

**2. Вопрос: Красные линии отделяют территории общего пользования от территорий застройки. Как Вы считаете, если проектом планировки красная линия будет установлена поверх зданий и сложившегося землепользования, то какие действия муниципалитет обязан осуществить, чтобы обеспечить условие разделения территорий? Каким образом муниципалитет будет выполнять обязательства по содержанию территорий общего пользования, которые появляются после установления красных линий, но права собственности на территории не разграничены и, возможно, никогда не будут разграничены. Какие преимущества дают собственнику земельного участка красные линии, отрезающие часть участка? (см. рис. 1 и рис. 2) (вопрос задан специалистами Департамента строительства и архитектуры администрации г. Новосибирска)**

Ответ: Последовательность положений – шаг за шагом для приобретения понятия и принятия чёткого решения

1. Два взаимосвязанных смысловых положения (как фиксация факта и отправной точки для последующего):

1) красные линии – это (среди прочего) требования безопасности (техническими регламентами определяемые, например в части обеспечения безопасного проезда, прохода). Требования безопасности должны быть соблюдены – это императив, который не обсуждается, а выполняется в обязательном порядке. Вопрос о времени приведения в соответствие – это особый вопрос, ниже рассматриваемый;

2) глупость бесплатной не бывает. За глупость надо платить. Если глупость совершила публичная власть (неважно кто персонально в рамках деятельности публичной власти совершил глупость), то надо платить из средств бюджета. Очевидная глупость состоит в том, что выделили и зафиксировали в кадастре земельные участки с границами в створе красных линий, а затем позволили строить (в некоторых случаях) в створе красных линий.

2. Что делать, как исправлять то, что натворили? В силу первого положения нельзя идти на поводу у ситуации, когда одна глупость порождает другую глупость, а другая глупость будет порождать третью глупость и так до бесконечности. Проще говоря, недопустимо легитимизировать «узкие горлышки»<sup>1</sup>, узкие места надо «расширять». Это положение должно стать одним из принципов градостроительной политики в городе. Это принцип упорядочения планировочной структуры города и исправления ранее допущенных ошибок.

3. Как «расширять узкие горлышки»?

1) если рассматриваемая ситуация приобрела распространённый характер, то «дело пахнет» необходимостью подготовки отдельной муниципальной программы по упорядочению планировочной организации территории города – программы со своим собственным бюджетом, приоритетами, последовательностью действий, ответственными и сроками;

2) общий алгоритм действий (с учётом императива: «ни пяди территорий общего пользования не отдадим частнику» - см. выше):

- факт утверждения красных линий в проектах планировки – это основание для принятия применительно к недвижимости, расположенной в створе красных линий, отдельных решений по: а) изъятию недвижимости для муниципальных нужд, либо б) установлению публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- указанные решения принимаются после утверждения проекта планировки и на его основании (на основании красных линий);

---

<sup>1</sup> Надо заметить, что легитимизация узких горлышек чревата негативными последствиями и судебными разбирательствами. Заужение – это легитимизация несоответствия техническим регламентам безопасности (в определённых случаях). Уже повод для будущих судебных разбирательств, результат которых очевиден: вернуться к утверждению ранее отвергнутых решений. Иначе говоря, легитимизация узких горлышек – это позиция страуса, которого рано или поздно заставят вытащить голову из песка.

- в указанных случаях проекты планировки – это не просто «рисовалка», это также расчёты стоимости компенсации как за планируемое изъятие недвижимости (частей недвижимости – частей земельных участков), так и за установление публичных сервитутов (за них надо платить);
- свободные от прав третьих лиц территории общего пользования в виде «земельных участков муниципальной собственности в составе территорий общего пользования» должны попадать в кадастр и должно оформляться право муниципальной собственности на них; то же должно происходить после выполнения процедур изъятия земельных участков в створе красных линий; границы зон действия публичных сервитутов также должны попадать в кадастр и должны регистрироваться;
- описанный алгоритм может быть оформлен в виде муниципального правового акта (например, как элемент программы, указанной выше).

«Каким образом муниципалитет будет выполнять обязательства по содержанию территорий общего пользования» - так же как содержание муниципального имущества. В данном случае это улицы. «Но права собственности на территории не разграничены и, возможно, никогда не будут разграничены». Нет препятствий для того, чтобы муниципалитет взял в свою собственность земельные участки в составе указанных территорий общего пользования (улицы) в границах красных линий. Там есть своя технология, тупика там нет.

Какие преимущества дают собственнику земельного участка красные линии, отрезающие часть участка? Станный вопрос. Собственник должен «подвинуться»: либо отдать земельный участок (за выкуп), либо быть ограниченным в пользовании посредством публичного сервитута (дать возможность ездить машинам и проходить людям).

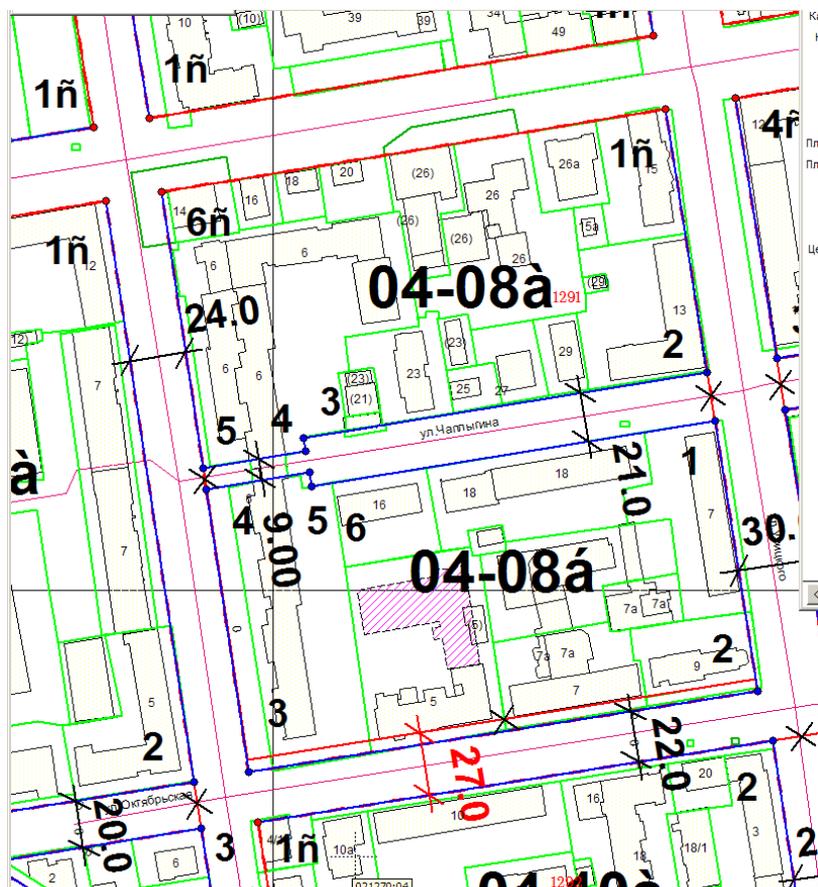


Рис 1 – Бутылочное горлышко. Синие линии – вновь устанавливаемые красные линии по утверждаемому проекту планировки. Можно ли сделать нормальный коридор?

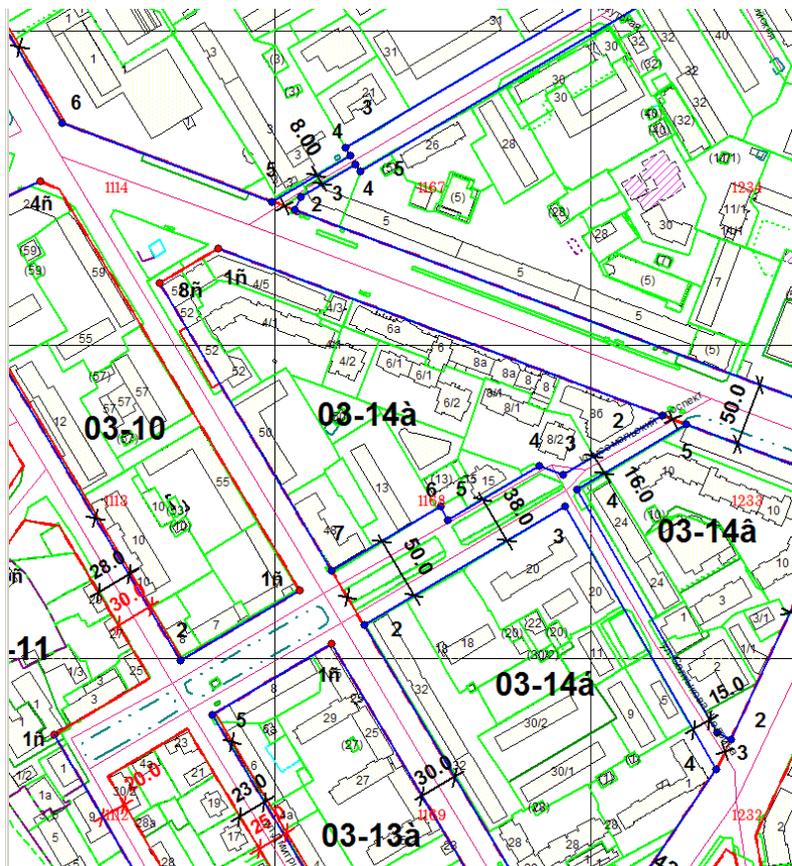


Рис 2. Два бутылочных горлышка. Вверху и в середине