

РЕЗОЛЮЦИЯ
Рабочей группой Общественной палаты Российской Федерации
по инфраструктурному развитию и строительству
по результатам общественных слушаний «Ошибки, проблемы и
просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр.
Сходня, г.о. Химки Московской области»

г. Москва

13 декабря 2012 г.

Заслушав выступления докладчиков, представителей государственных служб и органов местного самоуправления, ознакомившись с представленными материалами, участники слушаний в Общественной палате Российской Федерации от 13 декабря 2012 года на тему: «**Ошибки, проблемы и просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр. Сходня, г.о. Химки Московской области**» пришли к следующим выводам:

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

Микрорайон Сходня, являясь частью городского округа Химки Московской области, в полной мере испытывает на себе последствия проводившейся на протяжении многих лет градостроительной деятельности в г.о. Химки, характерными чертами которой явились:

1) Осознанный отказ от упорядоченного и согласованного подхода к развитию территорий округа. Вплоть до настоящего момента в г.о. Химки не разработаны и не приняты обязательные по действующему законодательству правила землепользования и застройки, не утвержден генеральный план на период с 2010 г. Проекты планировки разрабатываются и утверждаются «точно», фактически – под каждый конкретный объект строительства и в целях его легализации, а не применительно к целым территориям микрорайонов.

2) Массовое, регулярное и бесконтрольное формирование и предоставление застройщикам земельных участков, невзирая на текущее использование территории, окружающие объекты, различные социальные и экологические факторы, требования закона. Значительная часть земельных участков, фигурировавших в докладах участников слушаний и представленных материалах, отведена под многоэтажное жилищное строительство на территориях, где такое строительство не предусмотрено.

Необходимо отметить, что земли под многоэтажное жилищное строительство в городском округе Химки, в т.ч. в микрорайоне Сходня, в большинстве рассмотренных случаев выделялись застройщику путем изменения разрешенного вида использования ранее предоставленных застройщику участков, без проведения обязательной по Земельному Кодексу процедуры торгов, фактически, путем незаконной муниципальной преференции, что каждый раз наносило ущерб бюджету округа, вело к уничтожению здоровой конкуренции и является характерным признаком коррупционного сговора застройщиков и должностных лиц Администрации г.о. Химки.

3) Заключение договоров развития застроенных территорий применительно к землям ИЖС и активная реализация таких решений.

4) Демонстративное игнорирование мнения и интересов местных жителей, закрепленное в муниципальных нормативных правовых актах, исключающих возможность жителей активно участвовать в принимаемых градостроительных решениях. Постановление главы г.о. Химки № 82 от 26.05.2005г. «О порядке проведения публичных слушаний по проектам документов территориального планирования, территориального

зонирования, документации по планировке территории городского округа Химки», напрямую устанавливает, что участники слушаний не выносят никаких решений по существу рассматриваемого вопроса и лишены права проводить голосование. Вследствие этих публичных слушаний жителей на протяжении многих лет ставили перед фактом готовящегося строительства, а из инструмента взаимодействия общественности и муниципалитета в сфере градостроительства публичные слушания в г.о. Химки были превращены в формальную процедуру, направленную на легализацию готовящегося незаконного строительства.

5) Массовое строительство жилых домов повышенной этажности, не сопровождающееся мерами, необходимыми для сохранения благоприятных условий жизни с учетом возросшей плотности населения: опережающего строительства социальных, образовательных и медицинских учреждений, увеличения площади существующих озелененных территорий или создание новых, развития дорожной сети, укрепления и модернизации системы коммуникаций.

б) Игнорирование специфики микрорайона Сходня, в частности:

а) близость к международному аэропорту «Шереметьево», нахождение большей части микрорайона в зоне «Г» шумовой нагрузки аэропорта. Интенсивное многоэтажное жилищное строительство в данной области привело к тому, что новостройки по уровню шумовой нагрузки не отвечают нормативам и, фактически, непригодны для проживания. Появившиеся под глиссадой заходящих на посадку самолетов жилые дома повышенной этажности создают повышенный риск катастроф с большим числом жертв среди населения;

б) близость Ленинградского шоссе создает дополнительные факторы неблагоприятных условий жизни в Сходне и повышенную нагрузку на транспортные сети микрорайона;

в) преобладание в микрорайоне Сходня малоэтажной застройки, а также кварталов поселений усадебного типа, как следствие — отсутствие в микрорайоне развитой системы коммуникаций, рассчитанной на нагрузки от жилых домов повышенной этажности, отсутствие ливневой канализации, недостаточная обеспеченность социальными объектами.

7) Игнорирование Администрацией г.о. Химки и застройщиками предписаний надзорных органов и вступивших в законную силу решений суда, не выгодных как для Администрации, так и для застройщиков.

8) Игнорирование Администрацией г.о. Химки и застройщиками муниципальных нормативно-правовых актов, регулирующих градостроительную деятельность, в частности, Постановления Главы г.о. Химки от 16.11.2007 г. № 1737 «Об упорядочении строительства зданий, строений, сооружений на застроенных территориях городского округа Химки Московской области», запрещающего принимать решения о размещении объектов капитального строительства на озелененных территориях, благоустроенных территориях, придомовых территориях не подлежащих сносу жилых домов.

9) Бездействие надзорных органов, включая Химкинскую городскую прокуратуру, либо принятие надлежащих мер, неиспользование полного спектра полномочий.

10) Деятельность депутатского корпуса вопреки интересам жителей, выразившаяся в одобрении и попустительстве массовой и разрушительной для структуры города застройки.

Фактически на протяжении многих лет в г.о. Химки, и, в частности, в микрорайоне Сходня единственными, чьи интересы признавались и удовлетворялись в полной мере, были строительные компании. Массовое принятие в интересах застройщиков решений о строительстве коммерческого жилья повышенной этажности привело к тому, что уже сейчас в г.о. Химки, в том числе в микрорайоне Сходня, разрушается пригодная для жизни человека среда обитания, сложившиеся жилые районы приводятся в негодность в виду перегрузки инфраструктуры, нагнетается транспортный коллапс. До настоящего времени реализация принятых решений в микрорайоне Сходня активно продолжается.

Подобная ситуация стала возможна только при активном участии должностных лиц Администрации г.о. Химки, при бездействии и попустительстве надзорных органов и депутатского корпуса.

Специфика ситуации исключает множественные ошибки по причине некомпетентности или неосведомленности должностных лиц Администрации г.о. Химки. Существующие в действующем законодательстве механизмы защиты от ошибок и недочетов, способных повлечь негативные последствия, обходились осознанно, с помощью комплекса действий, в которых очевидным образом усматривается прямой умысел на деятельность помимо и вопреки требованиям закона и интересам жителей, в корыстных целях, на поводу у коррупционных интересов.

Комплексная оценка причин, условий и последствий рассмотренных на слушаниях в Общественной палате Российской Федерации примеров неправомерного строительства, нарушающего интересы жителей, указывает на общий для всего городского округа характер деятельности муниципалитета, повлекший неблагоприятную обстановку и социальную напряженность.

В микрорайоне Сходня г.о. Химки в полной мере проявились характерные черты деятельности Администрации г.о. Химки, распространявшейся на весь округ, что дает все основания утверждать о наличии значительного количества нарушений, аналогичных рассмотренным на слушаниях, в других микрорайонах г.о. Химки и на всей территории муниципального образования.

АНАЛИЗ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НОВОГО СОСТАВА АДМИНИСТРАЦИИ Г. О. ХИМКИ

Знаковым событием в г.о. Химки в целом, имеющим значение для микрорайона Сходня, была смена руководящего состава Администрации города, которая предполагала разрушение сложившихся коррупционных связей, изменение курса деятельности. Тем не менее, в условиях многочисленных глобальных и локальных проблем, связанных с застройкой, землепользованием, планировкой территории, защитой прав соинвесторов, транспортным коллапсом и обеспечением сохранности природных ресурсов, Администрация г.о. Химки в новом составе заняла позицию бездействия в отношении уже идущего или непосредственно запланированного строительства, попустительствуя застройщикам. При этом представители Администрации г.о. Химки ссылаются на неосведомленность об идущем строительстве, наличии «дольщиков» и получении застройщиками разрешительной документации, а также на неисполнение подведомственными структурами их приказов и распоряжений.

Данные доводы не дают оснований бездействовать, располагая информацией о том, что дальнейшее бездействие неизбежно причинит значительный вред жителям городского округа и создаст длящееся нарушение прав неограниченного круга лиц.

Ссылку на наличие соинвесторов («дольщиков») нельзя назвать обоснованной, если таким образом предпринимаются попытки обосновать попустительство строительству, в отношении которого установлены факты нарушения закона, даны предписания об отмене, имеются вступившие в законную силу решения суда. Действующее законодательство, устанавливая ряд мер по защите прав граждан, инвестировавших в доленое строительство жилья, не дает правовых оснований игнорировать обстоятельства незаконности строительства и нарушения прав третьих лиц, жителей г.о. Химки.

Более того, намерение добиваться окончания строительства зданий, в отношении которых надзорными органами и/или судом установлены факты незаконности возведения, приведет к получению «дольщиками» жилья на сомнительных и оспоримых правовых основаниях, создает существенный риск сноса заселенных домов в будущем. По сути, инициатива потворствования такому строительству не является актом защиты граждан-

соинвесторов, так как обеспечивает по преимуществу интересы застройщика, стремящегося любой ценой выполнить условия договора, и вызвано либо отсутствием у должностных лиц Администрации г.о. Химки, а также органов правоохранительной и исполнительной власти г.о. Химки Московской области знаний действующего законодательства, либо прямым коррупционным сговором с застройщиком.

Любая попытка подобных спекуляций на правах и интересах «дольщиков», допущенная должностными лицами Администрации г.о. Химки в официальных заявлениях, заставляет усомниться в добросовестности говорящего, является признаком коррупционного сговора с застройщиком и требует служебной, а при фактическом бездействии, и надзорной проверки со стороны прокуратуры.

КОМПЛЕКС МЕР ПО УСТРАНЕНИЮ НАРУШЕНИЙ И ИХ ПОСЛЕДСТВИЙ

Для устранения негативных последствий проводившейся в г.о. Химки градостроительной политики и возвращения благоприятных и безопасных условий жизни в микрорайоне Сходня полагаем необходимым кардинальное изменение практики осуществления Администрацией г.о. Химки и застройщиками градостроительной деятельности на всей территории г.о. Химки, включая микрорайон Сходня, в том числе, путем следующих мер:

1. Немедленное прекращение реализации незаконных градостроительных решений. Следует особо отметить недопустимость практики спекуляции на интересах «обманутых дольщиков»: законодательство, предусматривая комплекс мер по защите граждан, ставших соинвесторами многоэтажного жилищного строительства, не дает прав и оснований оставлять в силе незаконные решения и бездействовать. Более того — защите интересов дольщиков не могут соответствовать действия, направленные на то, чтобы граждане при формальном исполнении застройщиком обязательств по договору получили жилье, в отношении которого установлены или существуют факторы незаконности постройки и нарушения прав третьих лиц, как следствие, имеется реальная угроза признания жилого дома незаконным и принятия решения о его сносе, что уже имело место в микрорайоне Сходня.
2. Отмена проектов планировки, разработанных «точечно», не отвечающих нормативам и требованиям закона, не обеспечивающих устойчивого развития территории. При этом реализация проекта планировки в виде строительства новых предусмотренных им объектов не является основанием оставлять проект планировки в силе. Более того, реализуемые в настоящее время проекты планировки должны быть подвергнуты тщательной ревизии в первую очередь.
3. Разработка и утверждение генерального плана г.о. Химки и правил землепользования и застройки в соответствии с актуальными на настоящий момент нормативами и требованиями закона. Следует особо отметить недопустимость легализации застройки природных территорий и многоэтажной застройки жилых кварталов ИЖС; все имевшиеся на предшествующих проектах генерального плана и/или фактически существующие природные территории, включая берега и поймы рек, лесные массивы, должны быть сохранены и наделены соответствующим статусом, исключающим застройку.
4. Исполнение ранее выданных предписаний надзорных органов. Контроль за исполнением предписаний надзорных органов должен осуществляться совместно с Общественной палатой Российской Федерации. Предусмотреть привлечение к дисциплинарной, административной либо уголовной ответственности лиц, виновных в неисполнении либо срыве сроков исполнения предписаний.

5. Проведение надлежащего лесоустройства, учет имеющейся системы озеленения и принятие мер по ее охране. Включая постановку на учет и придание предусмотренного законом статуса лесным массивам, нуждающимся в охране природным территориям, поймам рек, береговым зонам.

6. Восстановление озелененных территорий естественного или искусственного происхождения, пострадавших в результате застройки земель. В соответствии с утвержденными правилами и нормативами создания озелененных территорий, лесоводства, содержания лесов и озелененных территорий в черте города.

7. Восстановление гидрографии и ландшафта на тех территориях, где они были искусственно изменены под нужды незаконной застройки. Включая район Юбилейного проезда, Курганной, Овражной и Усковской улиц микрорайона Сходня г. о. Химки.

8. Внесение изменений в законодательство РФ, регулирующее порядок проведения публичных слушаний. Нацеленные на реализацию гарантированных прав граждан на активное участие в принятии решений по предполагаемому строительству. Необходимо законодательно закрепить согласовательный, а не рекомендательный порядок слушаний, в том числе публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки; смены разрешенного вида использования земельных участков; корректировки проектов планировки и проектов межевания.

9. Строительство необходимых социальных объектов, жилья и других капитальных сооружений без нанесения дальнейшего вреда озелененным территориям и сложившейся инфраструктуре микрорайона. Что предполагает не только учет действующих требований закона и нормативов, но также предполагает приоритет сохранения естественных природных ландшафтов, архитектурного облика сложившихся жилых районов, границ участков лесных массивов, парков и лесопарков, естественных или искусственных водных объектов.

10. Приведение приаэродромной территории аэропорта «Шереметьево» в соответствие с требованиями, законами и нормативами обеспечения безопасности и благоприятных условий жизни.

11. Исполнение требований, высказанных представителями МЧС, включая размещения в микрорайоне Сходня двух пожарных депо.

12. Исполнение мер, высказанных на слушаниях первым заместителем главы г.о. Химки Московской области Ахмадеевым Р.Ш., а именно:

а) мораторий на начало нового жилищного строительства или строительства объектов торговли до утверждения генерального плана и правил землепользования и застройки.

б) проведение публичных слушаний по генеральному плану и правилам землепользования и застройки поэтапно, в виде нескольких отдельных слушаний для жителей разных частей г.о. Химки с тем, чтобы обеспечить полное и всестороннее ознакомление жителей с представленными документами, с обязательным учетом их замечаний, предложений и возражений.

13. Меры превентивного характера: В целях недопущения повторения сложившейся ситуации, руководствуясь постановлениями Главы г.о. Химик Московской области от 19.12.2012 г. № 1818 и от 14.01.2013 г. № 02 рекомендовать Главе Администрации г.о.

Химки Московской области ввести в Общественные советы при Главе Администрации и при заместителях Главы Администрации г.о. Химки Московской области, представителей общественных организаций г.о. Химки Московской области, принявших участие в подготовке и проведении слушаний в Общественной палате Российской Федерации по теме: «Ошибки, проблемы и просчеты при реализации градостроительной политики на примере мкр. Сходня, г.о. Химки Московской области».

НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Конституция Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации
4. Земельный кодекс Российской Федерации
5. Жилищный кодекс Российской Федерации
6. Лесной кодекс Российской Федерации
7. Водный кодекс Российской Федерации
8. Федеральный закон «Об охране окружающей среды».
9. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".
10. Федеральный закон № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».
11. СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) «Строительные нормы и правила Градостроительства. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
12. Постановление Правительства Московской области от 16.01.2012г. № 24/54 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области",
Постановление правительства Российской Федерации от 11.03.2012г. № 138 «Об утверждении федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».
13. Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации.
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 5 сентября 2011 г. № 743 «О внесении изменений в Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации».
15. Приказ Министерства транспорта Российской Федерации от 22 марта 2012 г. № 70 Москва «О внесении изменений в положение к приказу Министерства транспорта РФ от 6 сентября 2011 г. № 237».
16. Постановление Главы г.о. Химки от 16.11.2007 г. № 1737 «Об упорядочении строительства зданий, строений, сооружений на застроенных территориях городского округа Химки Московской области».
17. Постановление Главы г.о. Химки от 28.05.2012 № 840 «О мерах по усилению контроля за содержанием земельных участков, прилегающих к многоквартирным жилым домам».
18. Территориальные строительные нормы планировка и застройка городских и сельских поселений (ТСН ПЗП-99 МО от 1 января 2000 года).



Кобелев А. В.