



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА ДОРОГОМИЛОВО

ДЕПУТАТСКИЙ ЗАПРОС

Площадь Победы, д. 1А, Москва, 121170

Телефон/факс: 8(499) 148-94-24

E-mail: dorogomilovomun@yandex.ru <http://www.dorogomilovo.info/>

25.10.2019 № 010109-462-19

на № _____ от _____

Генеральному прокурору
Российской Федерации
действительному государственному
советнику юстиции

Ю.Я. Чайке

Большая Дмитровка ул., д. 15а,
Москва, 125993

Уважаемый Юрий Яковлевич,

просим Вас провести проверку соблюдения Законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов города Москвы, в том числе соблюдения обязательных требований законодательства в области охраны объектов культурного наследия, при рассмотрении вопросов и принятии решений на заседаниях Градостроительно-земельной комиссии города Москвы и Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при Правительстве Москвы в ЗАО города Москвы. Вопросы связаны с коммерческой застройкой территории Бадаевского пивоваренного завода, расположенной в зонах охраны Объекта культурного наследия (далее по тексту ОКН) – Памятника промышленной архитектуры «Трехгорный пивоваренный завод, кон. XIX – нач. XX века, арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль» по адресу: Кутузовский проспект вл.12, стр.1, вл.12, стр.3.

А именно:

на заседании Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (далее по тексту ГЗК) (Протокол от 06.03.2014 №8) пунктом 23 принято решение о реализации «инвестиционного проекта самореформирования производства ОАО «Бадаевский пивоваренный завод» и строительстве на освобождаемой территории ориентировочной площадью 9,3 га многофункционального жилого комплекса наземной площадью 150 000 кв.м на земельных участках по адресу: Кутузовский проспект, вл.12 и 14А, предусмотрев при этом:

- фонд жилой застройки – 110 500 кв.м;

- реставрацию с приспособлением объектов культурного наследия по адресу: Кутузовский проспект, д.12, стр.1, стр.3.

Работы производить в соответствии с проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 11.07.2006 №484-ПП (ред. от 24.04.2007) «О корректировке границ зон охраны и утверждении режимов регулирования градостроительной деятельности на территориях зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) «Трехгорный пивоваренный завод, кон. XIX – нач. XX вв., арх. А.Е. Вебер, Р.И. Клейн, А.П. Евланов. Ансамбль»;». В Приложении №3 этого Постановления приведена схема с утвержденными режимами охраны и дано описание каждого режима: режим Р1 – непосредственно территория ОКН, режим Р3 – охранный зона ОКН, режим Р10 – зона регулирования застройки, режим Р11 – зона охраняемого ландшафта.

В соответствии с принятыми на этом заседании решениями, по обращению ОАО «Бадаевский пивоваренный завод», были выпущены распорядительные документы об утверждении на кадастровой карте территории схем расположения 5 (пяти) земельных участков, необходимых для реализации этого инвестиционного проекта, участки поставлены на кадастровый учет под номерами: кад. № 77:07:0007001:7561, кад. № 77:07:0007001:7562, кад. № 77:07:0007001:7563, кад. № 77:07:0007001:7567, кад. № 77:07:0007001:7569. Для этих участков были выпущены градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ) в соответствии с конкретизированными детально для каждого участка параметрами (видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства), согласованными на заседании Рабочей группы по градостроительству ГЗК от 01.06.2015 (Протокол №19) в строгом соответствии с технико-экономическими показателями, одобренными пунктом 23.1 протокола ГЗК от 06.03.2014 №8.

1. ЗУ кад. №77:07:0007001:7563 (пятно застройки вл.12, стр.1):

ГПЗУ RU77-129000-016205 – новое строительство не предусмотрено, так как действуют режимы территории памятника (Р1), охранной зоны памятников (Р3).

2. ЗУ кад. №77:07:0007001:7562, (пятно застройки вл.12, стр.3):

ГПЗУ RU77-129000-016178 – новое строительство не предусмотрено, так как действуют режимы территории памятника (Р1), охранной зоны памятников (Р3).

3. ЗУ кад. №77:07:0007001:7567, (пятно застройки вл.12, стр.2):

ГПЗУ RU77-129000-017103 – новое строительство не предусмотрено, так как действуют режимы охранной зоны памятников (Р3).

4. ЗУ кад. №77:07:0007001:7561, (участок вокруг вл.12, стр.1,2,3, часть которого расположена в охранной зоне ОКН):

ГПЗУ RU77-129000-016131 – многоэтажная жилая застройка, Общая наземная площадь – 52 300 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 38 500 кв.м.

5. ЗУ кад. №77:07:0007001:7569 (с южной стороны от ЗУ кад. № 77:07:0007001:7561) ГПЗУ RU77-129000-034541 многоэтажная жилая

застройка, Общая наземная площадь – 97 700 кв.м., в т.ч.: площадь квартир – 72 000 кв.м.

Таким образом, в рамках инвестпроекта запланировано новое строительство на двух участках территории Бадаевского пивзавода в общем объеме 150 000 кв.м, полностью соответствующего действующим правовым документам и выданным градостроительным планам земельных участков (ГПЗУ), включенным в прошедшие публичные слушания, и Правилам землепользования и застройки, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 №120-ПП (далее ПЗЗ).

В феврале 2019 года, как следует из Протокола от 22.02.2019 №19 заседания Окружной комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки при правительстве Москвы в ЗАО города Москвы (далее по тексту Протокол, Окружная комиссия), по обращению ООО «КАПИТАЛ ГРУП» на заседании рассматривались вопросы:

Пункт 1. Корректировка проекта межевания части территории квартала ограниченного: набережной Тараса Шевченко, Украинским Бульваром, Кутузовским проспектом, границей природного комплекса, проектируемым проездом 3583. Часть территории квартала – это территория, которая включает в себя земельные участки с кад. номерами 77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563 и 77:07:0007001:7567.

Пункт 2. Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки города Москвы в отношении территории по адресу: ул. Кутузовский проспект, вл. 12-14А (кад. №№77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563, 77:07:0007001:7567) ЗАО.

При этом в Протоколе не указано, на каком основании ООО «КАПИТАЛ ГРУП» обратился за корректировкой проекта межевания и внесением изменений в ПЗЗ, не являясь на тот момент ни правообладателем указанных участков (правообладатель: ОАО «Бадаевский пивоваренный завод»), ни собственником зданий – ОКН (вл.12, стр.1 и стр.3) и исторического здания вл.12, стр.2 (по размещенной в СМИ информации собственником этих трех зданий является находящийся в розыске беглый рейдер Илья Хайкин, сотрудничество и сделки с которым вряд ли можно назвать законными).

Также в протоколе умалчивается цель выполнения всех этих корректировок и изменений по обращению ООО «КАПИТАЛ ГРУП». При этом ООО «КАПИТАЛ ГРУП» в СМИ своей глубоко безнравственной цели давно не скрывает – масштабное высотное строительство по проекту швейцарских архитекторов домов-монстров на 35-метровых сваях в историческом, красивейшем месте на берегу Москвы-реки, в зонах охраны Памятника промышленной архитектуры «Трехгорный пивоваренный завод, кон. XIX – нач. XX века, Ансамбль», с физическим уничтожением части исторических зданий (будут отрезать по живому все, что мешает стройке) и преобразованием до неузнаваемости оставшихся от них частей. Как следствие, это приведет к полной

утрате ценности оставшихся частей ансамбля, как памятника истории и культуры народов РФ, в связи с утратой им главного фактора ценности объекта культурного наследия – его подлинности, в том числе и подлинности его окружения (исторический «открыточный» панорамный вид на гостиницу «Украина» и Набережную Тараса Шевченко с историческими корпусами завода-памятника и зоной охраняемого ландшафта, входящего в предмет охраны ОКН «Усадьба Студенец» и который навсегда исчезнет за сваями и корпусами «парящих» монстров).

Понятна основная цель – максимально освободить место под коммерческую высотную застройку, невзирая на нанесение явного, непоправимого ущерба истории и культуре России.

Итогом рассмотрения и согласования на заседании Окружной комиссии станут следующие изменения.

На территории участков с кад. №№77:07:0007001:7561, 77:07:0007001:7562, 77:07:0007001:7563, 77:07:0007001:7567 вместо 4 будут образованы 6 новых участков.

На данной территории расположены ОКН и, согласно документам, расположены в зонах охраны ОКН:

- включает, почти полностью, охранную зону ОКН №372 (Постановление правительства Москвы от 11.07.2006 №484-ПП (ПЗЗ раздел 4, подраздел 4,3, Таблица 4, пункт 3);
- полностью расположена в зоне регулирования застройки центральной части города в пределах Камер-Коллежского вала (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 №545-ПП, ПЗЗ раздел 4, подраздел 4,3, Таблица 5, пункт 2);
- граничит с зоной охраняемого ландшафта Центра города в пределах Камер-Коллежского вала №6 (Постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 №545-ПП, ПЗЗ раздел 4, подраздел 4.3, Таблица 6, пункт 4).

В соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ «в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия» (п.1, ст.34):

- «Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия» (п.2, ст.34);

- «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных

участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений» (п.3, ст.34);

- «Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия» (п.4, ст.34).

При этом, необходимо учитывать, что в соответствии с законодательством, согласно п. 24 «ПОЛОЖЕНИЯ О ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 №972 (далее по тексту «Положение о зонах охраны») «в случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объекта культурного наследия разных режимов использования земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия».

«Соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Отклонение от установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия режимов использования земель и градостроительных регламентов не допускается» (п.22 «Положение о зонах охраны ОКН»).

Как следует из анализа текста Протокола, во вновь образованные участки с №1, №2, №4, №6 входит «часть охранной зоны №372», и, в силу приведенных ссылок на Законодательство, как более строгий, должен действовать режим охранной зоны, который запрещает строительство.

Участки с №3 и №5 – это участки, где непосредственно расположены ОКН (вл.12, стр.3 и вл.12, стр.1).

Следовательно, в силу законодательства, ни на одном из вновь образованных на данной территории 6-ти участках (вместо старых 4-х) невозможно осуществление нового строительства.

Причем, в данном случае, новое строительство в подземном пространстве также не допускается, так как в соответствии с ЗК РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018), зоны охраны ОКН относятся к «зонам с

особыми условиями использования территорий» (ст.105, п.1), которые устанавливаются с целью «обеспечение сохранности объектов культурного наследия» (ст.104, п.1, п.п.3) и «в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель,...».

Из анализа текста Протокола следует, что на данной территории образуются 6 новых участков, на которых, в силу Законодательства, не допускается строительство, но формируются 6 территориальных зон, на четырех из которых, В НАРУШЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, в интересах ООО «КАПИТАЛ ГРУП», допускается новая высотная застройка многофункциональными жилыми комплексами с освоением подземного пространства:

территориальная зона 129181403.1 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 26135,2 кв.м, в т.ч. площадь квартир – 11814,4 кв.м;

территориальная зона 129181403.2 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 42307.3 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 27291.5 кв.м;

территориальная зона 129181403.3 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 49175,9 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 35466.8 кв.м;

территориальная зона 129181403.4 – Суммарная поэтажная площадь многофункционального жилого комплекса в габаритах наружных стен – 37238,1 кв.м, в т.ч.: площадь квартир – 15099,1 кв. м;

Таким образом, в интересах застройщика территории, налицо грубое нарушение требований законодательства об охране объектов культурного наследия.

Более того, в процессе образования 6 участков и формирования для них новых территориальных зон, резко (в три раза!!!) возросла и суммарная поэтажная площадь наземной части нового строительства – **вместо 52 300 кв.м по инвестпроекту на данной территории стала 154 855 кв.м** ($26\,135 + 42\,307 + 49\,175 + 37\,238 = 154\,855$).

В интересах ООО «КАПИТАЛ ГРУП», но явно в ущерб памятникам и исторической застройке, произошло «никогда не замеченное» **увеличение объемов нового строительства на этой территории на 100 000 кв.м.**

С учетом смежного с данной территорией участка с кад. №77:07:0007001:7569, где также будет вестись строительство и будет построено 97 700 кв.м, на территории Бадаевского завода **общий объем строительства составит уже не 150 000 кв.м, как планировали власти изначально, а 250 000 кв.м**, что ровно в 5 (пять) раз больше, чем существующая в квартале историческая жилая застройка. Все это приведет к многократному увеличению

транспортной и инфраструктурной нагрузки на квартал и на район в целом и резкому ухудшению экологической обстановки в районе.

Как следует из текста Протокола, все указанные выше изменения, нарушающие требования законодательства, и согласованные Окружной комиссией, решением этой Окружной комиссии выносятся на публичные слушания. Фактически, если изменения пройдут публичные слушания, они тем самым будут узаконены со всеми имеющимися нарушениями требований действующего законодательства, внесенными в ПЗЗ.

Само проведение публичных слушаний при данных обстоятельствах будет еще одним нарушением законодательства.

На основании изложенного, а также учитывая, что лоббируемый, по нашему мнению, городскими чиновниками проект дома-монстра «на ногах» ООО «КАПИТАЛ ГРУП», вызывает обоснованный протест со стороны жителей Дорогомилово, муниципальных депутатов и градозащитников, создает социальную и политическую напряженность в районе, которая инициируется публичными заявлениями ООО «КАПИТАЛ ГРУП» о «старте продаж в начале 2020 г.», что, по сути, является демонстрацией ООО «КАПИТАЛ ГРУП» своей уверенности в безусловной реализации проекта «в данном месте и в данном виде», несмотря на отсутствие в настоящее время разрешительных документов и результатов публичных слушаний

ПРОСИМ ВАС:

1. Провести всестороннюю проверку приведенных фактов.
2. На время проверки обратиться к префекту ЗАО города Москвы Александрову А.О. о приостановке размещения оповещения о публичных слушаниях до конца проверки и в Градостроительную Земельную Комиссию города Москвы о приостановке проведения публичных слушаний.
3. По результатам проверки принять меры прокурорского реагирования, в том числе к должностным лицам органов исполнительной власти города Москвы, которые своим действием/бездействием, отписками и умалчиванием об истинных планах по масштабной высотной застройке Бадаевского завода создали высокую социальную и политическую напряженность в некогда благополучном и спокойном районе.

Депутаты Совета депутатов
муниципального округа Дорогомилово

 
 
