*Представленный на общественное обсуждение Проект межевания территории квартала района Тропарево-Никулино, ограниченного улицей Академика Анохина, улицей Рузская, земельными участками с кадастровыми номерами 77:07:0014010:39 и 77:07:0014010:24 не соответствует фактически сложившимся границам участков землепользования, составлен с нарушением норм отвода земельных участков для жилых домов, существенно ухудшает права и условия проживания жителей домов, расположенных по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп.4, корп. 5 и собственников машиномест в подземном гараже, расположенном по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1, ставит под угрозу их жизнь и здоровье, составлен с нарушением градостроительных регламентов, требований к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил, содержит ряд грубейших технических ошибок и вызвал широкий общественный резонанс у жителей вышеуказанных домов по следующим причинам:*

1. *Представленный проект межевания* ***не соответствует фактическим границам участков землепользования.*** *Содержание земельных участков №1, 12, 13, их эксплуатация, благоустройство, озеленение осуществлялось и осуществляется за счет собственных средств собственников многоквартирных жилых домов по адресу: проспект Вернадского, д.94, корп. 1, корп.2, корп.3, корп.4, корп.5 и подземного гаража по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1.*

*Участки должны быть сформирован в соответствии с фактическим использованием, т.е. участки №12 и №13 должны быть установлены для пользования жилым домам, расположенным по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп.4, корп. 5 и подземному гаражу, расположенному по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1.*

1. *В Проекте межевания указано, что Участок № 1 устанавливается жилым домам, расположенным по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп. 5 и подземному гаражу, расположенному по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1.*

*Не понятно,* ***какой земельный участок отводится жилому дому по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 4,*** *так как этот жилой дом по проекту межевания не входит в перечень жилых домов, под которые выделен участок №1.*

1. *Участок №1, установленный проектом межевания жилым домам, расположенным по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп. 5 (без корп. №4-?) и подземному гаражу, расположенному по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1 не соответствует нормативно необходимому размеру территории исходя из численности жителей (4,566 га. по проекту межевания, вместо* ***минимально нормативно необходимых 7,843 га****), что существенно нарушает права и условия проживания жителей вышеуказанных домов, ставит под угрозу их жизнь и здоровье.* ***Представленный проект межевания составлен с нарушением******градостроительных регламентов, норм отвода земельных участков для жилых домов, требований к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленным федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и техническими регламентами****.*

*В целях увеличения нормативно необходимого размера территории участки №12 и №13 должны быть установлены для пользования жилым домам, расположенным по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп.4, корп. 5 и подземному гаражу, расположенному по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1.*

1. *Проектом межевания установлена граница земельного участка жилых зданий с минимизированными затратами на содержание многоквартирных домов (выделена синим цветом на плане межевания), которая определена без учета границ подземного гаража, расположенного по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1, являющегося единым конструктивным элементом с многоквартирными жилыми домами, расположенными по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп.4, корп. 5, обеспечивающего проход/проезд в многоквартирные дома и размещение общедомовых инженерных коммуникаций.*

*Г****раницы земельного участка жилых зданий с минимизированными затратами на содержание многоквартирных домов, а также границы вновь образуемых Земельных участков №1, №12 и №13 должны быть откорректировано с учетом границ подземного паркинга*** *и с**соблюдением норм, установленных для содержания и эксплуатации многоквартирных домов.*

1. *Проектом межевания предусматривается обременение публичным сервитутом части Участка №1 для прохода и проезда на участки №2, №3, №4, №5, №6, №9.*
   1. *Сервитут на земельный участок можно устанавливать только в том случае, если у собственника соседнего земельного участка нет никакой другой возможности попасть к себе иначе, как через соседний земельный участок. Согласно проектной документации нежилые здания, расположенные по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп.7 и пр-кт Вернадского, д. 94, корп.6, занимающие вновь образуемые земельные участки №2 и №3 соответственно на плане межевания, оборудованы отдельными входными группами в зоне заглубленного проезда, соединяющего ул. Академика Анохина и ул. Рузская. Таким образом,* ***условие о наложении сервитута является безосновательным****.*

*Кроме того, публичный* ***сервитут к участкам №2 и №3 не может предусматривать проезд*** *через земельный участок, поскольку обозначенная на проекте территория части участка жилых зданий (Участок №1), предполагаемая к обременению сервитутом, находится в пешеходной зоне, предусмотренной проектом жилого комплекса, а также* ***расположена на эксплуатируемой кровле инженерного сооружения****- заглубленного проезда подземного паркинга высотой 8 м., соединяющего ул. Академика Анохина и ул. Рузская,* ***технически и конструктивно не предусмотренным для проезда автотранспорта*** *по его верхней ограждающей конструкции.*

*Проезд на территорию части участка жилых зданий №1 в рамках сервитута* ***ставит под угрозу жизнь и здоровье жителей*** *жилых домов, расположенным по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп. 4, т.к. обозначенная на проекте территория, предполагаемая к обременению сервитутом для прохода или проезда через земельный участок №1**к участкам №2 и №3, расположена в непосредственной близости от входных групп указанных жилых домов с нарушением градостроительных регламентов, определяющих минимально возможное расстояние между внутриквартальными проездами и многоквартирными жилыми домами.*

*Проезд на территорию части участка жилых зданий №1 в рамках представленного проекта межевания* ***спроектирован с нарушением норм пожарной безопасности,*** *поскольку**заезд, проезд, парковка автотранспорта, а также отсутствие дополнительных площадей для разъезда автотранспорта на территории части участка жилых зданий №1, предполагаемой к обременению сервитутом для прохода или проезда к участкам №2 и №3, создадут серьезные препятствия для проезда пожарного автотранспорта, тушения очагов пожаров, эффективного проведения спасательных и аварийно-восстановительных работ в многоквартирных жилых домах повышенной этажности, расположенных по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп. 4.*

*Заглубленный проезд подземного паркинга является частью общедомового имущества собственников квартир, расположенных в жилых домах по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 1, корп. 2, корп. 3, корп. 4, корп.5 и машиномест, расположенных в подземном гараже, по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, сооружение 1. Публичный сервитут к участкам №2 и №3, предполагаемый проектом межевания, предполагает пользование эксплуатируемой частью кровли подземного паркинга, являющегося общедомовым имуществом, что существенным образом* ***нарушает имущественные права собственников объектов недвижимости****, в том числе иностранных.*

* 1. *Публичный* ***сервитут к участкам №5, №6 и №9*** *нецелесообразен, поскольку обозначенная на проекте территория части участка жилых зданий (Участок №1), предполагаемая к обременению сервитутом, представляет собой сквозную проезжую часть между ул. Рузская и ул. Академика Анохина, которая будет использоваться всеми жителями микрорайона для доступа к объектам соцкультбыта (школа, ДОУ, ВУЗ), а значит* ***указанная территория должна быть выделена в отдельный ЗУ, как территория общего пользования*** *и исключена из площади участка жилых зданий (Участок №1) с выносом границы земельного участка с минимизированными затратами на содержание многоквартирных домов за проезжую часть общего пользования в районе земельного участка №9. Расходы по содержанию и обслуживанию соответствующей части земельного участка общего пользования должны относятся к компетенции города.*
  2. *Участок №4, сформированный под размещение и эксплуатацию нежилого здания, расположенного по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 8 (кафе) расположен в непосредственной близости к ул. Рузская, в связи с чем публичный сервитут к участку №4 не может предусматривать проход или проезд к нежилому зданию с ул. Академика Анохина.*

*Кроме того, Участок №4 сформирован на эксплуатируемой кровле подземного паркинга. Публичный сервитут к участку №4, предполагаемый проектом межевания, предполагает пользование эксплуатируемой частью кровли подземного паркинга, что существенным образом* ***нарушает имущественные права собственников объектов недвижимости****, в том числе иностранных. (Если ЗУ №4 находится вне границ подземного паркинга, тогда возможно рассмотреть требование к формированию ЗУ №4 большей площади, вплотную к ул. Рузская, чтобы обеспечить проход напрямую к зданию, без установки каких-либо сервитутов на ЗУ №1)*

1. *В отношении участка №5 в настоящее время идет судебное рассмотрение в Никулинском городском суде, дело №02-0771/2021, что* ***не позволяет в настоящий момент проводить общественное обсуждение проекта межевания****, т.к. участок находится в споре и решение по нему не вынесено.*
2. *Проектом межевания ошибочно указано целевое назначение нежилого здания, расположенного по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 6 (кадастровый номер 77:07:0014010:11333), как спортивный зал, однако градостроительным планом предусматривалось, что спортивным залом с бассейном является нежилое здание, расположенное по адресу: пр-кт Вернадского, д. 94, корп. 7. Просим внести соответствующие корректировки в проект межевания.*
3. *Проектом межевания, представленном на обсуждение, в границах земельного участка №13, относящегося к территории общего пользования, расположен объект капитального строительства. Просим внести соответствующую информацию касательно указанного объекта, его назначения и технико-экономических показателей в проект межевания, а также указать основания для его размещения на территории природного комплекса.*