

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

город Нижний Новгород,
Нижегородский район,
ул. Большая Печерская, 63,
школа № 13,
27.11.2008 г.
18-00

Повестка дня:

Проект межевания территории в границах улиц ул. Варварская, Ковалихинская, Белинского, пл. Сенная, Верхневолжская набережная, пл. Минина и Пожарского в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

Присутствовали:

Комендатова И.М. - заместитель начальника отдела формирования земельных участков ДАГ,

Тимошенко М.В. - начальник отдела градостроительства Нижегородского района ДАГ,

Пименова И. В. – заместитель директора департамента архитектуры и градостроительства администрации города Нижнего Новгорода,

Ногинова Е.Ф. - начальник службы районного архитектора отдела градостроительства Нижегородского района.

От администрации Нижегородского района

Орехов С.А. – заместитель главы администрации,

Панкратова А.Н. – секретарь комиссии, главный специалист юридического отдела,

Котихина Л.И. - инструктор по работе с населением и общественными организациями.

Представитель проектировщика

Вилков С.А. - исполнительный директор ООО «Инжгеогис».

Пофамильный список жителей прилагается к протоколу.

Слушали:

Орехова С.А.

Публичные слушания по проекту межевания территории в границах улиц ул. Варварская, Ковалихинская, Белинского, пл. Сенная,

Верхневолжская набережная, пл. Минина и Пожарского в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода проводятся на основании постановления главы города Н.Новгорода от 12.11.2008 года № 194-п «О проведении публичных слушаний». Данное постановление опубликовано в газете «День города» № 90 (307) от 14.11.2008, были развешены объявления на близлежащей территории. Ознакомление заинтересованных лиц с проектными материалами производилось вторник с 9-30 до 13-00, четверг с 13-00 до 16-00 в актовом зале администрации Нижегородского района.

Слушали:

Вилкова С.А.

Проинформировал о проекте межевания территории в границах улиц Варварская, Ковалихинская, Белинского, площадь Сенная, Верхневолжская набережная, площади Минина и Пожарского.

сообщил от том, что исходными данными для проектирования являются картографические материалы масштаба 1:500, красных линии улиц, дорог, проездов, сведения ФГУ «Земельная кадастровая палата по Нижегородской области», об объектах нового строительства, данные БТИ по техническим характеристикам зданий, необходимые для расчета нормативных размеров земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Вилков С.А. дал пояснения по проекту межевания, указав на графическом плане границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, красные линии улиц и проездов микрорайонов, земельные участки общего пользования, сервитуты, предлагаемые проектом, границы земельных участков под многоквартирными домами, размещение школ, детских садов.

В п.1 ст. 36 Жилищного Кодекса говорится, что собственник имеет право на имущество плюс земельный участок, но его обязательно надо оформить и поставить на кадастровый учет. Определение размера земельного участка складывается из 3 факторов: общая площадь помещения дома, этажность, год застройки. Перед проектированием департамент архитектуры и градостроительства выдал исходные данные: карта, топографический план города, сведения о существующих участках (школы, детские комбинаты), сведения об общих площадях жилых помещений. Масштаб выбран 1: 1000.

Далее Вилков С.А. комментирует слайды.

Вопросы:

Грачева Т.Л. (ул. Минина, Верхневолжская набережная 19)

Буквально 2 недели назад мы получили постановление мэра на формирования, и просим внести, что больница №3 изменила свои границы и заново поставила на кадастровый учет свой земельный участок. И там изменились границы. Я покажу, а вы учтите.

Лобанов В.Н.(ул. Ковалихинская, 30)

Я хочу сказать по поводу сервитутов. У нас есть во дворе сервитут – на дорогу на внутридомовой территории. Какой тут сервитут? Дорога идет к ТП. Он должен быть, наверное, частным тогда? Потому что других смыслов наложения сервитута здесь нет.

Вилков С.А.

Внутри вашего двора, зданий капитального характера нет, кроме этого теплового пункта, и сервитут, конечно, должен быть оформлен в интересах граждан, которые там проживают.

Лобанов В.Н.(ул. Ковалихинская, 30)

Просим обозначить как частный сервитут часть проезда по домово́й территории по ул. Ковалихинской около дома 30.

Полозов М.Ю. (ул. Минина 38)

При производстве расчетов, вы что брали в основу? Какой документ и какого он года выпуска?

Вилков С.А.

Методические указания по расчету нормативов земельных участков 98 года, на базе градостроительных норм.

Полозов М.Ю. (ул. Минина 38)

Они не учитывают насколько больше стало количество машин.

Видонов М.Л.(Ковалихинская,72)

У нас тот же вопрос, у нас во дворе стоит ТП «Горэнегрго», это для публичного использования?

Вилков С.А.

Как раз сейчас это для того и проводится, чтобы можно было определить и отвести вашему дому конкретный земельный участок.

Но они пользуются вашей землей и должны учитывать ваши интересы.

Видонов М.Л.(Ковалихинская,72)

Несоответствие цифр – это что такое?

Вилков С.А.

11446 это расчет по нормативу, 5090 - это тот земельный участок, который может быть реально сформирован, поскольку в центре города очень плотная застройка. Вы с одной стороны ограничены красной линией, с другой стороны вы фактически ограничены земельным участком, который уже стоит на кадастровом учете.

Видонов М.Л.(Ковалихинская,72)

А передвинуть эти линии возможно?

Вилков С.А.

Мы для этого фактически тут и собрались, мы стараемся учитывать, кто как использует эти участки сейчас, где какие тропинки, тротуары.

Видонов М.Л.(Ковалихинская,72)

Прошу пересмотреть границы земельного участка двора №72 по ул. Ковалихинская, и передать нам ту часть участка, на которой находится детская площадка.

Милованова Я.И.(ул. Семашко, 2)

Какие у нас появятся в связи с происходящим финансовые обязательства?

Пименова И.В.

Оплата налога, также содержание участка за свой счет, благоустройство тоже будет за ваш счет. Это будет ваше имущество, которое вы с силу закона должны будете совместно содержать.

Вилков С.А.

И сейчас вы так же за все это платите , все это за ваш счет , только вы платите в ДУК.

Милованова Я.И.(ул. Семашко, 2)

Вот наши границы земельного участка, как нам решать вопрос с парковкой у нашего дома?

Вилков С.А.

После того, как земельный участок перейдет в вашу собственность, у вас будут все юридические и правовые основания обращаться за защитой своих земельных прав.

Зайцева С.Л. (ул. Минина, 27/4)

В нашем дома расположен на первом этаже магазин «РосМаг», он занимает очень большую площадь. В магазин привозят продукты, пользуясь дорогой нашего двора, где есть 2 выезда, и очень много эксплуатируют наш двор. Жители ущемлены. Машины приезжают за день по 3-4 раза. Придомовая территория находится перед домом, можем ли мы просить, чтобы они производили разгрузку с торца. Мы вообще планировали бы поставить шлагбаум или ворота.

Пименова И.В.

В соответствии с Земельным кодексом вы как собственник жилых и нежилых помещений, можете на общем собранием собственников принять решение и сами урегулировать этот вопрос. Если вы примете решение - не разрешать разгрузку, то они должны будут исполнять это решение. Все вопросы вы будете решать сами на общем собрании всех собственников.

Зайцева С.Л. (ул. Минина, 27/4)

Часть участка на плане изображена другим цветом? Почему?

У нас норматив не обеспечивается? Почему часть нашего участка отдали магазину?

Вилков С.А.

В натуре никто эти земельные участки не будет выделять, а у магазина стоит земельный участок на кадастровом учете, у него был заключен договор аренды.

Зайцева С.Л. (ул. Минина, 27/4)

Но аренда у них уже закончилась в 2005 году, почему они до сих пор не сняты?

Вилков С.А.

Договор у них пролонгировался.

Зайцева С.Л.(ул. Минина, 27/4)

Но нам нужна пешеходная зона.

Вилков С.А.

После того, как земельный участок перейдет в вашу собственность, вы сами будете решать, что с ним делать.

Ершов С.В. (ул. Минина, 7/20 кв.24)

Как они смогли поставить на кадастровый учет?

Вилков С.А.

После того, как Земельный кодекс вступил в действие, у нас оформление приобрело точечный характер. Кто раньше это успел сделать, тот соответственно больше учел свои интересы.

Лобанов В.Н. (ул. Ковалихинская, 30)

Указывалось Положение о проектировании земельных участков, утвержденное постановлением Правительства РФ 02.02.1996 года. В одном из пунктов Положения указано, что данное положение направлено на установление границ сложившихся объектов недвижимости. Все эти данные существуют в палате БТИ. Если они сделаны до 2000 года, уже по сложившемуся землепользованию, то это земля уже находится в собственности в тех же границах.

Пименова И.В.

Жилищный кодекс выступил в законную силу 1 марта 2005 года, а все ранее принятые документы и порядок о предоставлении и изъятии земельных участков в Нижнем Новгороде регламентируются постановлением правительства города Нижнего Новгорода, утвержденного распоряжением главы города в 1994 году, и действующего земельного кодекса, который говорил о порядке предоставления земельных участков на территории Российской Федерации. Поэтому все ранее выданные распорядительные акты о предоставлении земельных участков, договоры, зарегистрированные в установленном законном порядке в федеральной регистрационной службе, поставленные на государственный кадастровый учет, действуют. Не расторгнуты и те договоры, сроки которых уже истекли. Те участки освобождаются, а те которые продлены, стоят на кадастровом учете, поэтому не учитывать их при данном проекте межевания мы не можем. И эти распоряжения не признаны не законными, то есть они действуют. Регистрация в федеральной регистрационной службе существует. И здесь были учтены именно те участки, которые можно было определить и сформироваться в общую долевую собственность для многоквартирного дома. Если вы не согласны с каким-либо нормативным документом, вы вправе обратиться в суд за его обжалованием.

Лобанов В.Н. (ул. Ковалихинская, 30)

Распоряжение не может иметь большую силу, чем Постановление правительства.

Пименова И.В.

Я с вами не согласна.

Лобанов В.Н. (ул. Ковалихинская, 30)

Я считаю, что ваши доводу не правомерны.

Пушкарев С.А.(ул. Ковалихинская, 72)

Для нашего дома, отведено место, но почему убрали детскую площадку, и не возможно проехать к дому. Почему эти земли не принадлежат нашему дому?

Почему тут хотят сделать застройку? Он не дает нам сегодня выдержать норматив по земельному участку.

Вилков С.А.

По факту вся процедура соблюдена.

Пушкарев С.А.(ул. Ковалихинская, 72)

Жители дома 72 по ул. Ковалихинской категорически против такого проекта межевания.

Вилков С.А.

Процедура одна - обращаться в суд

Сейчас мы предлагаем в тех границах, в которых мы разработали. Вы за них не можете выйти.

Пушкарев С.А.(ул. Ковалихинская, 72)

У нас рядом должна идти дорога, когда это будет?

Пименова И.В.

Мы приглашаем вас в приемный день в среду в ДАГ, 438 кабинет, где вам все разъяснят.

Грачева Т.Л. (ул. Минина, 38, Верхневолжская набережная,19)

Разъясните, что нам нужно делать дальше, после того, как я получу межевое дело. Я должна буду пойти в кадастровую палату, что я должна буду там получить?

Пименова И.В.

Вы получите кадастровый план и кадастровый номер этого участка.

Грачева Т.Л. (ул. Минина, 38, Верхневолжская набережная,19)

На кого этот документ будет выписан?

Пименова И.В.

Отдельное свидетельство в соответствии с нашим законодательством на общую долевую собственность не выдается.

Грачева Т.Л. (ул. Минина, 38, Верхневолжская набережная,19)

Как же нам тогда зафиксируют это?

Пименова И.В.

Каждый придет в ФРС и поставит на своем свидетельстве отметку, что у него еще существует доля в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Крылов А.Н. (ул. Провиантская, 12)

Мы ходили 3 года в суд, добивались чтобы нам выделили земельный участок под нашим домом. Нам выделили только по отмостку, а сейчас у нас площадь увеличилась, как так могло получиться?

Вилков С.А.

Поскольку ранее поставленные на кадастровый учет земельные участки чаще всего были по отмостку дома, то теперь мы тем домам у которых только по отмостку, если есть такая возможность, предлагаем увеличить.

Пименова И.В.

После проведения публичных слушаний, глава города будет утверждать этот проект межевания - это будет постановление, документы будут переданы в кадастровую палату, и земельный участок будет ставиться на кадастровый учет. Дальнейший механизм сейчас постоянно прорабатывается на совместных совещаниях.

Крылов А.Н. (ул. Провиантская, 12)

Мы все должны будем пройти это процедуру?

Пименова И.В.

Вы все жильцы дома должны будете сейчас на общем собрании выбрать уполномоченного от дома, который от всех будет писать заявления о постановке на кадастровый учет данного земельного участка.

А в какие все это будет сроки?

Пименова И.В.

Вы попали сейчас в 1 очередь, а процедура по постановке еще прорабатывается, но вообще планируется все это сделать до 01.01.2009 года.

Бондаренко Е.Г.(ул. Провиантская, 12)

Чтобы ускорить механизм вы можете нас привлечь?

Пименова И.В.

Конечно. Вы можете сейчас уже провести собрания и прийти к нам с заявлением.

Бондаренко Е.Г.(ул. Провиантская, 12)

Чтобы нам ускорить процесс, что нам нужно сделать, если участок уже у нас поставлен?

Пименова И.В.

Тот будет снят, а в новых границах поставлен.

Пушкарев С.А. (ул. Ковалихинская, 72)

Имеют ли вообще силу общественные слушания?

И какой механизм их оспаривания?

Пименова И.В.:

Публичные слушания вполне законны и проводятся в соответствии с Постановлением главы города № 194-п. Они носят только информационный характер. Голосования не предусмотрено.

Савицкий А.В. (ул. Минина, 3А)

Будет ли выдаваться свидетельство о праве собственности на земельный участок?

Пименова И.В.

В виде отдельного документа свидетельства не будет. Когда данный проект будет рассмотрен и утвержден, земельный участок поставят на кадастровый учет, и вы можете внести в свое свидетельство данные о земельном участке.

Савицкий А.В. (ул. Минина, 3А)

А если нам не допишут?

Пименова И.В.

У каждого собственника есть такое право. В соответствии с законом «О

У каждого собственника есть такое право. В соответствии с законом «О введении в действие Земельного кодекса» с момента постановки на кадастровый учет у каждого собственника возникает право собственности в соответствии с п.2. ст. 35.

Тарасов А.С. (Ковалихинская, 72)

Как нам написать и куда, чтобы нам изменить границы?

Вилков С.А.

Этот участок сформирован на период строительства, после того как дом будет построен, произойдет формирование нового земельного участка. И ваш участок тоже может быть реформирован, но только тогда, когда строительство будет закончено.

Пименова И.В.

Жители дома №72, обратятся к руководителю строительной организации и поставят его в известность о своих намерениях.

Куликова Е.Х.:

Есть ли по проекту межевания, поскольку он находится на территории исторической части Нижнего Новгорода, заключения управления об охране памятников и историко-культурного наследия? И были ли выданы ДАГОм сведения об объектах культурного наследия?

Вилков С.А.

Да, мы также обращались с запросом в соответствующие организации. И мы использовали эти данные.

Куликова Е.Х.

Какое отражение данные документы и сведения нашли в вашем проекте?

Вилков С.А.

Мы использовали как рекомендательную литературу.

Куликова Е.Х.

В проекте нет ни одной пометки, там вообще нет ничего не отмечено. А такие дома в проекте межевания присутствуют. И в текстовой части проекта этого не указано тоже, а у таких домов существует охранная зона. И если они есть, то внесите их в проект.

Вы использовали методические рекомендации по расчету нормативных площадей, скажите, пожалуйста, какой самый ранний СНиП используется в этих методических рекомендациях?

Вилков С.А.

СНиП 1957 года.

Куликова Е.Х.

Но здесь существуют дома гораздо раньше построенные, и у них есть свои нормативы.

Вилков С.А.

Для того и существуют данные методические указания, чтобы усреднить все это.

Куликова Е.Х.

Но вы можете использовать такие СНиПы только для домов постройки 1957 года и позже.

Вилков С.А.

Все эти проблемы были обсуждены с заказчиком. Привлекались эксперты. По факту все нормативы выдержать невозможно.

Куликова Е.Х.

У нас все прописано в технических паспортах, но вы из них взяли только сведения о квартирах. Все эти дома стоят в исторической части, стоят на государственном техническом учете, как домовладение, как единая учетная единица. Разорвать дом и земельный участок, который поставлен на государственный технический учет, вы не можете. Поэтому у меня вопрос, использовались ли разработчиком в качестве исходных данных данные технических паспортов на дом и земельный участок из архивов БТИ для определения фактического землепользования и границ земельных участков существующей застройки? Использовалось или нет?

Вилков С.А.

Разные территории по разному рассчитывались. Мы получили исходные данные о дворовых территориях из Домууправляющей компании и там, где это было возможно, мы учитывали эти границы.

Куликова Е.Х.

Вы взяли из домоуправляющей компании сведения о дворовых территориях? Откуда вы взяли их?

Вилков С.А. Из планов БТИ.

Куликова Е.Х.

Они есть в этих исходных данных?

Вилков С.А.

Мы использовали их как справочную информацию. Мы это обсуждали, и есть заказчики, которые согласны.

Куликова Е.Х.

Но мнение заказчиков мне понятно, они со всем согласны. Они построили на территориях домовладений, которые уже существовали. И сейчас они это дело используют, чтобы легализовать все это дело. А люди, которые много лет жили на это территории, по сути дела, лишены своего права.

Уважаемые граждане, я хочу вам дать информацию. Вот в этом проекте есть ссылка на закон, который начал действовать с 01.03.2008. Статья 45 этого закона говорит о том, что ранее проведенный государственный технический учет является юридически действительным. Поэтому все границы наших домовладений юридически действительны. И вместо того, чтобы взять эти паспорта и положить в основу этого проекта, они делают это, чтобы потом ободрать вас же. И получается, что юридически действительные документы, наша администрация не рассматривает в качестве исходных данных для этого проекта.

Пименова И.В.

Мы уже сказали, что мы учитывали эту информацию, там где была возможность.

Житель (ул. Семашко,14)

Куда делся тот дом?

Вилков С.А.

Вот этот земельный участок уже сформирован под жилым домом и переформирован быть не может.

Житель (ул. Семашко,14)

А те границы, которые были тут установлены, проведены стали буквально на днях.

Жарков А.А. (ул. Октябрьская,10)

Вот этот размер нормативный, этот фактически выделенный. Если есть возможность выделить жителям и есть свободные территории?

Вилков С.А.

Тут практически нет свободной территории. И делить тут почти не чего.

Куликова Е.Х.

Считаю, что по 72 дому по ул. Ковалихинской нужно было сначала оформить право собственности на жителей, а потом они бы уже сдавали в аренду свой земельный участок. И получали деньги.

Жарков А.А.

А свои возражения куда отправлять? На адрес комиссии или на адрес проектировщиков?

Пименова И.В.

В течение недели после проведения публичных слушаний свои пожелания в письменном виде вы можете принести как в администрацию района, так и в комиссию по землепользованию и застройке, либо в департамент архитектуры и градостроительства, на имя директора.

Савицкий А. В.(ул. Минина, 3А)

На каком основании отняли земельный участок у дома по ул. Ковалихинская, 72?

Пименова И.В.

На основании решения инвестсовета при губернаторе участок рядом с домом 72 по ул. Ковалихинская отдан под строительство.

Далее следует диалог между Савицким А.В. и Пименовой И.В. с многократным повторением одних и тех же вопросов и ответов по поводу легитимности решений инвестсовета при Правительстве Нижегородской области.

Домбровский А.С.

Прошу приобщить к протоколу все мои письменные комментарии-замечания на 5 листах.

Орехов С.А.

Публичные слушания по проекту межевания территории в границах улиц Варварская, Ковалихинская, Белинского, площадь Сенная, Верхневолжская набережная, пл. Минина и Пожарского в Нижегородском районе города Нижнем Новгорода объявляю закрытыми.

Наименование приложения	Автор	Кол-во листов
Заявление	Куликова Е.Х.	1 лист
Заявление	Усов А.Н.	1 лист
Заявление	Горностаев Е. В.	1 лист
Заявления	Трифонова Л. С.	1 лист
Заявления	Горностаева Н. Е.	1 лист
Заявление	Горностаев И. Е.	1 лист
Заявление	Горностаева Н. Е.	1 лист
Заявление	Горностаева И. Г.	
Заявление	ул. Минина, 25 А	1 лист
Обращение	ОДК «Ковалиха 30»	1 лист
Комментарий-замечания	Домбровский А.С.	5 листов
Вопросы для внесения в протокол проведения публичных слушаний	Куликова Е.Х.	2 листа
Список жителей, присутствующих на публичных слушаниях 27.11.2008 в школе № 13		

Председатель комиссии:

 С.А. Орехов

Секретарь комиссии:



А.Н. Панкратова

27.11.2008 года.



