

Постановление Правительства Москвы от 28.08.2007 № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве»
(в ред. от 18.01.2011)

В соответствии с требованиями федерального законодательства деятельность по развитию территорий городов и иных населенных пунктов, включая территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировку территории, строительство, капитальный ремонт и реконструкцию объектов капитального строительства, а также использование земельных участков и всего, что расположено над и под поверхностью земельных участков, осуществляется при условии соблюдения установленных ограничений и обременений земельных участков. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства предусматриваются в градостроительных регламентах территориальных зон в составе Правил землепользования и застройки города Москвы. Информация о градостроительных регламентах, установленных для территориальной зоны, в пределах которой расположен земельный участок, сведения о границах зон действия публичных сервитутов указываются в градостроительном плане соответствующего земельного участка.

Ограничения и обременения прав на земельные участки, включая публичные сервитуты, подлежат государственной регистрации.

В целях установления обременений и ограничений использования земельных участков в городе Москве, обеспечения их учета в кадастровых планах земельных участков и государственной регистрации, установления порядка проведения общественных слушаний и принятия решений об установлении публичных сервитутов Правительство Москвы постановляет:

1. Согласиться с примерным перечнем видов обременений земельных участков и ограничений их использования в городе Москве (приложение 1).
2. Утвердить временный классификатор видов функционального, строительного и ландшафтного назначения земельных участков на территории города Москвы (приложение 2).
3. Москомархитектуре:
 - 3.1. Устанавливать условия соответствия видов разрешенного использования земельных участков в зависимости от их функционального, строительного, ландшафтного назначения.
 - 3.2. При проведении межевания застроенных территорий города Москвы на основании проектов планировки и градостроительных планов развития территорий районов города, а также корректировке результатов ранее проведенного межевания на основании проектов планировки и градостроительной документации, устанавливающей границы и градостроительное назначение участков, обеспечить соблюдение условия, при котором неделимые земельные участки, занятые многоквартирными домами и необходимые для их использования, не могут превышать нормативную площадь.
 - 3.3. Совместно с Департаментом земельных ресурсов города Москвы в течение III квартала 2007 г. подготовить и представить в Правительство Москвы предложения об установлении нормативной площади земельных участков многоквартирных домов, обеспечивающие минимизацию установления обременений земельных участков многоквартирных домов и ограничений их использования.
4. Департаменту земельных ресурсов города Москвы:
 - 4.1. При подготовке материалов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков, занятых зданиями и сооружениями, в качестве вида разрешенного использования участков устанавливать эксплуатацию зданий, сооружений с их функциональным назначением, указанным в градостроительном плане земельного участка или иной документации по планировке территории, с отнесением к одному из 16 видов разрешенного использования земельных участков, для которых проведена кадастровая оценка (п. 1.2 приказа Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об

утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»)), а при подготовке распорядительных документов о предоставлении таких земельных участков в собственность в качестве цели предоставления указывать установленный в соответствии с настоящим пунктом вид разрешенного использования.

4.2. Обеспечивать в установленных федеральными законами случаях государственную регистрацию обременений земельных участков и ограничений их использования в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

4.3. Включать установленные обременения земельных участков и ограничения их использования в документацию, представляемую для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет, а также в соответствующий раздел информационной системы Реестра единых объектов недвижимости города Москвы.

4.4. В I квартале 2008 г. представить в Правительство Москвы предложения о возможности принятия префектами административных округов города Москвы решений об установлении отдельных ограничений использования земельных участков на территории соответствующих административных округов.

5. Установить, что при принятии решений об установлении публичных сервитутов в городе Москве должны соблюдаться следующие положения:

5.1. Публичные сервитуты в городе Москве могут устанавливаться Правительством Москвы в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, а также в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения или бессрочного (постоянного) пользования.

5.2. Границы предлагаемых к установлению зон действия публичных сервитутов в отношении формируемых земельных участков обосновываются и утверждаются в установленном порядке в составе проектов межевания территории города Москвы.

5.3. Установление границ зон действия публичных сервитутов применительно к ранее сформированным земельным участкам, прошедшим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на земельные участки, осуществляется в инициативном порядке.

5.4. Инициаторами установления публичного сервитута применительно к ранее сформированным земельным участкам могут быть граждане, юридические лица, органы местного самоуправления города Москвы, органы исполнительной власти города Москвы, а также органы исполнительной власти Российской Федерации.

5.5. Предложения об установлении публичных сервитутов направляются в префектуру административного округа города Москвы по месту нахождения соответствующего земельного участка.

5.6. Решение об установлении публичного сервитута принимается с учетом результатов общественных слушаний, в которых могут принимать участие заинтересованные граждане и юридические лица, представители органов местного самоуправления и органов государственной власти.

5.7. Проведение общественных слушаний осуществляется в установленном порядке с опубликованием информации о времени и месте проведения общественных слушаний; о земельном участке, в отношении которого предполагается установить публичный сервитут; об обладателях прав на земельный участок; о цели, содержании и сроках установления публичного сервитута.

5.8. До сведения собственника, землевладельца или землепользователя земельного участка, который предлагается обременить публичным сервитутом, указанная в пункте 5.7 настоящего постановления информация доводится префектурами административных округов города Москвы в индивидуальном порядке путем направления уведомления об общественных слушаниях.

Обладатель прав на земельный участок, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут, имеет право как принять участие в общественных слушаниях, так и

письменно изложить свою позицию.

6. Уполномочить префектуры административных округов города Москвы:

6.1. Рассматривать предложения об установлении публичных сервитутов, поступившие от лиц, указанных в пункте 5.4 настоящего постановления.

6.2. Содействовать органам местного самоуправления в проведении соответствующих общественных слушаний.

6.3. Совместно с Москомархитектурой, а по земельным участкам, расположенным в границах комплекса природных и озелененных территорий, особо охраняемых природных территорий, дополнительно с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы с учетом результатов общественных слушаний готовить заключения о возможности установления публичного сервитута с указанием инициаторов установления, цели установления, содержания и предлагаемого срока действия сервитута.

7. Департаменту земельных ресурсов города Москвы:

7.1. Обеспечить внесение изменений в проект закона города Москвы «О землепользовании и застройке в городе Москве» к его рассмотрению во втором чтении в Московской городской Думе в части регулирования публичных сервитутов с учетом положений, установленных в пункте 5 настоящего постановления, включая проведение и учет результатов общественных слушаний.

7.2. Готовить проекты распорядительных документов Правительства Москвы об установлении публичных сервитутов на основании переданных префектурами административных округов города Москвы заключений о возможности их установления (п. 6.3).

7.3. При наличии требования собственника земельного участка об изъятии обремененного публичным сервитутом земельного участка или о выплате соразмерной платы за установленный публичный сервитут организовывать проведение соответствующей независимой оценки.

7.4. Совместно с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы в двухмесячный срок с даты вступления в силу Закона города Москвы «О городских почвах» подготовить предложения о механизмах охраны городских почв при передаче прав на земельные участки, в том числе по обследованию городских почв, включению в условия договоров положений об ответственности за сохранность городских почв, о проведении работ по восстановлению городских почв в случаях их несоответствия установленным экологическим требованиям.

8. Принять к сведению, что в границах акваторий рек, а также существующих и проектируемых открытых водоемов (территории в границах «синих» линий) формирование земельных участков не осуществляется.

9. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на министра Правительства Москвы Дамурчиева В.Н.

О ходе выполнения постановления доложить Мэру Москвы во II квартале 2008 г.

Мэр Москвы

Ю.М. Лужков

Примерный перечень видов обременений земельных участков и ограничений их использования в городе Москве

До утверждения Правил землепользования и застройки города Москвы градостроительные регламенты в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации, обосновываются и утверждаются в установленном порядке в составе документов территориального планирования и документации по планировке территории.

Документами территориального планирования, документацией по планировке территории, а также ранее установленными градостроительными регламентами определяется принадлежность земельных участков и их частей к территориям с видами обременений земельных участков и ограничений их использования, установленными в настоящем Перечне:

1. Ограничение «не подлежит приватизации, изъят из оборота» устанавливается в отношении земельных участков или их частей, расположенных на территориях, ограниченных действующими линиями градостроительного регулирования особо охраняемых природных территорий федерального значения (национальные парки), а также занятых объектами, перечни которых установлены федеральными законами.
2. Ограничение «не подлежит приватизации, ограничен в обороте» устанавливается в отношении земельных участков или их частей, занятых объектами, перечни которых установлены федеральными законами, а также расположенных на территориях, ограниченных следующими действующими линиями градостроительного регулирования:
 - границами технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена;
 - границами технических зон действующих линий и сооружений метрополитена;
 - границами историко-культурных заповедников;
 - границами особо охраняемых природных территорий;
 - границами зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
3. Ограничение «не подлежит приватизации, зарезервирован для государственных нужд» устанавливается в отношении земельных участков или их частей, расположенных на землях, зарезервированных для государственных нужд города Москвы, а также ограниченных:
 - границами территорий, предназначенных для размещения проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений;
 - границами технических зон строящихся и проектируемых линий метрополитена;
 - границами технических (охранных) зон строящихся и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
 - границами земель, зарезервированных для образования особо охраняемых природных территорий.
4. Ограничение «не подлежит приватизации» устанавливается в отношении земельных участков или их частей, расположенных на землях или следующих видах территорий:
 - землях общего пользования (занятые транспортными магистралями, улицами, площадями, проездами, автомобильными дорогами, мостами, тоннелями, подземными пешеходными переходами, эстакадами, инженерными сооружениями и коммуникациями, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами, береговой полосой водных объектов);
 - землях в составе территорий, предусмотренных документами территориального планирования и документацией по планировке для использования в государственных или общественных интересах;
5. Ограничение «ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных

на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия» устанавливается для земельных участков и территорий охранных зон, в границах которых расположены объекты культурного наследия.

6. Ограничение «запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения» устанавливается для земельных участков или их частей в границах:

- технических (охранных) зон подземных сооружений, в том числе строящихся и проектируемых линий метрополитена, строящихся и проектируемых подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

- технических (охранных) зон надземных сооружений, расположенных вне границ земельных участков наземных частей подземных сооружений.

7. Обременение «собственник, землевладелец, землепользователь и арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на земельном участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном земельном участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений» устанавливается для земельных участков или их частей, расположенных в границах технических (охранных) зон действующих или проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций, а также всех земельных участков на территории Москвы, если в кадастровом плане земельного участка не установлена техническая (охранная) зона размещения таких сооружений и коммуникаций.

8. Обременение (ограничение) «собственник, землевладелец, землепользователь и арендатор земельного участка обязан выполнять требования об охране, реабилитации, воссоздании растительного и почвенного покрова» устанавливается в отношении земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством об охране окружающей природной среды.

9. Обременение «собственник, землевладелец, землепользователь и арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность использования части воздушного пространства над земельным участком для размещения нависающих частей сооружений, расположенных на смежных участках» устанавливается в габаритах соответствующей части сооружения, обоснованных документацией по планировке и (или) проектной документацией.

10. Обременение «собственник, землевладелец, землепользователь и арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность использования части пространства под земельным участком для размещения на смежном земельном участке подземного сооружения, необходимого для государственных или общественных нужд» устанавливается в габаритах этого сооружения, обоснованных документацией по планировке и (или) проектной документацией.

11. Обременение «собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка обязан обеспечить возможность использования расположенных на земельном участке озелененных территорий, автостоянок, детских, спортивных, хозяйственных, иных площадок или их частей» устанавливается в габаритах, обоснованных документацией по планировке, в целях обеспечения совместного использования объектов комплексного благоустройства жителями смежных земельных участков.

12. Публичный сервитут «собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка обязан обеспечить возможность прохода и (или) проезда через земельный участок в установленных границах» устанавливается для обеспечения доступа к зданиям, строениям, сооружениям и земельным участкам в границах, обоснованных проектом межевания соответствующей территории.

13. Публичный сервитут «собственник, землевладелец, землепользователь земельного

участка обязан обеспечить возможность размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъезда к ним, проведение специализированной организацией инженерных и геодезических изысканий» устанавливается по мере необходимости в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Изменения и дополнения настоящего Перечня осуществляются Правительством Москвы.

Временный классификатор видов функционального, строительного и ландшафтного назначения земельных участков на территории города Москвы

Настоящий временный классификатор на период до утверждения Правил землепользования и застройки города Москвы устанавливает виды назначения земельных участков на территории города Москвы, определяющие их разрешенное использование в соответствии с требованиями земельного законодательства.

1. Устанавливаются следующие виды функционального назначения земельных участков:

1.1. В числе участков природного типа (А):

- участки природоохранного вида (А1) или (4002);

- участки природно-рекреационного вида (А2) или (4001).

(в ред. постановления Правительства Москвы от 24.06.2008 N 532-ПП)

1.2. В числе участков общественного типа (Б):

(в ред. постановления Правительства Москвы от 24.06.2008 N 532-ПП)

- участки административно-делового вида (Б1) или (1001);

- участки учебно-образовательного вида (Б2) или (1002);

(в ред. постановления Правительства Москвы от 24.06.2008 N 532-ПП)

- участки торгово-бытового вида (Б3) или (1004);

- участки культурно-просветительского вида (Б4) или (1003);

- участки спортивно-рекреационного вида (Б5) или (1006);

- участки лечебно-оздоровительного вида (Б6) или (1005);

- участки учебно-воспитательного вида (Б7) или (1007);

(в ред. постановления Правительства Москвы от 24.06.2008 N 532-ПП)

- участки смешанного общественного вида (Б8) или (1000);

- участки смешанного общественно-производственного вида (Б9) или (1300).

1.3. В числе участков жилого типа (В):

- участки жилых домов многоквартирного вида (В1) или (2002);

- участки жилых домов индивидуального вида (В2) или (2001);

- участки смешанного жилого вида (В3) или (2000);

- участки смешанного общественно-жилого вида (В4) или (1200);

- участки смешанного производственно-жилого вида (В5) или (2300);

- участки смешанного общественно-производственно-жилого вида (В6) или (1230).

(в ред. постановления Правительства Москвы от 24.06.2008 N 532-ПП)

1.4. В числе участков производственного типа (Г):

- участки промышленного вида (Г1) или (3002);

- участки коммунально-складского вида (Г2) или (3001);

- участки жилищно-коммунального вида (Г3) или (3004);

- участки специального вида (Г4) или (3003);

(в ред. постановления Правительства Москвы от 24.06.2008 N 532-ПП)

- участки смешанного производственного вида (Г5) или (3000).

2. Устанавливаются следующие виды строительного назначения земельных участков по плотности застройки:

2.1. В числе участков низкоплотного типа застройки (И):

- участки с плотностью застройки более 0,5 и не более 1,5 тыс. кв. м/га (И-1) или (01);

- участки с плотностью застройки более 1,5 и не более 2,5 тыс. кв. м/га (И-2) или (02);

- участки с плотностью застройки более 2,5 и не более 3,5 тыс. кв. м/га (И-3) или (03);

- участки с плотностью застройки более 3,5 и не более 4,5 тыс. кв. м/га (И-4) или (04);

- участки с плотностью застройки более 4,5 и не более 5,5 тыс. кв. м/га (И-5) или (05).

2.2. В числе участков среднеплотного типа застройки (II):

- участки с плотностью застройки более 5,5 и не более 6,5 тыс. кв. м/га (II-1) или (06);
- участки с плотностью застройки более 6,5 и не более 7,5 тыс. кв. м/га (II-2) или (07);
- участки с плотностью застройки более 7,5 и не более 8,5 тыс. кв. м/га (II-3) или (08);
- участки с плотностью застройки более 8,5 и не более 9,5 тыс. кв. м/га (II-4) или (09);
- участки с плотностью застройки более 9,5 и не более 10,5 тыс. кв. м/га (II-5) или (10).

2.3. В числе участков высокоплотного типа застройки (III):

- участки с плотностью застройки более 10,5 и не более 11,5 тыс. кв. м/га (III-1) или (11);
- участки с плотностью застройки более 11,5 и не более 12,5 тыс. кв. м/га (III-2) или (12);
- участки с плотностью застройки более 12,5 и не более 13,5 тыс. кв. м/га (III-3) или (13);
- участки с плотностью застройки более 13,5 и не более 14,5 тыс. кв. м/га (III-4) или (14);
- и так далее с интервалом в 1 тыс. кв. м/га. При этом индекс, обозначающий соответствующий вид участка высокоплотного типа застройки, записывается в форме (III-N) или (P), где N = P - 10, а P равно плотности застройки участка, округленной до целого значения тыс. кв. м/га.

2.4. Для участков с плотностью застройки не более 0,5 тыс. кв. м/га вид строительного назначения не устанавливается.

Участки относятся к незастраиваемым территориям и обозначаются на плане строительного зонирования индексом (O).

3. Устанавливаются следующие виды строительного назначения участков территории по высоте застройки:

3.1. В числе участков типа застройки с высотой не более 15 м (A):

- участки застройки с высотой не более 10 м, как правило, 1-2-этажной (A1) или (101);
- участки застройки с высотой 10-15 м, как правило, 3-4-этажной (A2) или (102);
- участки смешанной малоэтажной застройки (A3) или (100).

3.2. В числе участков типа застройки с высотой не более 35 м (B):

- участки застройки с высотой 15-25 м, как правило, 5-7-этажной (B1) или (201);
- участки застройки с высотой 25-35 м, как правило, 8-10-этажной (B2) или (202);
- участки смешанной среднеэтажной застройки (B3) или (200);
- участки смешанной пониженной застройки (B4) или (120).

3.3. В числе участков типа застройки с высотой более 35 м (B):

- участки застройки с высотой 35-55 м, как правило, 11-17-этажной (B1) или (301);
- участки застройки с высотой более 55 м, как правило, более 17 этажей (B2) или (302);
- участки смешанной многоэтажной застройки (B3) или (300);
- участки смешанной повышенной застройки (B4) или (230);
- участки смешанной контрастной застройки (B5) или (130).

4. Устанавливаются следующие виды ландшафтного назначения земельных участков:

4.1. В числе участков застроенного слабоозелененного типа (A):

- участки интенсивно застроенного вида (A1) или (1011);
- участки замощенного застроенного вида (A2) или (1012);
- участки замощенного слабо застроенного вида (A3) или (1013).

4.2. В числе участков застроенного озелененного типа (B):

- участки контрастного застроенного вида (B1) или (1021);
- участки благоустроенного застроенного вида (B2) или (1022);
- участки благоустроенного слабо застроенного вида (B3) или (1023);
- участки контрастного слабо застроенного вида (B4) или (1024).

4.3. В числе участков незастроенного слабо озелененного типа (B):

- участки интенсивно замощенного вида (B1) или (2011);
- участки замощенного вида (B2) или (2012).

4.4. В числе участков незастроенного озелененного типа (Г):

- участки незастроенного благоустроенного вида (Г1) или (2021);
- участки незастроенного неблагоустроенного вида (Г2) или (2022).

4.5. В числе участков озелененного типа (Д):

- участки слабо застроенного неблагоустроенного вида (Д1) или (3011);
- участки интенсивно озелененного вида (Д2) или (3012).

4.6. В числе участков природного типа (Е):

- участки лесного вида (Е1) или (3021);
- участки лугового вида (Е2) или (3022);
- участки водного вида (Е3) или (3023).

В скобках обозначены буквенные индексы типов назначения, установленные Законом города Москвы «О градостроительном зонировании города Москвы», детализирующие их буквенно-цифровые индексы видов назначения, а также цифровые индексы, используемые для автоматизированной обработки данных о функциональном, строительном, ландшафтном зонировании или использовании территории.