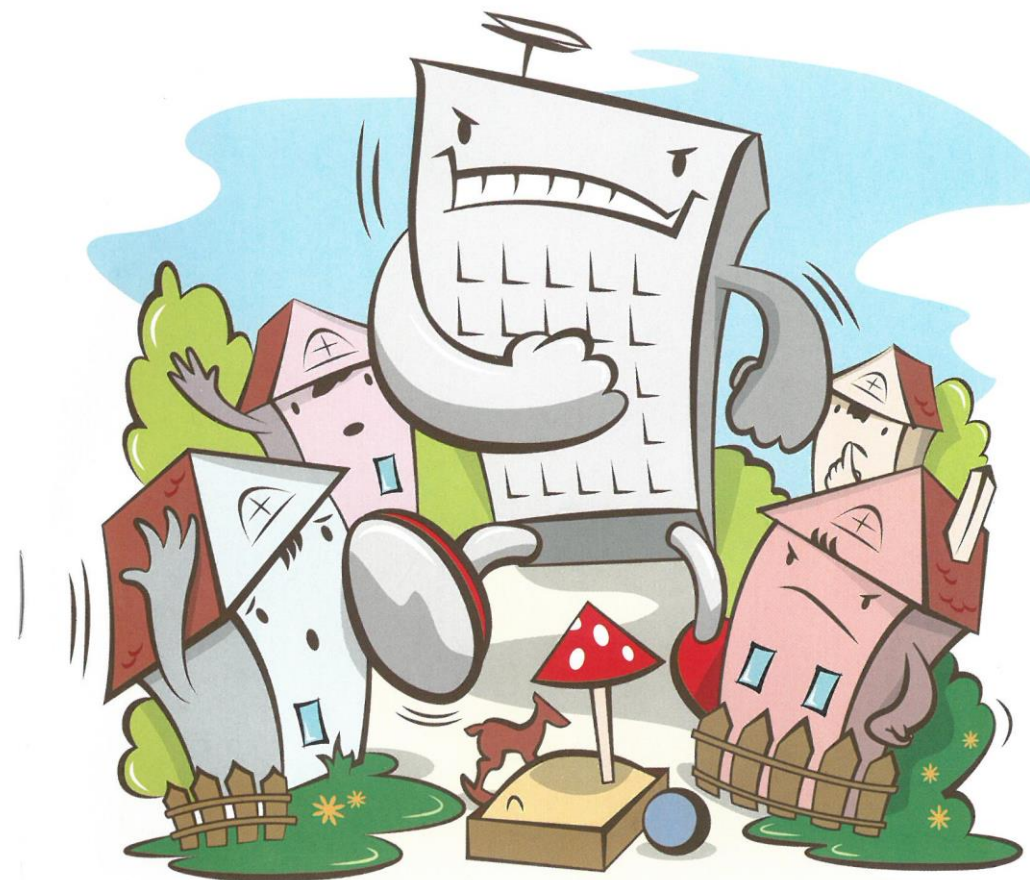


КАК БОРОТЬСЯ С «ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКОЙ»



Брошюра подготовлена и издана Ярославской региональной общественной организацией «Центр гражданских инициатив» за счет средств гранта Общероссийского общественного движения «Гражданское достоинство», конкурс на распределение которого произведен в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 18.09.2013 № 348-рп.

Изготовитель: ИП Прудников Д.А. Ярославль. 2014 г. Тираж 5000 экз.
Распространяется БЕСПЛАТНО.

Содержание

	<i>Введение</i>	4
I.	Превентивные меры	5
	Узнать больше о придомовой территории своего дома	5
	Узнать больше о планах развития вашего квартала	7
	Быть бдительными	7
	Быть в курсе вопросов, выносимых на публичные слушания	7
	Сделать свой двор зеленой зоной	8
II.	Экстренные меры	9
	«Точечная застройка» на вашей придомовой территории	9
	«Точечная застройка» на участке, не относящемся к придомовой территории вашего дома или соседних домов	10
III.	Полезные контакты	12
IV.	Полезные нормативные акты	14

Введение

Чаще всего с проблемой «точечной застройки» сталкиваются жители центральных городских районов. В одно прекрасное утро перед вашим домом возникает строительный забор, и на месте детской площадки начинается строительство нового дома.

Для того чтобы избежать такой ситуации, в этой брошюре мы предлагаем жителям дома несколько советов, как обезопасить себя и свою придомовую территорию от уплотнительной застройки.

Лучшим способом борьбы и противостояния «точечной застройке» является оформленная придомовая территория! К сожалению, до сих пор есть дома, которые этого не сделали. У некоторых домов земельные участки были сформированы в меньшем размере, чем им выделялось изначально при строительстве. В результате получилось, что между домами были образованы небольшие, но свободные участки муниципальной земли, которые выставались городом на продажу. Поэтому, чтобы обезопасить свой двор от застройки, необходимо разобраться со статусом своей придомовой территории.

Другим, не менее важным фактором в борьбе с застройкой, определяющим успех всего дела, является слаженность, точность и решительность ваших действий.

В первую очередь вам необходимо собрать инициативную группу жителей вашего дома. Если вы привлечете жителей из соседних с вами домов, которых также может коснуться проблема «точечной застройки», то это усилит эффективность вашего дела.

Во-вторых, следует понимать, что основным методом борьбы с застройкой является суд. Именно там вам нужно будет доказывать, что ваши права нарушаются, и «точечная застройка» не является законной. Поэтому свои эмоции и негодование нужно будет суметь направить в непростой и небыстрый судебный процесс.

В-третьих, поскольку разбирательство вашего дела будет в суде, вам необходимо будет подкреплять ваши слова документами, письмами, выписками и т.д. Поэтому все общение с органами власти и местного самоуправления нужно производить письменно. Не забывайте оставлять себе копии ваших обращений с отметкой о принятии их в органе, в который вы обращаетесь.

Следует отметить, что в данной брошюре описаны действия и рекомендации на примере города Ярославля. Однако по своей сути наши советы универсальны и могут применяться в любом другом муниципальном образовании.

ПРЕВЕНТИВНЫЕ МЕРЫ

Не даром говорят, лучшая битва та, которой не было. Если ваш дом находится в зоне перспективной застройки, и рядом с ним есть места, где могли бы поместиться здания и строения, то вам следует предпринять действия на опережение застройщиков.

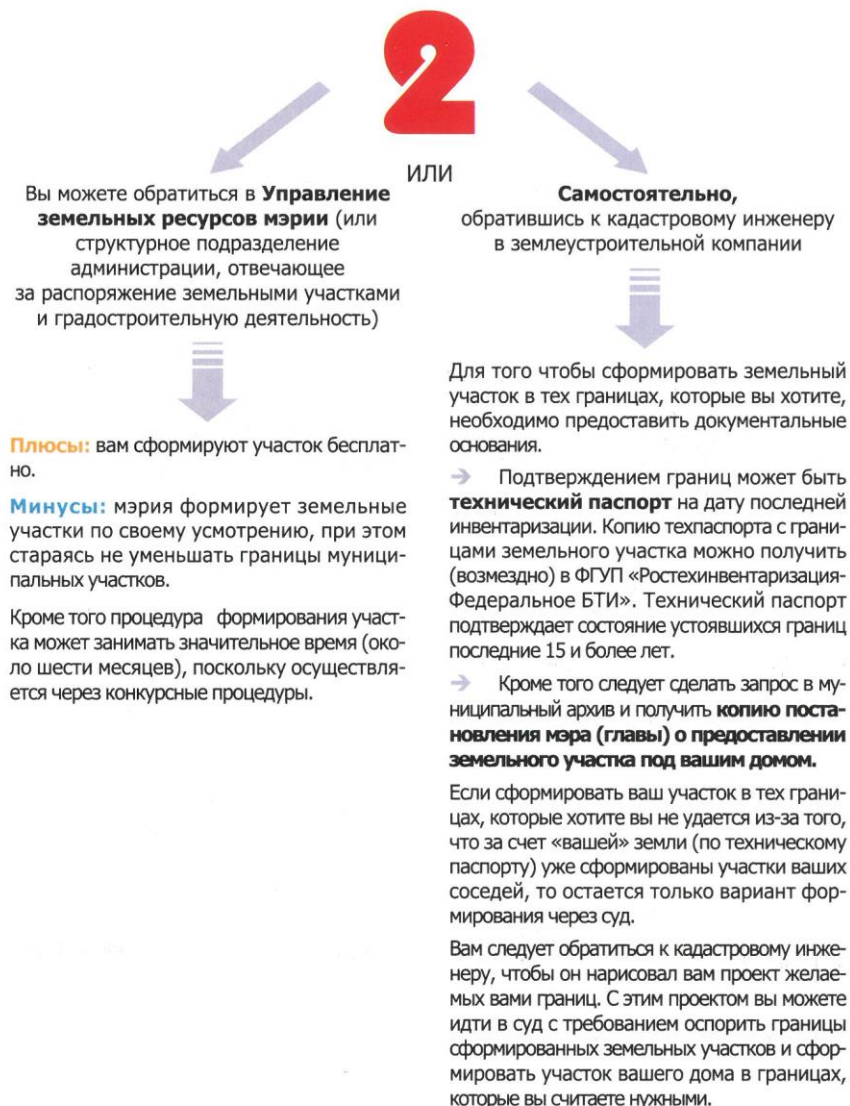
1) Узнать больше о придомовой территории своего дома

Если вы не знаете, сформирован ли ваш придомовой участок или нет, и каковы его границы, то вам следует предпринять следующие шаги:



← ГПЗУ готовится на каждый дом и выдается один раз бесплатно одному из собственников. В последующем выдаются копии с данного документа всем желающим, но уже за плату.

Если в результате полученной информации вы поняли, что ваш участок не сформирован, вы можете его сформировать следующим образом:



2) Узнать больше о планах развития вашего квартала

Если вы обладаете полной информацией по своему участку, то не лишним будет узнать планы руководства города по развитию территории вокруг вашего дома. Это можно сделать, запросив в мэрии (администрации поселения) проект планировки территории вашего квартала.

Перед утверждением проект планировки территории в обязательном порядке проходит через процедуру публичных слушаний. Важно, что в этом документе отражаются не только имеющиеся объекты, но и объекты, запланированные к строительству. Таким образом, вы сможете узнать, какие территории планируется развивать и застраивать.

В вашем запросе вы можете также попросить предоставить вам информацию о планируемых изменениях в уже утвержденный проект планировки.

3) Быть бдительными

Вам следует обратить внимание, есть ли рядом с вашим домом заброшенные мастерские, старые расселенные дома или еще какие-либо неиспользуемые строения. Если под ними оформлена земля, то рано или поздно может прийти инвестор, который выкупит землю и построит вместо старого объекта новый.

В связи с этим стоит отслеживать проходящие публичные слушания, а также ознакомиться с проектом планировки территории вашего квартала.

4) Быть в курсе вопросов, выносимых на публичные слушания

Большинство градостроительных вопросов в силу закона выносятся на публичные слушания.

Публичные слушания являются процедурой, призванной выполнять информационную функцию: с одной стороны, оповещать жителей о предполагаемом строительстве, а с другой – получать обратную связь и узнавать мнение жителей.

Несмотря на то, что публичные слушания носят лишь рекомендательный характер, они выполняют важную задачу по опубликованию принимаемых решений.

Поэтому для того, чтобы быть в курсе градостроительных решений, вам стоит отслеживать публичные слушания:

- по проектам планировки территорий;
- по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства (это когда напрямую градостроительной зоной данное строительство не предусмотрено, но может быть разрешено через процедуру публичных слушаний);
- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (это когда застройщик меняет ранее определенные параметры застройки, например, этажность дома или площадь «пятна застройки»);

- по вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования (это когда застройщик может поменять вид строительства с одного разрешенного на другой);
- об установлении публичного сервитута.

В случае если на публичные слушания выносятся вопросы, относящиеся к вашему дому, вам следует не только принять в них участие, но и письменно изложить по ним свое отношение.

Узнать больше о прошедших публичных слушаниях, а также о предстоящих вы можете на сайте мэрии города Ярославля (www.city-yaroslavl.ru) в разделе «Публичные слушания». Все объявления о проводимых публичных слушаниях в обязательном порядке публикуются в газете «Городские новости» приложение «Документ».

5) Сделать свой двор зеленой зоной

Кардинальным и самым надежным способом обезопасить свой двор от застройки является установление для придомовой территории режима зеленой зоны.

Согласно Правилам землепользования и застройки весь город разделен на территориальные зоны, для которых предусмотрены свои регламенты использования земельных участков. Так для территориальной зоны озелененных территорий жилой застройки (ЖР) предусмотрены только зеленые насаждения, благоустройство, детские и игровые площадки, малые архитектурные формы, скульптуры, фонтаны, беседки, декоративные водоемы и другие подобные объекты общего пользования. Любое строительство в этой зоне запрещено!

Вы можете обратиться в мэрию города (департамент архитектуры и развития города) с просьбой при внесении очередных изменений в Правила землепользования и застройки учесть ваши предложения по определению указанного вами участка зоной озелененных территорий жилой застройки. Но вы должны обосновать свои предложения.

Когда будут назначены очередные публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки, вы можете продублировать свои предложения в организационный комитет.

Поскольку вопрос об изменениях в Правила землепользования и застройки выносится на заседание муниципалитета города, то стоит свои предложения донести и до вашего депутата.

ЭКСТРЕННЫЕ МЕРЫ

Когда во дворе вашего дома появляется строительный забор, и строители расчищают площадку под котлован, необходимо предпринимать экстренные меры.

- В первую очередь необходимо собрать как можно больше информации о застройщике. Для этого нужно сделать запрос в Управление Росреестра, и узнать, сформирован ли земельный участок застройщика, каковы его границы и кто является его правообладателем.
- В департаменте архитектуры города необходимо выяснить, выдавалось ли разрешение на строительство данному застройщику. Кроме того, стоит запросить копию градостроительного плана на этот участок.

После полученной информации вам необходимо понять, заходит ли застройщик на вашу придомовую территорию или нет.

В этой ситуации вам и потребуется вся информация о вашей придомовой территории. Если вы ее собрали заблаговременно, то вам нужно только сопоставить данные об участке строящегося объекта и придомовой территории своего дома. Если вы не знаете границ земельного участка вашего дома, то вам необходимо пройти шаги, описанные в первом разделе данной брошюры «Узнать больше о придомовой территории своего дома».

К сожалению, единственно эффективным инструментом в отстаивании ваших прав и в борьбе с застройщиками является суд.

Рассмотрим две наиболее распространенные ситуации



1 СИТУАЦИЯ

«Точечная застройка» на вашей придомовой территории

В этой ситуации вашей задачей будет являться доказательство в суде того, что застройщик зашел на вашу придомовую территорию. Для этого вам необходимо предоставить:

- **Технический паспорт на дату последней инвентаризации.**

Его копию можно получить в ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ».

→ **Копию постановления мэра (главы) о предоставлении земельного участка под вашим домом.** Ее можно получить в муниципальном архиве. Этот документ позволит понять, какой именно земельный участок изначально был отведен под ваш дом.

После этого необходимо обратиться в суд с требованием оспорить границы земельного участка застройщика и сформировать участок вашего дома в границах, которые были ему изначально отведены.

2 СИТУАЦИЯ

«Точечная застройка» на участке, не относящемся к придомовой территории вашего дома или соседних домов

В этой ситуации вам предстоит проверить, все ли необходимые процедуры, предусмотренные законодательством, прошел застройщик. Рассмотрим два самых распространенных примера.

Первый пример. Застройщик возводит новое здание-сооружение внутри жилого квартала.

По закону он должен предусмотреть подъездные пути. Для этого еще до получения разрешения на строительство должны быть проведены публичные слушания по установлению публичного сервитута.

Если этого не было сделано, то это повод для оспаривания законности стройки в суде.

Второй пример. Застройщик решил изменить планируемые параметры застройки, например, вместо планируемого пятиэтажного здания решил построить девятиэтажную высотку.

Если регламент территориальной зоны, где строится новый дом, позволяет возводить многоэтажные здания, то вы уже, к сожалению, ничего сделать не сможете.

Однако если в вашей территориальной зоне предусмотрено строительство только малоэтажных зданий или домов с количеством этажей не более 5, то для того, чтобы застройщику получить разрешение на увеличение этажности, ему необходимо пройти через процедуру публичных слушаний.

Данные публичные слушания будут посвящены вопросу отклонения от предельных параметров застройки.

Вы можете выразить свои протесты и опасения в рамках самих слушаний, а также направить соответствующие письма в организационный комитет слушаний и в департамент архитектуры и развития города.

В случае принятия решения мэрии о разрешении изменения предельных параметров застройки, вы можете обжаловать это решение в суде.

Вашими аргументами в таком случае будут нарушения нормативов по плотности застройки, по обеспеченности социальной инфраструктурой, парковочными местами и т.д.

Если же документы застройщика в порядке, и он выполняет все предусмотренные законом процедуры, то вам остается внимательно следить, чтобы он не выходил за пределы своей строительной площадки.

В случае если застройщик устанавливает строительный забор в границах, превышающих границы участка, выделенного под строительство, тем самым заходя на земли общего пользования или вашу придомовую территорию, вам следует обратиться в **отдел муниципального земельного контроля** управления земельных ресурсов мэрии города. Данный отдел следит за правильностью использования муниципальной земли, а также пресекает ее неправомерное пользование.

В случае если застройщик приступает к расчистке площадки под застройку и при этом устраняет зеленые насаждения, находящиеся не на участке, выделенном под строительство, вы можете обратиться в **департамент городского хозяйства** мэрии города. Там вы можете проверить, выдавалось ли застройщику разрешение на снос зеленых насаждений.

ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области

Адрес: 150014, г. Ярославль, пр. Толбухина, д. 64а

Телефон для справок: (4852) 73-20-51

Режим работы аппарата Управления:

понедельник-четверг с 8.30 до 17.30, пятница с 8.30 до 16.30
(перерыв на обед с 13.00 до 14.00)

Факс: (4852) 30-17-52

Адрес электронной почты: 76_upr@rosreestr.ru

Сайт: <http://to76.rosreestr.ru>

ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

Адрес: 150002, г. Ярославль, ул. Большая Федоровская, д. 78

Телефоны:

Общий (4852) 49-99-99

Приемная (4852) 49-99-90

Отдел делопроизводства (4852) 49-99-91

Отдел кадров (4852) 49-99-92

Архивно-договорной отдел (4852) 49-99-94

Производственный отдел (4852) 49-99-93

Отдел землеустройства (4852) 45-92-91

Отдел оценки (4852) 45-79-72

Центр по оформлению и регистрации сделок с недвижимостью

(4852) 45-79-77, **e-mail** center@bti76.ru

Телефон/Факс: (4852) 45-01-54

Адрес электронной почты: yaroslavskaya_obl@rosinv.ru

Сайт: <http://r76.rosinv.ru>

Муниципальное казенное учреждение «Муниципальный архив города Ярославля»

Адрес: 150052, Ярославль, ул. Елены Колесовой, 72

Телефон/факс: (4852) 50-30-32 (приемная)

Телефон: (4852) 50-30-38 (стол справок)

Режим работы:

понедельник-четверг 9:00 – 16:00

перерыв 12:00 – 13:00

Адрес электронной почты: archivyar@city-yar.ru

Сайт: www.archiv.city-yaroslavl.ru

Управление земельных ресурсов мэрии г. Ярославля

Адрес: 150000, г. Ярославль, ул. Нахимсона, д. 8

Приемная телефон: (4852) 40-37-00

Канцелярия телефон: (4852) 40-37-40

Факс: (4852) 40-37-42

Адрес электронной почты: uzr@city-yar.ru

Департамент архитектуры и развития территорий мэрии г. Ярославля

Адрес: 150000, г. Ярославль, Революционный проезд, 6

Телефон: (4852) 40-36-61

Адрес электронной почты: dart@city-yar.ru

Департамент городского хозяйства мэрии г. Ярославля

Адрес: 150000, г. Ярославль, ул. Андропова, 5/24

Телефон: (4852) 40-39-02

Адрес электронной почты: dce@city-yar.ru

ДЛЯ ЗАМЕТОК

[illegible]