



ГЛАВА
муниципального округа
ГАГАРИНСКИЙ
в городе Москве

ПРАВИТЕЛЬСТВО
01 ИЮЛ 2016
МОСКВЫ

119296, Москва, Университетский проспект, д.5
тел/факс: (499) 727-00-21

e-mail: mo_gagarin@mail.ru
<http://www.gagarinskoe.com>

22.06.2016 № 01-02-05916
на № _____ от _____

Мэру города Москвы
Собянину С. С.
103032, г. Москва,
ул. Тверская, д. 13

Уважаемый Сергей Семенович!

В настоящее время по адресу: Москва, Ленинский проспект, д.38 ведется строительство (подготовка к строительству) многофункционального гостинично-торгового комплекса с подземной автостоянкой (разрешение на строительство № 77-123000-011803- 2015 от 03.11.2015). Однако при принятии решения о строительстве было нарушено действующее законодательство.

1. Согласно имеющейся информации, градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) был оформлен в 2013 году (номер документа: RU77-123000-005916 от 28.02.2013 года) на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 14.02.2013 года, №5 п.41. (Приложение 1)

Согласно решению ГЗК, ГПЗУ на указанный земельный участок имеет следующие основные виды разрешенного использования:

- объекты размещение гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07);
- объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07);
- объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01).

При этом земельный участок был предоставлен в аренду в целях эксплуатации офисно-гостиничного комплекса. Таким образом, первоначально вид разрешенного использования – объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01) – предусмотрен не был.

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской

Федерации», в условиях отсутствия утвержденных в установленном порядке Правил землепользования и застройки, а также проекта планировки территории, решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные слушания по данному вопросу не проводились.

2. В настоящее время земельный участок, отведённый под застройку (кадастровый номер 76:06:0001002:147) и на который выдан ГПЗУ, существенно больше, чем земельный участок, изначально отведенный под эксплуатацию гостиницы «спутник» (приложение 2).

Проект ГПЗУ утвержден в отсутствии утвержденных в установленном порядке Правил землепользования и застройки, а также проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Вместе с тем, согласно нормам земельного законодательства, основанием для образования земельного участка, в том числе путем перераспределения земельных участков, является проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации, проект межевания в обязательном порядке должен быть вынесен на публичные слушания.

Публичные слушания по этому вопросу не проводились.

Следовательно, увеличение земельного участка по адресу: Москва, Ленинский проспект, дом 38 является незаконным.

Таким образом, ГПЗУ RU77-123000-005916 от 28.02.2013 года утвержден Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы с нарушением действующего федерального градостроительного законодательства.

3. Утвержденный проект содержит нарушения действующих санитарных норм, в частности, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", предусматривающий расстояние не менее 50 м. от отдельно стоящих торговых центров до жилых домов. Реальные параметры проекта включают плотность застройки 46,2 тыс. кв. м. на га, что превышает заложенную в проекте "правил землепользования и застройки" плотность - не более 45 тыс.кв.м, и не соответствует предусмотренной решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 14.02.2013 года плотности 32, 5 тыс. кв. м. на га. Градостроительный кодекс города Москвы (пункт 7 части 1 статьи 68) обязывает проводить публичные слушания по проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Публичные слушания по данному вопросу также не проводились.

4. Постановлением Правительства Москвы от 13 августа 2012 года № 398-ПП "Об отраслевой схеме высотных ограничений застройки на территории города Москвы (по данным визуально-ландшафтного анализа)" для данного земельного участка установлена предельная высотность застройки 65 метров, но в ГПЗУ обозначена высотность 75 метров.

Градостроительный кодекс города Москвы (пункт 7 части 1 статьи 68) обязывает проводить публичные слушания по проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Публичные слушания по данному вопросу также не проводились.

5. В решении Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 14.02.2013 года №5 п.41 дано поручение Префекту ЮЗАО Москвы О.А.Волкову "согласовать проект с населением в срок до 11.04.2013 года". Тем не менее, ни публичных слушаний, ни иных процедур согласования проекта с населением ни до указанной даты, ни после этой даты не было. На необходимость публичных слушаний по данному земельному участку было также указано на публичных слушаниях по проекту межевания квартала в 2014 году, причем это требование высказали 3000 человек. Это требование также было проигнорировано.

В полученных нами ответах на направленные ранее запросы по данной теме сказано, что 18.03.2016 года была организована встреча инициативной группы граждан и депутатов с представителями заказчика, и что "жители и депутаты получили разъяснения на поставленные вопросы и ознакомились с представленной проектной, экспертной и разрешительной документацией по проекту". Это утверждение не вполне соответствует действительности. Не были получены ответы на вопросы о правовых основаниях выдачи ГПЗУ без публичных слушаний, когда имеются требования законодательства, изложенные выше. Не была представлена документация, которую требовали депутаты и представители общественности района (полный текст договора аренды земельного участка с приложениями, материалы градостроительной экспертизы и обследований в полном объеме, проектная документация в полном объеме, план организации строительства, схема транспортного обслуживания территории, утвержденные проекты межевания и планировки (поскольку на них ссылался застройщик)). В ответах гражданам было сказано, что информация представлена "на Официальном сайте управы Гагаринского района", однако по указанному адресу запрашиваемая гражданами информация отсутствует. Поэтому ни встреча 18.03.16, ни иные мероприятия и публикации не могут считаться согласованием проекта с населением и информированием граждан. Также в полученных ответах указано, что информация о расположении объектов на данном земельном участке была представлена на публичных слушаниях по Генплану в период с 16.07. по 16.10.2009 года. Этот аргумент, по нашему мнению, некорректен, поскольку Генеральный план - инструмент планирования и не отменяет необходимости публичных слушаний по проектам межевания, планировки,

видам разрешенного использования, разрешениям на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, ГПЗУ и др.вопросам.

Следует также отметить, что подрядной организацией - ООО "Сатори" допущены многочисленные грубые нарушения закона и правил организации строительных работ - в частности, несмотря на штрафы и предписания контрольных органов, не приостанавливаются работы на время проведения историко-культурной экспертизы, затрагивающей территорию работ, не размещаются своевременно информационные щиты, не соблюдается "Закон о тишине" в ночное время, происходит порча имущества соседних многоквартирных домов, заезд и выезд автотранспорта на площадку проводится с нарушениями. К сожалению, данный объект стал источником социальной напряженности в районе.

В связи с вышеизложенным просим дать нам разъяснения по следующим вопросам:

1. По каким правовым основаниям не были проведены публичные слушания:

1) по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, которые предусмотрены п. 3 ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

2) по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, которые предусмотрены п. 7 ч. 1 ст. 68 Градостроительного кодекса города Москвы в условиях, когда согласно решению ГЗК предельная плотность застройки – 32,5 тыс. кв. м/га, заложенная в проекте «Правил землепользования и застройки» плотность - не более 45 тыс.кв.м., а согласно ГПЗУ, утвержденному Москкомархитектурой, плотность застройки будет 46,2 тыс. кв. м. на га; согласно тому же ГПЗУ высотность застройки - 75 метров, что превышает определенные различными решениями параметры;

2. Какова позиция Правительства Москвы по вопросу сокращения санитарно-защитной зоны, предусмотренной для размещения торговых и многофункциональных комплексов в размере 50 метров (см. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

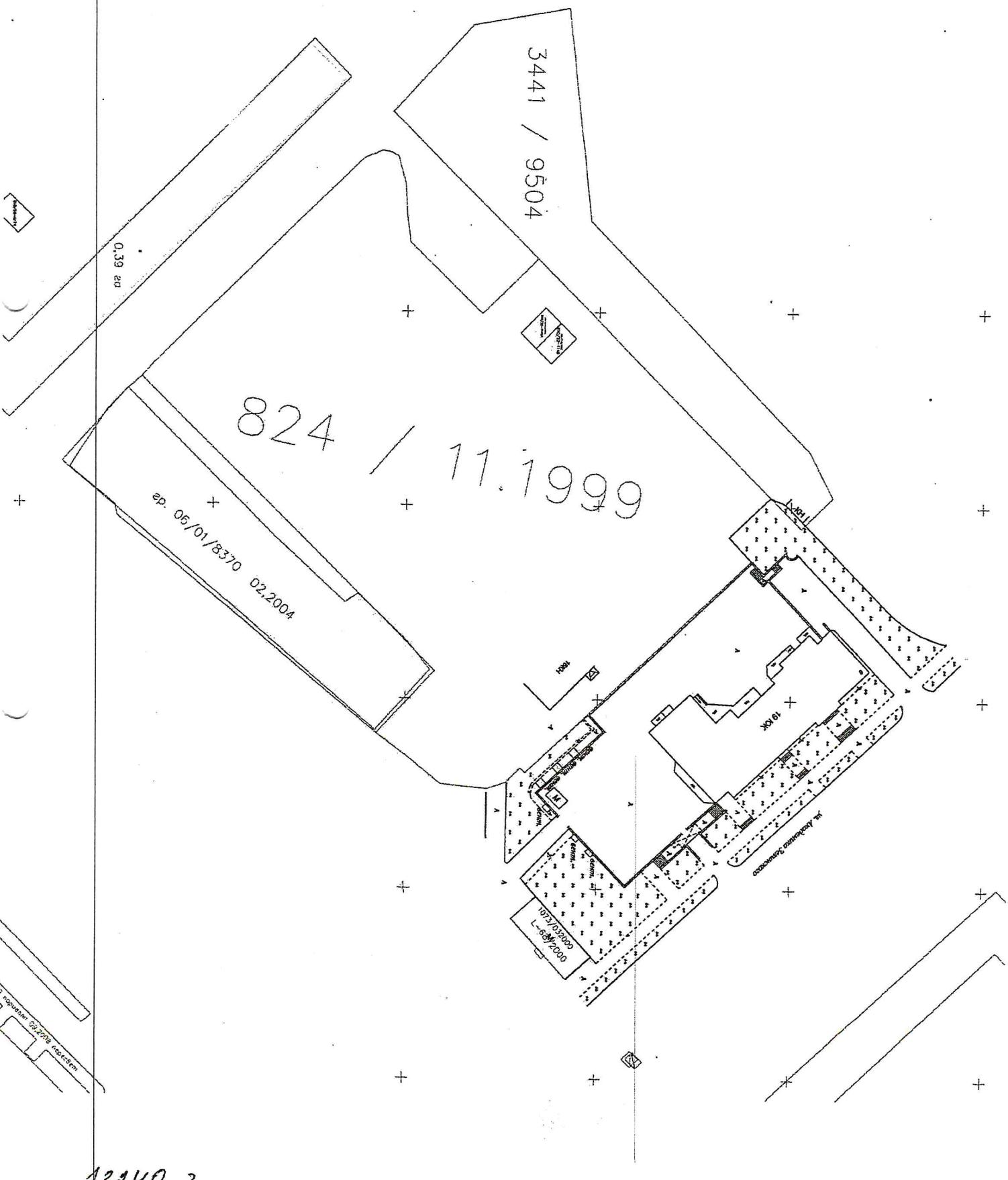
С уважением,

Глава муниципального округа
Гагаринский



М.Н. Филатова

Приложения: на 13 листах



11.12.2015

Управление градостроительной деятельности

Ок
Отмена

Реестр объектов ▾

Москва, ЮЗАО, район Гагаринский,
Ленинский проспект, вл. 38 (ЮЗАО,
Гагаринский)

в строительстве

Многофункциональный гостинично-торговый комплекс с
хс (1-й этап
Bridge)

Лицензия
ФСБ

Источники

- Строительство



- Ход строительства



- Ход проверки



- Финансирование



Распорядительные документы

36

Описание объекта

Вид строительства	Новое строительство	Общая площадь, кв.м.	28	кз	5714
Источник финансирования	Внебюджетные источники	Вместимость	500		
Дата начала строительства	03.11.2015		3-		
Плановый срок ввода	2018		4-		
		Этажность	5-		
			6-		
			15-		
			20-		
			21		
		Площадь застройки, кв.м.			

наличной отметки

Решения ГЗК
Заседание № 25 от 01.08.2013 пункт 27
Приняты решения:
1. Согласиться с изменением цели предоставления земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.38 с «эксплуатации гостинично-офисного комплекса» на «проектирование и строительство гостиничного-офисного комплекса», с установлением срока действия договора аренды земельного ...

Технико-экономические показатели

Документационное обеспечение

Решения РГ ГЗК

Заседание № 38 от 22.07.2013 пункт 72

Приняты решения:

72.1. Внести вопрос на рассмотрение Градостроительно-

2015

Управление градостроительной деятельностью
группами товаров (1004
01)

Организации

Застройщик

МЕДИКОМ
ООО

© Департамент градостроительной политики города Москвы

Информационно-аналитическая система
управления градостроительной
документацией

[Старая версия портала](#) [О системе](#) [Регламент](#) [Руководство пользователя](#) [Карта сайта](#)

Управление градостроительной деятельностью

Разрешение на строительство	<u>Л_123000</u>	03.11.2015	Действует земельной комиссии города Москвы с проектом решения:
		<u>011803-2015</u>	«1. Согласиться с изменением цели предоставления земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.38 с «эксплуатации гостинично-офисного комплекса»
Град. план земельного участка (ППЗУ)	<u>МПЛ</u>	<u>12300</u>	<u>0005916</u>
Акт разрешенного использования	<u>A_3410119</u>	13.03.2007	Выпущен
Заключение о соответствии	<u>19.06-2022-</u>	29.12.2006	Срок действия истек
		<u>091301-06</u>	

Земельно-правовые отношения

Кадастровый номер и адрес	77:06:00611002:147	г Москва, пр-кт Ленинский, вл 38
	770601002147	
Договор аренды земельного участка	M-06-005854	28.11.2005 до 19.03.2019 Действует
	Цель использования	В соответствии с градостроительным планом земельного участка от 01 марта 2013 г. № п/я 77-123000-005916, в именно объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004-07), объекты размещения офисных помещений, деловых центров с носовыми функциями (1001-07), объекты размещения организаций различной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004-01)
Договор аренды земельного участка	У_06-005854	28.11.2005 до 19.03.2019 Действует
	Цель использования	Проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 01 марта 2013 г. № п/я 77-123000-005916, в именно объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004-07), объекты размещения офисных помещений, деловых центров с носовыми функциями (1001-07) объекты размещения организаций различной торговли продовольственными, непродовольственными

11.09.2015

Управление градостроительной деятельности

Ок
ОтменаРешение комиссии

Рассмотрение вопроса на градостроительно-земельной комиссии

Ленинский проспект, вл.38 кад.
№77:06:0001002:147 (ЮЗАО)

ГЗК от 01.08.2013 № 25 п. 27

Протокол заседания

Заявка
запрос



- №77:06:0001002:147
- План участка
- Схема

Вопрос к рассмотрению

Заявка

Об изменении обязательств по оплате платежей в бюджет города Москвы по адресу: Ленинский проспект, вл.38 (ЮЗАО).

Лицензированное лицо

ООО "Меджиком"

ИНН

М-06-025654

Адрес, телефон, фамиль

77:06:0001002:147

СПД

RU77-123000-005916 заявка 001-ГПЗУ-96372-Ю-0 от 01.05.2012.

Действует

Заседание от 01.08.2013 №25 п.27, вопрос рассмотрен

Представитель

Ефимов В.В.

Подпись/печатка

Хуснуллин М.Ш.

Решили

Приняты решения:

- Согласиться с изменением цели предоставления земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.38 с «эксплуатации гостинично-офисного комплекса» на «проектирование и строительство гостинично-офисного комплекса», с установлением срока действия договора аренды земельного участка не более 6 лет, с указанием в особых условиях договора аренды срока строительства объекта и ответственности за его нарушение, с установлением размера арендной платы за первый год аренды с даты изменения цели предоставления земельного участка в порядке, предусмотренным постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП, в сумме 30% от рыночной стоимости земельного участка (78 620 700 руб.), определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности и 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка, с внесением соответствующих изменений в условия договора аренды земельного участка от 28.11.2005 № М-06-025654.

2015

Управление градостроительной деятельностью

2. Ефимову В.В.
2.1 в срок до 12.09.2013 обеспечить выпуск соответствующего распоряжения Департамента городского имущества города Москвы.
2.2 в 14-дневный срок с даты выпуска указанного распоряжения обеспечить подписание соответствующего дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

Материалы к заседанию



Материалы к заседанию ГЭК
29 Ленинский 38.docx
30.07.2013



Материалы к заседанию ГЭК
29 Ленинский пр-т, вл. 38.pdf
30.07.2013



Материалы РГ ГД - Пункт 73
73_Ленинский 38.docx
21.07.2013



Материалы РГ ГД - Пункт 73
73_Ленинский пр-т, вл. 38.pptx
21.07.2013

С. Документы градостроительного попечения города Москвы

Информационно-аналитическая система
управления градостроительной
деятельностью

[Старая версия портала](#)

[О системе](#)

[Регистрация](#)

[Руководство пользователя](#)

[Карта сайта](#)

11.12.2015

Управление градостроительной деятельности

Ок
Отмена

Реестр объектов -

Администрация Ставропольского края
г. Ставрополь

Разрешение на строительство

№ 77-123000-011803-2015 от

22.11.2015



ЖИЙ,
АО,

Гагаринский)

Многофункциональный гостинично-торговый комплекс
с подземной автостоянкой, 1-й пусковой комплекс (1-й
этап строительства) - здание гостиницы Stay Bridge

- Карточка

- Справочные документы

- Фото

Подготовка документа

Заявление (Первичное) №

09-3-3434/15-
(0)-0

Дата приема заявителя

20.10.2015

Галерея документа

Описание объекта

Функциональное назначение объекта

Б3.0308
гостиница

Функциональное назначение объекта

Технологические
помещения
гостиницы,
служебные
помещения
помещения
инженерной
 службы,
помещение
охраны, бара

Спецификационные характеристики объекта

Автостоянка,

Вид сельхозугодий

2015

Управление градостроительной деятельностью

Строительство

Средства
инвестора

ООО
"МЕДЖИКОМ"

Технико-экономические показатели
объекта

Общая площадь земельного участка (га)	93312,0	
В том числе земельный участок (га)	18772,0	Разрешение на строительство
Площадь участка (га)	1,8481	77-123000-011803-2015.от.
Высотность (вторичность уровняй) (этажей)	19+внешн.техническое	03.11.2015
	*2 подземных	
Номер земельного участка за 2011	67,37	
Номер земельного участка за 2012	28835,0	
Код объекта по классификации земель (коды)	2	
Количество построенных номеров (кодов)	318	

Сайт о объекте градостроительного планирования города Красногорска

Информационно-аналитическая система
управления градостроительной
деятельностью

Старая версия портала

О системе

Регламент

Руководство пользователя

Карта сайта

12.2015

Управление градостроительной деятельностью

Инициаторы Год создания Решение комиссии

Окно
Отмена

Решения комиссии | Инициаторы | Год создания | Решение комиссии | Выход из избирательного списка

Рассмотрение вопроса на градостроительно-земельной комиссии

Ленинский просл., вл.38 кад.
№77:06:0001002:147 (ЮЗАО)

ГЗК от 14.02.2013 № 5 п. 41

Протокол заседания

- Карточка
- История рассмотрения
- Документы
- Статус

(Источник информации (руководитель)
Инициатор (подпись/печать))

инициатор РГГД
ГЗК от 31.01.2013 п.24 от

Вопрос к рассмотрению

Вопрос:

О проекте градостроительного плана земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.38 (ЮЗАО).
Инициатор РГГД
ГЗК от 31.01.2013 п.24 от
ООО "Меджиком"
т. 095-025654
77:06:0001002:147
РПЗУ 77:06:0001002:147
RU77-123000-005916 заявка 001-ГПЗУ-963/2-01-0 от 01.05.2012,
действует

Заседание от 14.02.2013 №5 п.41, вопрос рассмотрен

Документы
Сообщения

Княжевская Ю.В.
Хуснуллин М.Ш.

Заслушали

Принять к сведению информацию:
 Княжевской Ю. В. о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка для реконструкции гостиницы «Спутник», предусмотрев размещение гостинично-офисного комплекса с наземной площадью 60 тыс кв м,
 Кузнецова С. О. о целесообразности дополнительной проработки архитектурного облика фасада комплекса на заседании Архитектурного совета города Москвы.

Решили

1. Согласиться с оформлением градостроительного плана земельного участка (кадастровый № 77:06:0001002:147), предусматривающим:

- Основные виды разрешенного использования:
 - объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004_07);
 - объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несхожими функциями (1001_07);
 - объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004_01).
 Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строящийся, сооружений – 75 м.
 Предельная плотность застройки – 32,5 тыс.кв.м/га.

Общая площадь – 82 000 кв.м, в т.ч.

- наземная – 50 000 кв.м из них:
- гостиница – 50 000 кв.м;
- офисы, торговые помещения – 10 000 кв.м;
- подземная – 22 000 кв.м (паркет – 710 м²/м).

2. Антиповой А.В. в срок до 28.03.2013 оформить и выдать градостроительный план земельного участка правообладателю.

3 Кузнецкову С.О. в срок до 28.03.2013 обеспечить проработку вопроса архитектурного облика фасада гостинично-офисного комплекса на заседании Архитектурного совета города Москвы.

4. Волкову О.А. совместно с инвестором в срок до 11.04.2013 обеспечить согласование с жителями района вопроса реконструкции гостиницы «Спутники».

Материалы к заседанию



Материалы к заседанию ГЗК

41_Leninskii pr-1, ч. 38.pdf

12.02.2013



Материалы к заседанию ГЗК

41_Ленинский 38.docx

12.02.2013



Материалы РГ ГД - Пункт 111

111_Leninskii pr-1, ч. 38.ppt

07.02.2013



Материалы РГ ГД - Пункт 111

111_Ленинский проспект вл 38.doc

07.02.2013

С Докладчиком градостроительной политики города Москвы

Информационно-аналитическая система
разработки градостроительной
политики города

Старая версия портала

О системе

Регламент

Руководство пользователя

Карта сайта

15.09.2016

Управление градостроительной деятельности

*Генеральный подрядчик
Строит будущее*

Ок



Москва, ЮЗАО, район Гагаринский,
Ленинский проспект, вл. 38 (ЮЗАО,
Гагаринский)

В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Многофункциональный гостинично-торговый комплекс с
подземной автостоянкой. 1-й пусковой комплекс (1-й этап
строительства) - здание гостиницы Stay Bridge

- Паспорт
- Стейкадзор
- Ход строительства
- Ход реализации
- Берегозащита
- Фотомониторинг

Распорядительные документы

Описание объекта

Вид строительства	Новое строительство	Общая площадь, кв.м.	28 835	4284
Источник финансирования	Внебюджетные источники	Вместимость	500	
Дата начала строительства	03.11.2015	Этажность	3-	38
Плановый срок ввода	2018 по Решению		4-	
			5-	
			6-	
			15-	
			20-	
			21	Решения ГЗК
		Площадь застройки, кв.м.	12 200	Заседание № 25 от 01.08.2013 пункт 27
				Приняты решения:
				1. Согласиться с изменением целей предоставления земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.38 с «эксплуатации гостинично-офисного комплекса» на «проектирование и строительство гостинично-офисного комплекса». с установлением срока действия договора аренды земельного ...

Технико-экономические показатели

Документационное обеспечение

Решения РГ ГЗК

Заседание № 38 от 22.07.2013 пункт 72

Приняты решения:

72.1. Внести вопрос на рассмотрение Градостроительно-

Управление градостроительной деятельности

Разрешение на строительство	<u>77-123000-011803-2015</u>	03.11.2015	Действует	земельной комиссии города Москвы с проектом решения: «1. Согласиться с изменением цели предоставления земельного участка по адресу: Ленинский проспект, вл.38 с «эксплуатации гостинично-офисного комплекса» на «проектирование и ...».
Заключение Межрайонской экспертизы				
Свидетельства АГР	<u>5334-14</u>	29.12.2014	Оформлено Свидетельство АГР	
Град.план земельного участка (ГПЗУ)	<u>RU77-123000-005916</u>	01.03.2013	Действует	
Акт разрешенного использования	<u>A-3410/19</u>	13.03.2007	Выпущен	
Заключение о соответствии	<u>19-06-2022-06/301-06</u>	29.12.2006	Срок действия истек	

Земельно-правовые отношения

Кадастровый номер и адрес земельного участка	77:06:0001002:147 г Москва, пр-кт Ленинский, вл 38
Договор аренды земельного участка	<u>M-06-025654</u> 28.11.2005 до 19.03.2019 Действует
Цель использования:	В соответствии с градостроительным планом земельного участка от 01 марта 2013 г. № ги77-123000-005916, в именно: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07), объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07), объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01).
Договор аренды земельного участка	<u>M-06-025654</u> 28.11.2005 до 19.03.2019 Действует
Цель использования:	Проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным планом земельного участка от 01 марта 2013 г. № ги77-123000-005916, в именно: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07), объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1001 07).

2016

Управление градостроительной деятельностью
объекты размещения
организаций розничной
торговли
продовольственными,
непродовольственными
группами товаров (1004
01)

Организации

Застройщик

МЕДИКОМ
(ООО)

© Департамент градостроительной политики города Москвы

Информационно-аналитическая система
управления градостроительной
деятельностью

[О системе](#) [Регламент](#) [Руководство пользователя](#) [Карта сайта](#)



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПРЕФЕКТУРА

ЮГО-ЗАПАДНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА ГОРОДА МОСКВЫ

Севастопольский проспект, д. 28, корп. 4, Москва, 117209

Телефон: (499) 789-45-43, факс: (499) 789-26-10

ОКПО 34618450, ОГРН 1027700594350, ИНН/КПП 7727092744/772701001

E-mail: Prefectura_UZAO@mos.ru
<http://uzao.mos.ru>

03.08.2016, № 12-07-4833/6
на № 01-02-050/16 от 28.06.2016

119296, Москва
Университетский пр-т, д. 5
Главе муниципального
округа Гагаринский
М.Н.Филатовой

Уважаемая Марина Николаевна!

По поручению Правительства Москвы префектура Юго-Западного административного округа рассмотрела Ваше обращение по вопросу реализации проекта реконструкции гостиницы «Спутник» по адресу: Ленинский проспект, вл. 38, поступившее в адрес Мэра Москвы С.С.Собянина, и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

В 2014 году по проекту гостинично-торгового комплекса с подземной автостоянкой был выполнен визуально-ландшафтный анализ, где было отмечено, что предлагаемые высотные параметры проектируемого комплекса - 74,1 м (абсолютная отметка - 243,99) соответствуют высоте застройки, установленной на данном участке в проекте Правил землепользования и застройки города Москвы, а также в ГПЗУ, но превышают показатели отраслевой схемы высотных ограничений застройки на территории города Москвы (по данным визуально-ландшафтного анализа).

По результатам проведенного анализа было установлено, что зоны совместной видимости проектируемого комплекса с объектами культурного наследия имеют локальный характер, а также учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию в районе исследования, в том числе композиционно-масштабные параметры окружающей застройки, заявленные высотные параметры объекта нового строительства можно считать предельно допустимыми.

В соответствии с п. 1.11 постановления Правительства Москвы от 13.08.2012 № 398-ПП «Об отраслевой схеме высотных ограничений застройки на территории города Москвы (по данным визуально-ландшафтного анализа)», высотные ограничения застройки, установленные отраслевой схемой, не распространяются на земельные участки, в отношении которых Градостроительно-земельная комиссия города Москвы подтвердила ранее принятые Правительством Москвы решения.

Отклонение от установленных отраслевой схемой параметров допускается в отдельных случаях по решению Градостроительно-земельной комиссии города Москвы согласно выводам визуально-ландшафтного анализа.

В настоящее время проводится работа по актуализации данной отраслевой схемы высотных ограничений застройки с учетом решений Градостроительно-земельной комиссии города Москвы.

Распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 05.03.2008 №310 (п.95 приложения 1) был утвержден проект межевания жилого квартала 25-26, ограниченного ул. Косыгина, ул. Академика Зелинского, Ленинским пр-том, Университетским пр-том. Согласно проекту межевания гостинице «Спутник» по адресу: Ленинский проспект, д. 38 выделен земельный участок размером 1, 848га в соответствии с договором долгосрочной аренды №М-06-025654.

По заказу Департамента городского имущества города Москвы в рамках государственного контракта №691г от 04.12.2012 ГУП «Моспроект-2» им. М.В. Посохина разработан (актуализирован) проект межевания территории квартала, ограниченной ул. Косыгина, ул. Академика Зелинского, Ленинским пр-том, пр.пр.3771. Согласно проекту межевания для эксплуатации административно-делового здания по адресу: Ленинский пр-т, д. 38, вл. 38 установлен участок площадью 1,848 га в соответствии с оформленными земельными отношениями.

Проект межевания территории квартала утвержден распоряжением Департамента городского имущества города Москвы 09.06.2015 №7607. Данным распоряжением п.95 приложения 1 к распоряжению Департамента земельных ресурсов города Москвы «Об утверждении проектов межевания кварталов» от 05.03.2008 №310 признан утратившим силу.

В соответствии с постановлениями Правительства Москвы от 24.04.2007 г. №323-ПП, от 14.04.2009 №305-ПП «О Генеральной схеме размещения гостиниц в городе Москве» гостинично-офисный комплекс «Спутник» включен в адресный перечень мест размещения гостиниц в городе Москве, подлежащий учету при подготовке документации по планировке территории.

Земельный участок по адресу: Ленинский проспект, вл. 38, оформлен ООО «Меджиком» договором аренды от 28.11.2005.

Информация о реконструкции существующего объекта гостиничного хозяйства по вышеуказанному адресу была представлена на проведенных в период с 16 июля 2009 по 16 октября 2009 года публичных слушаниях по проектам «Актуализированный Генеральный план города Москвы на период до 2025 года» и «Правила землепользования и застройки в городе Москве».

По результатам публичных слушаний замечаний и возражений жителей о развитии указанной территории не поступало.

В соответствии с Генеральным планом города Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы», земельный участок по адресу: Ленинский проспект, вл. 38,

расположен в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения федерального и регионального значения в составе многофункциональных общественных зон.

Учитывая, что согласно ст.44 и ст.68 действующего Градостроительного Кодекса города Москвы публичные слушания проводятся по проектам Градостроительных планов земельных участков (далее – ГПЗУ), предназначенных для размещения и строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **на не подлежащих реорганизации жилых территориях**, публичные слушания отдельно по проекту ГПЗУ по адресу: Ленинский проспект, вл.38, не проводились, так как не предусмотрены. В связи с этим Градостроительно - земельной комиссией города Москвы не давались поручения префектуре о проведении публичных слушаний по указанному объекту

Решением ГЗК от 14.02.2013 (протокол №5, п.41) Москкомархитектуре было поручено в срок до 28.03.2013 оформить и выдать ГПЗУ правообладателю, префектуре совместно с инвестором в срок до 11.04.2013 обеспечить согласование с жителями района вопрос реконструкции гостиницы «Спутник».

Однако Градостроительный Кодекс города Москвы не предусматривает процедуру согласования с жителями вопроса реконструкции объектов.

Москомархитектурой оформлен и выдан инвестору ООО «Меджиком» ГПЗУ по адресу: Ленинский проспект, вл.38, зарегистрированный от 01.03.2013.

Согласно техническому заданию комплекс работ по организации и проведению геотехнического мониторинга за деформациями зданий окружающей застройки и инженерных коммуникаций, расположенных в зоне возможного влияния строительства, будет осуществляться специализированной организацией – институтом АО «НИЦ «Строительство» (НИИОСП им. Н.М. Герсеванова). Геотехнический мониторинг ограждения котлована и строящегося здания, согласно договору, будет осуществлять ООО «ЮНИПРО». На весь период строительства Мосгосстройнадзор будет осуществлять постоянный контроль за производством работ, в том числе и контроль за проведением мониторинга строящегося объекта, окружающей застройки и строительства объекта в целом.

Для дополнительного информирования граждан, застройщиком создан информационный центр строительства на территории по адресу: Ленинский пр-т, вл. 38 (время работы: с пн.-сб. с 12.00 до 21.00 часов), информация по объекту размещена на сайте управы Гагаринского района в разделе объявления, а также представлена основная разрешительная документация.

Заместитель префекта

Койдан Л.В.(499)128-49-73

А.Ю.Толчеев