

О ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

25 июня 1997 года N 28-51

**ЗАКОН ГОРОДА МОСКВЫ
О ЗАЩИТЕ ПРАВ ГРАЖДАН**

**ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ
В ГОРОДЕ МОСКВЕ**

Статья 1. Предмет Закона и отношения, реализуемые настоящим Законом

1. Настоящий Закон принимается на основании Закона РСФСР от 19 декабря 1991 года N 2060-1 "Об охране окружающей природной среды", Закона Российской Федерации от 14 июля 1992 года N 3295-1 "Об основах градостроительства в Российской Федерации", Устава города Москвы от 28 июня 1995 года, Законов города Москвы от 10 июля 1996 года N 26-77 "О территориальном общественном самоуправлении в городе Москве", от 11 сентября 1996 года N 28-91 "О районной Управе в городе Москве" и устанавливает формы защиты прав граждан и иных субъектов при реализации градостроительных решений в городе Москве (далее - градостроительные решения).
2. Настоящий Закон регулирует отношения по защите прав физических и юридических лиц, а также органов власти и (или) должностных лиц городской администрации при реализации градостроительных решений.
3. К отношениям, регулируемым настоящим Законом, относятся защита прав жителей города, инвесторов, строителей и согласование законных интересов физических и юридических лиц и органов власти и (или) должностных лиц городской администрации в пределах собственного законодательного регулирования города Москвы, реализуемые посредством действий органов власти и (или) должностных лиц городской администрации в ходе реализации градостроительных решений на территории Москвы.
4. К отношениям, регулируемым настоящим Законом, относятся защита прав жителей города, инвесторов, строителей и согласование законных интересов физических и юридических лиц и органов власти и (или) должностных лиц городской администрации в пределах собственного законодательного регулирования города Москвы, реализуемые посредством действий органов власти и (или) должностных лиц городской администрации в ходе реализации градостроительных решений на территории Москвы.
5. Настоящий Закон устанавливает права и обязанности физических и юридических лиц, а также органов власти и (или) должностных лиц городской администрации при согласовании их законных интересов в процессе подготовки и принятия органами власти и (или) должностными лицами городской администрации правовых актов, обеспечивающих реализацию градостроительных решений, регламентирует порядок информирования граждан о возможной реализации градостроительных проектов, устанавливает особенности процедуры проведения опросов граждан по поводу проектирования и строительства объектов недвижимости на территории Москвы.

Статья 2. Об участии граждан в процессе подготовки градостроительных решений

1. Граждане, проживающие в городе Москве и достигшие 18-летнего возраста, имеют право участвовать в процессе разработки предложений и подготовки проектов градостроительных решений до принятия органом власти или должностным лицом городской администрации правового акта о реализации конкретного архитектурно - строительного проекта.
2. При реализации градостроительных решений граждане имеют право:

- на получение от органов власти города Москвы и районов Москвы достоверной информации о конкретных градостроительных решениях по строительству, реконструкции, комплексному благоустройству территории в порядке, установленном законодательством;
 - на независимую экспертизу градостроительных проектов за счет собственных средств, в том числе техническую и экологическую;
 - на участие в обсуждении градостроительных планов и проектов развития территории до их утверждения органом власти района или Администрацией города Москвы.
3. Порядок участия граждан в обсуждении градостроительных планов, проектов и решений по иным вопросам, связанным с использованием городской территории, определяется нормативными правовыми актами города Москвы и решениями районных Управ.
4. В качестве приоритетных задач (градостроительных приоритетов) развития территории устанавливаются:
- строительство школ, детских садов, поликлиник, спортивных сооружений и других объектов социальной инфраструктуры;
 - развитие торговой сети, строительство предприятий бытового обслуживания и общественного питания;
 - строительство жилых домов, в том числе социального использования, гостиниц, moteлей;
 - развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе тепловых узлов, телефонных станций, многоэтажных и подземных автостоянок и гаражей, устройство транспортных развязок;
 - строительство театров, кинотеатров, клубов и других учреждений культуры;
 - реконструкция и реставрация памятников истории и культуры, восстановление церквей и молельных домов;
 - комплексное благоустройство территории;
 - вывод с территории экологически вредных предприятий и производств;
 - расчистка завалов и пустырей, ликвидация свалок;
 - вывод с территории складских помещений и оптовых торговых предприятий;
 - снос плоскостных гаражей, гаражей - ракушек и предоставление лицам, обладающим такими гаражами на законных основаниях, льгот по приобретению мест в многоэтажных гаражах;
 - снос сараев, временных и капитальных хозяйственных построек, вывод автостоянок из дворов жилых домов, скверов, детских площадок и иных земельных участков;
 - использование в законных интересах граждан внутридворовых проездов, тротуаров, скверов и газонов;
 - иные приоритетные задачи, установленные Генеральным планом города Москвы и утвержденной градостроительной документацией.

На основе выявленных интересов граждан по месту жительства и на уровне района, при отсутствии противоречий с городскими градостроительными программами и планами, Мэр Москвы или по его поручению Правительство Москвы принимает решение о сохранении или изменении приоритета архитектурно - строительного проекта или градостроительной программы.

5. Граждане в случае совершения противоправных действий в процессе реализации градостроительных решений несут ответственность в пределах и порядке, установленных законодательством.

6. Органы власти и (или) должностные лица городской администрации обязаны:
- до принятия правовых актов о реализации градостроительного проекта проинформировать граждан, проживающих в границах территорий, соответствующих градостроительному приоритету градостроительного проекта, о предполагаемой реализации такого проекта;
 - обеспечить возможность обсуждения градостроительного проекта в органах территориального общественного самоуправления.

Статья 3. О защите прав граждан при реализации градостроительных решений в органах власти районов города Москвы

1. Граждане, проживающие на территории районов города Москвы, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию градостроительных решений, через своих полномочных представителей - советников районного Собрания.

На уровне района или микрорайона права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости реализуют и должны защищать районное Собрание и районная Управа, в том числе путем выпуска распорядительных документов, согласования в установленном порядке градостроительной документации, подачи предложений и замечаний в органы Администрации города Москвы, организации проведения опроса, а также с помощью иных в законном порядке установленных полномочий.

2. Районные Собрания и Управы обладают следующими полномочиями в области регулирования отношений при подготовке и реализации градостроительных проектов на уровне районов и микрорайонов города Москвы:
- на рассмотрение градостроительных проектов строительства и реконструкции объектов, иной градостроительной документации, предоставляемой по их запросам органами Администрации города Москвы или субъектами градостроительной и инвестиционной деятельности на территории района или микрорайона для выработки предложений;
 - на передачу для обязательного рассмотрения в органы Администрации города Москвы предложений по реализации градостроительных решений и регулированию использования недвижимости в целях улучшения экологического состояния среды обитания, обеспечения бытовых, социально - культурных и иных условий проживания граждан;
 - на внесение в органы Администрации города Москвы конкретных предложений по строительству школ, дошкольных учреждений, поликлиник, аптек, спортивных сооружений, крытых автостоянок, многоквартирных и подземных гаражей и иных объектов;
 - на получение информации от органов территориального общественного самоуправления по всем вопросам, относящимся к защите прав и согласованию законных интересов граждан по месту жительства;
 - на рассмотрение коллективных жалоб граждан, решений органов территориального общественного самоуправления по поводу готовящихся или реализуемых градостроительных проектов, расположенных на территории соответствующего района;
 - на создание согласительных комиссий по рассмотрению коллективных жалоб граждан, а также решений органов территориального общественного самоуправления по поводу готовящегося или реализуемого градостроительного проекта;
 - на рассмотрение программы (плана) социально - экономического развития и застройки территории района, схемы зонирования территории района или микрорайона;

- на утверждение границ районов, в пределах которых создаются населением и осуществляют свою деятельность органы территориального общественного самоуправления, а также проводится согласование законных интересов граждан.
3. Общий порядок рассмотрения вопросов и принятия градостроительных решений в районах города Москвы определяется федеральным законодательством, Уставом города Москвы, законодательными актами города Москвы, распоряжениями Мэра Москвы и постановлениями Правительства Москвы.

Статья 4. О защите прав граждан при реализации градостроительных решений в органах власти города

1. Граждане, проживающие на территории города Москвы, осуществляют свои права по реализации градостроительных решений через своих полномочных представителей - Мэра Москвы, Вице - мэра Москвы, депутатов Московской городской Думы.
В городе Москве реализацию градостроительных решений осуществляет Администрация города Москвы путем выпуска правовых нормативных актов, заключения инвестиционных контрактов и иных гражданско - правовых договоров с физическими и юридическими лицами, выдачи государственных актов, утверждения градостроительной документации, принятия обращений в органы власти Российской Федерации, выхода с законодательной инициативой, а также используя иные законным порядком установленные полномочия.
2. При осуществлении градостроительных решений органы власти города Москвы реализуют в полном объеме права и обязанности органов власти субъекта Российской Федерации и городского (местного) самоуправления в соответствии с Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Уставом города Москвы.
3. Порядок согласования вопросов с органами власти Российской Федерации, в том числе при осуществлении городом Москвой столичных функций, определяется федеральным законодательством, указами Президента Российской Федерации и законами города Москвы.

Статья 5. Защита прав юридических и физических лиц, участвующих в реализации архитектурно - строительных проектов

1. Необходимость согласования частных интересов граждан, местных, районных и городских интересов возникает при инициации, разработке и реализации градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости, а также при возникновении или угрозе связанных с этим социальных конфликтов по месту жительства граждан. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.
2. Инициаторами процесса согласования могут выступать:
 - граждане по месту жительства посредством подачи в органы власти района петиционных листов за подписью не менее 500 граждан, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории одного района;
 - органы территориального общественного самоуправления;
 - инвестор или строитель, реализующий конкретный градостроительный проект;
 - районное Собрание;
 - глава районной Управы;
 - префект административного округа;
 - Премьер Правительства Москвы;
 - Правительство Москвы;

- Московская городская Дума;
 - Мэр Москвы.
3. При получении петиционного листа от граждан, инициативы инвестора или строителя, решения органов территориального общественного самоуправления глава районной Управы направляет полученные предложения на рассмотрение районного Собрания. В случае принятия районным Собранием решения об инициации процесса согласования глава районной Управы издает распоряжение, устанавливающее границы территории согласования интересов в соответствии с градостроительным приоритетом проекта, конкретные формы и сроки согласования.
- При получении главой районной Управы решения районного Собрания или постановления (распоряжения) органа Администрации города Москвы процесс согласования иницируется и проводится в обязательном порядке в 3-месячный срок со дня получения такого решения (распоряжения, постановления).
4. Выявление интересов и приоритетов граждан в пределах границ не менее чем одного микрорайона проводится в соответствии с законодательством города Москвы, правовыми актами Администрации города Москвы и решениями районной Управы. Основными методами выявления интересов жителей являются:
- проведение схода с участием не менее 50% жителей микрорайона с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
 - проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решений по вопросам простым большинством голосов от числа присутствующих делегатов;
 - получение решения органа территориального общественного самоуправления;
 - опрос на территории не менее чем одного микрорайона;
 - иные методы в соответствии с законодательством города Москвы.
5. После подведения итогов согласования районное Собрание рассматривает результаты выявления интересов и приоритетов граждан по месту жительства, вырабатывает предложения и принимает решения для включения в программы (планы) социально - экономического развития и застройки микрорайона (территории) и схемы зонирования территории.
6. Результаты выявления интересов граждан по месту жительства, решение районного Собрания, а в случае несогласия с этим решением особое мнение главы районной Управы направляются префекту административного округа, который направляет все эти документы в органы Администрации города Москвы.

Статья 6. Механизмы реализации и защиты приоритетных направлений развития территории при осуществлении градостроительной деятельности

1. Для стимулирования защиты приоритетных направлений и конкретных проектов по развитию территории при осуществлении градостроительной деятельности Администрация города Москвы использует следующие механизмы:
- предоставление в установленном порядке налоговых льгот или налогового кредита инвесторам, заказчикам и (или) подрядчикам при производстве строительных работ;
 - частичное и полное освобождение социально значимых предприятий, организаций от арендной платы за землю и нежилые помещения, за использование городской инфраструктуры, а также от иных платежей;
 - предоставление льготного кредита физическим и юридическим лицам уполномоченными банками под гарантии органов власти района или Администрации города Москвы;

- обеспечение внеочередного приема, рассмотрения и согласования градостроительной и иной документации в органах Администрации города Москвы;
 - иные механизмы поддержки со стороны города Москвы.
2. При реализации приоритетных задач в целях пресечения противоречащего установленным градостроительным приоритетам использования объектов недвижимости, предотвращения нежелательной, экологически и социально вредной деятельности физических и юридических лиц на территории города Администрация города Москвы использует в отношении нарушителей:
- отказ в перезаключении договоров аренды или иных договоров владения, пользования и распоряжения земельными участками на новые сроки, применение повышенных ставок арендной платы за землю и иную недвижимость, применение повышенных ставок платежей за использование объектов городской инфраструктуры;
 - применение штрафных санкций в соответствии с законами города Москвы и Российской Федерации;
 - принуждение в судебном порядке к возмещению убытков и использованию обязательств в натуре;
 - предъявление требований в судебном порядке о возмещении материального ущерба, причиненного физическими и юридическими лицами путем ущемления законных интересов граждан (при нарушении экологической безопасности, самовольном строительстве и самозахвате земель, чинении препятствий предприятиям и организациям при проведении приоритетной градостроительной деятельности, иных противоправных действиях);
 - обращение в суд о пресечении любой деятельности, причиняющей материальный ущерб законным интересам граждан по месту жительства;
 - иные законные способы воздействия.
3. Физические и юридические лица, чья деятельность признана несовместимой с приоритетными задачами развития территории, должны быть заблаговременно, не позднее чем за 3 месяца, предупреждены о возможном применении к ним установленных санкций путем направления им предписаний главой районной Управы.
4. При невозможности для граждан, проживающих на территории, без значительного для себя материального или морального ущерба в течение 3 месяцев с момента получения предписания прекратить пользование земельными участками и вывести с территории принадлежащие им плоскостные гаражи, временные сооружения для стоянки автомашин, художественные или иные мастерские, торговые павильоны, подсобные помещения и другие объекты районные Управы могут предоставить им отсрочку в пределах, установленных для данной территории правовым актом Администрации города Москвы.
5. При предоставлении гражданам такой отсрочки учитываются их согласие и готовность принять меры к прекращению не соответствующей приоритетам, экологически или социально вредной деятельности на территории. Среди таких мер могут быть: вступление в гаражно - строительный кооператив, долевое участие в строительстве многоквартирных и подземных гаражей и автостоянок, художественных мастерских, оформление прав пользования земельными участками для осуществления своей деятельности на другой территории, где она допустима, а также иные документально подтвержденные действия и намерения.
6. В ходе реализации приоритетных задач по месту жительства Администрация района или города Москвы обязана до начала вывода автостоянок и гаражей предоставить всем получившим предписание владельцам личного

автотранспортного средства возможность приобрести или принять участие в долевом строительстве многоэтажного или подземного гаража или автостоянки на территории района или в близлежащих районах (территориях) города Москвы.

Статья 7. Вступление настоящего Закона в силу

Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Мэр Москвы
Ю.М. Лужков
Москва, Московская городская Дума
25 июня 1997 года N 28-51
