Артур Глушко, главный инженер проектов Территориальной проектно-планировочной мастерской СЗАО-ЗелАО ГБУ «ГлавАпу»

В 2019 году к Москве были присоединены новые территории за счёт Московской области. Это позволило сформировать два огромных административных округа. Если ранее площадь Москвы составляла 144,5 тысяч гектаров, то после присоединения она увеличилось ещё на 148 тысяч гектаров земли, то есть больше территории Москвы. Таким образом, Москва стала в 2,5 раза больше, но вместе с тем обрела некоторые особенности, ранее ей не присущие.

У Москвы есть нормативная база, есть федеральная нормативная база. Они основываются на законах Российской Федерации и нормативно-правовых актах Москвы. Эти документы гласят: разработка проекта межевания должна осуществляться всегда в границах элементов планировочной структуры, то есть в границах красных линий, установленных проектами планировки. Если брать присоединенные территории, то чётко определить элементы планировочной структуры – кварталы и микрорайоны – весьма проблематично. Проекты межевания на новых территориях ……. являются индивидуальным. Вторая особенность…о том, что же из себя представляет присоединенная территория: это были леса, поля, капитальные строения и в целом нехарактерные для Москвы землепользования. В конечном итоге вся территория Москвы… стала … 370 тысяч земельных участков, из которых 260 имели определенные границы. Что это значит? До 2018 года администрация по управлению земель осуществлялась при наличии у правообладателя … государственный акт о передаче участка, но при этом четко не были определены границы участка. По единому государственному реестру недвижимости содержатся огромное количество участков, в которых не определен кадастровый адрес, структурная граница ландшафта …….

Отсюда особенность границы проекта межевания… необходимо дополнительный код по смене землепользователя, дополнительный анализ территории, пользователей и земельных участков… жилая застройка … На территории ТиНАО индивидуальная жилая застройка составляет 50 тыс. метров жилья, из которых большая часть не зарегистрирована, недорегистрирована до конца …..

В свою очередь, это усложняет процесс согласования такого проекта и увеличивает срок. Следующая особенность проекта межевания территории является граница присоединенных территорий ….. Троицк… Документация….

Коммерческая… федеральный закон… Решение по межеванию и оформление такого проекта осуществляется решением суда.