и Предписание об устранении выявленных

нарушений.

Указанные Акт и Предписание направлены в адрес администрации городского округа Химки и Прокуратуру Московской области для принятия мер в соответствии с компетенцией.

Первый заместитель
начальника Главного управления



А.В. Целовальникова

Титаева Н.А.
8-495-629-59-43