

## Снос гаражей Анадырский, 6. Резюме вопроса

Первичная информация о предполагаемом сносе гаражей появилась в мае 2019 года в период подготовки к слушаниям, посвященным реновации. Данная информация является публичной. Ознакомится с ней может каждый по ссылке: <https://babushkinsky.mos.ru/public-hearings/public-hearings-2019/>

Помимо протоколов и заключений по слушаниям в данной папке имеется документ «Проект планировки территории микрорайонов 1, 14, 18 района Бабушкинский (СВАО) в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве». Можно скачать данный документ также по ссылке: [https://drive.google.com/file/d/1LCxClrGGBbWiquuK-\\_ym5wCDK-fxkrVb](https://drive.google.com/file/d/1LCxClrGGBbWiquuK-_ym5wCDK-fxkrVb)

На что стоит обратить внимание в этом документе:

1. Страница 55 (лист 12 плана) и 59 (лист 16 плана) План красных линий. Красная линия (то есть зона, в рамках которой не предполагалось изменений) перечеркнута черными крестиками и перенесена за забор железной дороги. Здесь же точками 68 и 69, 66 и 67 обозначена граница участка под новые паркинги.
2. Страница 73 (лист 12 плана) и 77 (лист 16 плана). Элементы планировочной структуры. Здания, предполагаемые к сносу обозначены желтым штрихом. Зоны к возведению объектов капитального строительства - синим. Это означает следующее: по мнению администрации объектов капитального строительства на нашем месте нет. То есть наши гаражи, которые имеют кадастровый номер, оценочную стоимость, размещенные на публичной кадастровой карте, не воспринимаются как объекты капитального строительства. Здесь же на странице 77 на сносе указано назначение объектов капитального строительства, которые расшифровываются на странице 30 в пункте 32.1: 4.9.0 – размещение постоянных или временных гаражей... в том числе многоярусных.
3. Страница 90 (лист 12 плана) и 94 (лист 16 плана). Линейные объекты инженерной инфраструктуры и улично-дорожной сети. Дорожная сеть претерпевает существенные изменения в связи со сносом большей части пятиэтажек напротив нашего гаражного комплекса. Дорога, на которую мы сейчас выезжаем из ворот гаража, ликвидируется и переносится на 20-30 метров в сторону жилых домов.

Кроме указанных страниц вы можете ознакомиться с грандиозными планами по возведению 80-100 метровых жилых домов и уплотнению населения района примерно в три-пять раз. Без существенного улучшения и строительства объектов социальной инфраструктуры. Однако, сосредоточившись на сути нашего вопроса, можно утверждать, что уже в мае месяце в рамках проекта планировочного решения публично были заявлены планы администрации района снести наш гаражный комплекс.

Данный вопрос в череде других был вынесен на публичные слушания, которые проходили в школе на улице Радужной. К сожалению, многим, кто хотел на них присутствовать, доступ предоставлен не был.

В фойе школы были представлены макеты объектов сносимой и возводимой инфраструктуры. Вашему вниманию предлагаются некоторые виды, имеющие отношения к нашему гаражному комплексу.



Как вы можете убедиться из представленных на слушаниях макетов, на месте наших гаражей вплотную к железной дороге стоят два многоярусных паркинга. Увы. Это официальная информация, предложенная к обсуждению на слушания.

После слушаний был визит в управу за разъяснениями по сути вопроса. Сперанская Мария Вячеславовна пояснила, что для реализации проекта реновации нужно предусмотреть необходимое количество парковочных мест, мол наши гаражи мешают.

После этого была попытка записаться на прием к главе управы. Вместо него принял его заместитель. На встрече присутствовали некоторые собственники гаражей и председатель ГСК Симонов Константин Леонидович.

По результатам встречи был составлен официальный письменный запрос, на который вскоре получен официальный ответ за подписью главы управы.

Управа Бабушкинского района города Москвы рассмотрела Ваше обращение, направленное в управу района, по вопросу демонтажа гаражно-строительного кооператива «Движинец» (далее – ГСК «Движинец»), расположенного по адресу: Анадырский пр., вл. 6, и сообщает.

Проект планировки территории микрорайонов 1,14,18 района Бабушкинский (СВАО) в целях реализации программы реновации жилищного фонда в г. Москве по состоянию на 04.07.2019 не утвержден.

Проектом предполагается строительство двух многоуровневых автостоянок с адресным ориентиром: Анадырский пр., вл. 6.

Информация о демонтаже гаражей ГСК «Движинец» в управе района отсутствует.

Возможно Вам будет полезна дополнительная информация о том, что в случае возникновения потребности в изъятии земельного участка и частой собственности под строительство инфраструктуры для новых жилых кварталов владельцам демонтируемых объектов будет выплачена соответствующая компенсация в рамках постановления Правительства Москвы от 9.03.2011 № 63-ПП «Об утверждении Положения о порядке осуществления денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы».

Благодарим Вас за активную жизненную позицию.

Глава управы



С.А. Аганеев

Это первое официальное подтверждение, полученное письменно 8 июля 2019 года.

Стоит обратить внимание на то, что большая часть наших гаражей расположена на земле федерального, а не муниципального значения.

18 июня 2012 года Открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» в лице первого заместителя начальника Московской железной дороги-филиала ОАО «РЖД» Шулянского Дмитрия Алексеевича с одной стороны и ГСК «Движинец» в лице Симонова Константина Леонидовича с другой стороны был заключен Договор субаренды части земельного участка №ЦРИ/4/СА/2538/12/000737.

В соответствии с Договором Арендатор передает, а Субарендатор принимает и использует на праве субаренды часть земельного участка площадью 2135 кв.м. из земель поселений с кадастровым номером 77:02:16009:084, находящиеся у ОАО «РЖД» на праве аренды согласно договору от 25 марта 2008 года №Д-30/142-з.

Согласно Договору, земельный участок предоставляется для эксплуатации существующих объектов недвижимости (гаражей для хранения личного транспорта) без права строительства и (или) реконструкции объектов. На участке расположены капитальные здания (гаражи), принадлежащие членам ГСК «Движенец» на праве собственности.

В соответствии с пунктом 2.1. Договор заключается на неопределенный срок и вступает в силу с даты его подписания сторонами.

В соответствии с пунктом 5.2.1 Договора Арендатор обязан предупредить Субарендатора обо всех обязательствах Арендатора, вытекающих из договора аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:16009:084. А также согласно пункту 5.2.2 предупредить субарендатора обо всех известных ему правах третьих лиц на сдаваемый в субаренду участок.

В этой связи было направлено письмо в РЖД с просьбой объяснить сложившуюся ситуацию по договору, то есть изымался ли участок земли, на которой расположены гаражи в пользу муниципалитета, действует ли заключенный договор субаренды. На данное обращение был получен ответ следующего содержания.

Служба управления имуществом Московской железной дороги рассмотрела Ваше обращение по вопросу подтверждения статуса договора субаренды части земельного участка от 18 июня 2012 г. № ЦРИ/04/СА/2538/12/000737 и сообщает следующее.

В соответствии с п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя (ОАО «РЖД»), договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В связи с изложенным вышеуказанный договор субаренды является действующим и не расторгался.

Кроме того сообщая, что часть земельного участка, предоставленная в субаренду ГСК «Движенец», входит в границы земельного участка полосы отвода Московской железной дороги с кадастровым номером 77:02:16009:084, используемого ОАО «РЖД» на основании договора аренды от 25 марта 2008 г. № Д-30/142-з, заключенного с ТУ Росимуществом.

Таким образом, опираясь на данный договор, было направлено еще несколько обращений в различные инстанции.

На обращение в мэрию был получен следующий ответ.

Префектурой Северо-Восточного административного округа города Москвы рассмотрено Ваше обращение, направленное на официальный сервер Правительства Москвы, по вопросу эксплуатации объекта гаражного назначения, расположенного по адресу: Анадырский пр-д, вл. 6.

ГСК «Движенец» расположен на территории микрорайона 1 Бабушкинского района, прилегающей к объектам железнодорожной инфраструктуры Московской железной дороги на Ярославском направлении.

В декабре 2018 года руководителем Федерального агентства железнодорожного транспорта («РОСЖЕЛДОР») подписано распоряжение № ВЧ-311-р «Об утверждении документации по планировке территории для объекта «Развитие железнодорожной инфраструктуры Московской железной дороги на Ярославском направлении. V главный путь Лосиноостровская – Мытищи», входящего в состав строительства V главного железнодорожного пути протяженностью 7,8 км на участке Лосиноостровская – Мытищи» в рамках реализации проекта «Развитие Московского транспортного узла».

Согласно указанной документации внесены изменения в расположение линий градостроительного регулирования – красных линий, то есть земельный участок, на котором расположен ГСК «Движенец» не входит в границы полосы отвода железной дороги и не попадает в границы планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории микрорайонов 1, 14, 18 Бабушкинского района в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, а также проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении указанных территорий, были вынесены на рассмотрение жителей в период проведения публичных слушаний.

Территория на которой расположен ГСК «Движенец» относится к территориям размещения объектов улично-дорожной сети и постоянных или временных гаражей, в том числе многоярусных.

Срок реализации проекта планировки территории микрорайонов 1, 14, 18 Бабушкинского района в рамках выполнения программы реновации жилищного фонда в городе Москве по состоянию на сегодняшний день не определен.

В случае изъятия земельных участков, владельцам демонтируемых гаражей предусмотрена выплата компенсации в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 09.03.2011 № 63-ПП «Об утверждении положения о порядке осуществления денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы».

Благодарим за активное участие в жизнедеятельности района.

Заместитель префекта  
Северо-Восточного  
административного округа  
города Москвы

**Б.В. Андреев**

Стоит обратить внимания на четвертый абзац, который может ввести в заблуждение фразой: «... не попадает в границы планируемого размещения объектов капитального строительства». Это не означает, что на нашем месте не собираются возводить паркинги. Это означает, что РОСЖЕЛДОР не планирует здесь ничего возводить, и поэтому согласовал (по мнению управы) перенос красных линий, о которых написано выше, за забор железной дороги, а также использование нашей земли под нужды района.

Ну и шестой абзац всё ставит на свои места, очередной раз подтверждая намерения сноса наших гаражей и строительства на их месте паркингов.

Здесь нужно уточнить тот факт, что паркинги будут (но надеемся, что этого не произойдет) возводиться как коммерческий проект, в рамках которого каждое машиноместо холодного, неотапливаемого помещения будет считаться товаром к реализации (продаже). Коммерческая стоимость может составлять от четырехсот тысяч рублей до миллиона за одно место. Конечно, предоставление нам взамен снесенных двухэтажных железобетонных гаражей места в паркинге не предусмотрено законом и экономически не выгодно коммерсантам.

Внимательно изучив законы о компенсации за снос в предпоследнем абзаце ответа префектуры, становится ясно – максимально возможная сумма компенсации триста тысяч рублей.

Ознакомиться с постановлением Правительства Москвы о компенсации вы можете по ссылкам ниже.

1. Первая редакция [https://drive.google.com/open?id=1dlIsBsBq8Po7lkyl6xumY79xp3h1\\_0ef](https://drive.google.com/open?id=1dlIsBsBq8Po7lkyl6xumY79xp3h1_0ef)

2. Действующая редакция <https://drive.google.com/open?id=1971XNzyjDsJkZi6QWGfpAsBlbDQ3J8w>

Стоит обратить внимание на то, что в первой редакции компенсацией за снос гаража была сумма, полученная в результате оценки. Безусловно, она была ниже рыночной, но все же близка к ней.

Теперь же в новой редакции постановления речь об оценке больше не идет вообще. В пункте 10 Постановления сказано: Размер компенсации определяется в соответствии с методикой, утверждаемой Департаментом экономической политики и развития города Москвы.

Данная методика определена Приказом Департамента экономической политики № 164-ПП от 11.08.2017 года.

С ней вы можете ознакомиться по ссылке:

[https://drive.google.com/open?id=19beeN9oD84\\_HE00eqgSS23sYXibtaQgT](https://drive.google.com/open?id=19beeN9oD84_HE00eqgSS23sYXibtaQgT)

Обратите в внимание на пункт 3.1. данной методике – триста тысяч рублей. И никакая оценка больше не требуется.

Было сделано обращение в ДКРС РЖД (дирекцию капитального ремонта и строительства) на предмет согласования переноса красных линий за забор в рамках распоряжения РОСЖЕЛДОРa ВЧ-311-р, на которое ссылается префектура. ДКРС данную информацию подтвердил. То есть с одной стороны РЖД утверждает, что договор субаренды в силе, с другой – одно из подразделений РЖД согласовывает перенос красных линий.

На словах в ДКРС пояснили, что не подозревали о намерениях использования управой данной территории для строительства капитальных объектов, а лишь подтвердили, что сами не собираются здесь что-либо строить.

На обращение в Росимущество по данному вопросу был получен ответ следующего содержания (кратко по сути).

Заявление на передачу земельного участка с кадастровым номером  
77:02:0016009:84 в Росимущество не поступало.

Это означает, что выделения участка под гаражами и передача его городу не было.

Помимо этого, были и другие обращения, в числе которых – обращение в Государственную Думу, в результате чего был направлен депутатский запрос в прокуратуру, встреча в штабе реновации с представителями градостроительного комитета и т.д.