



«Гео Инженеринг»

Общество с ограниченной ответственностью

123182, г. Москва, ул. Щукинская, д. 2, этаж 5, пом. 42, 46, 48-51;

тел.: (495) 662-36-63

ИНН/КПП 7722661179/773401001

исх. № 194/20 от 13.11.2020 г.
в ответ на адвокатский запрос от 19.10.2020г.

Московская областная коллегия адвокатов
Московский Центральный филиал
Адвокату Першину А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

ООО «Гео Инженеринг» на основании договора на проведение работ №142/18 от 02.10.2018 г. с ООО «Трейд.Ру» разрабатывает Проект межевания территории квартала района Тропарево-Никулино, ограниченного ул. Академика Анохина, ул. Рузская и земельными участками с кадастровыми номерами: 77:07:0014010:39 и 77:07:0014010:24 (далее - Проект межевания), с последующей передачей Заказчику соответствующей документации.

Данные работы проводятся в целях приведения в соответствие фактических границ участков землепользования и дальнейшего оформления земельно-правовых отношений на земельные участки, которые будут образованы в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014010:42.

Работы выполняются на основании Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы «О разработке проекта межевания территории квартала» № 11524 от 27.03.2019г.

В ответ на полученный адвокатский запрос предоставляем Вам запрашиваемые сведения:

1. *«В пояснительной записке указаны нормативные акты, в соответствии с которыми выполнен расчет границ и площади нормативно-необходимых участков. Прошу указать ссылки на конкретный пункт каждого из нормативных актов, исходя из которых были определены нормативные размеры земельного участка»* - относительно расчета площади сообщаем, что площади рассчитаны в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25 января 2000 г. N 49 (конкретные пункты, к сожалению, указать невозможно, так как существуют определенные тонкости применения различных коэффициентов расчета площадей для разных объектов недвижимости), а расчет границ был произведен в соответствии с изначальной проектно-разрешительной документацией на строительство, а также с учетом замечаний МКА и ДГИ.

2. *«Указать ссылку на конкретный нормативный акт (конкретную правовую норму в указанных нормативных документах тома 2, п.1.1 проекта межевания), которая регулирует:*

а) необходимость организации доступа (путем проезда или прохода) к зданиям различного назначения (жилому-нежилому); - Земельный кодекс РФ.

б) нормативные геометрические параметры (размеры) проходов (проездов) необходимых для доступа к зданиям жилого и нежилого назначения; - минимально-допустимая ширина для прохода пешеходов составляет 1 м, а для проезда автотранспорта 3 м, но также надо учитывать особенности местности для доступности всех объектов недвижимости экстренными службами реагирования (пожарные, МЧС, скорая и т.д.).

в) необходимость организации сквозного транзитного проезда (дороги) внутри жилого квартала, в том числе для грузового автотранспорта» - данным проектом межевания не предусмотрено транзитных проездов, а только обеспечен доступ ко всем объектам недвижимости.

3. «Для проверки указанных размеров земельных участков указать формулы расчета, со ссылкой на конкретные нормы (в указанных нормативных документах в томе 2, п.1.1 проекта межевания), следующих показателей:

а) минимальная величина нормативно необходимой площади для жилых и нежилых строений;

б) расчет суммарной необходимой площади квартала;

в) расчет минимальной величины нормативно необходимой площади участков для жилых, а также жилых и нежилых встроенных помещений, встроенно-пристроенных и пристроенных объектов, имеющих с жилым строением общие элементы территории квартала;

г) расчет максимальной величины нормативно необходимой площади участков для жилых, а также жилых и нежилых встроенных помещений, встроенно-пристроенных и пристроенных объектов, имеющих с жилым строением общие элементы территории квартала;

д) расчет нормативной площади территории общего пользования, включающих: участки зеленых насаждений, участки коммунальных объектов, участки гаражей-стоянок;

е) расчет суммарной необходимой площади земельного участка;

ё) расчет ориентировочных размеров отдельных земельных участков на территории квартала;

ж) расчет минимальных и максимальных нормативно необходимых площадей территорий земельных участков, нормируемых по показателям плотности застройки территории объекта и других используемых показателей».

- Данные нормы и требования отражены в ответе по п.1.

4. «Привести пример (на основе представленного проекта межевания «Территории квартала района Тропарево-Никулино, ограниченного улицей Академика Анохина, улицей Ружская, земельными участками с кадастровыми номерами: 77:07:0014010:39 и 77:07:0014010:24») подробный расчет нормативных площадей земельных участков (исходя из методик и формул, указанных в нормативных документах тома 2, п.1.1 пояснительная записка), со ссылкой на номер: тома, страницы, таблицы, строки и столбца проекта межевания квартала» - нормативные площади рассчитаны по вышеуказанной методике, а границы установлены в соответствии с изначальной проектно-разрешительной документацией на строительство, а также с учетом замечаний МКА и ДГИ.

Дополнительно сообщаем, что данный Проект межевания прошел согласование в Москомархитектуре, в Департаменте городского имущества города Москвы, а также был направлен в Префектуру ЗАО города Москвы для дальнейшего проведения процедуры публичных слушаний, но надо отметить, что публичные слушания еще не проводились и дата проведения не была назначена.

Заместитель генерального директора

8-916-849-60-76 Смирнов А.Е.



Р.А. Воробьев