Максим Подозеров, Начальник территориальной проектно-планировочной мастерской Центрального административного округа ГБУ «ГлавАПУ»

Я бы хотел со своей стороны обрисовать картину. Хотелось бы поговорить о земле, поговорить о земельных участках. Конкретно взять проект межевания и особенности в городе Москве. Со своей стороны, я расскажу про классическую, старую Москву, а мой коллега расскажет про особенности в Новой Москве.

Земля – основной ресурс градостроительной деятельности. Какие особенности в плане межевания имеются в общем и целом в Москве? Что касается нормативной базы, Библия всего этого процесса – это постановление №289. В нем прописаны четко прописаны состав материалов, структура, процесс согласования, процесс утверждения проекта. Помимо этого, имеется типовая форма проекта межевания, там прописаны все требования к оформлению, составу материалов. Это структурированный процесс и 99% информации можно из этого документа подчеркнуть.

Следующая особенность формирования земельного участка в рамках проекта межевания - это актуальность процессов. Москва действительно впереди планеты всей в этом вопросе. Очень востребован в данный момент этот процесс. Во-первых, в земельном кодексе четко сказано, если земельный участок формируется в границах квартала, в котором присутствует многоквартирная жилая застройка, то формировать земельный участок можно только используя этот инструмент, только руководствуясь проектом межевания. В Москве для большей части территории уже проекты межевания разработаны, соответственно, если есть необходимость изменить границы земельного участка, то необходимо корректировать проект межевания. Это фактически тоже проект межевания, но в граничной части.

Еще дополнением служит Федеральный закон о присоединённых территориях. Там четко сказано, что собственник здания/сооружения без торгов на том же праве может приобрести соседний/смежный земельные участки, если это предусмотрено проектом межевания. Соответственно разработать проект межевания, в котором твой участок захватает немного соседние территории, можно приобрести эти территории без торгов.

Я уже говорил, что градостроительная деятельность в Москве ведется активно, и все вот эти факторы привели к тому, что действительно данный вид деятельности в данный момент востребован. Еще хотелось бы немного остановится на нормативной базе, там тоже есть интересные особенности. Наверно единственный регион, где в правила застройки не включены требования минимального/максимального размера земельного участка, за исключение индивидуального жилищного строительства. Для обоснования площадей земельного участка приходится обращаться к СНИПам, к каким-то другим нормативам, здесь тоже Москва пошла своим ходом. Так вот мы плавно переходим далее. Наличие присоединенных территорий давно породило еще более интересную картину.