

**Благотворительный фонд
«ЦЕНТР ОХРАНЫ ДИКОЙ ПРИРОДЫ»**

ОБЩЕСТВЕННАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Утверждено приказом
Благотворительного фонда
«Центр охраны дикой природы»
от 14 августа 2017 г. № 1408/17-2

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**экспертной комиссии общественной экологической экспертизы
на материалы проектной документации
«Корректировка проекта реконструкции здания ресторана
для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе
и подземным паркингом»
по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1»**

Экспертная комиссия, утверждённая приказом Благотворительного фонда «Центр охраны дикой природы» от 24 апреля № 2404/17-1, в составе:

Руководитель комиссии:

Морозова Галина Васильевна	– руководитель Московского городского общества защиты природы, Заслуженный работник Моском-архитектуры, лауреат премий Мэрии и Правительства Москвы в области охраны окружающей среды
-------------------------------	---

Члены комиссии:

Авилова Ксения Всеволодовна	– старший научный сотрудник, доцент кафедры зоологии позвоночных Биологического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, канд. биол. наук
--------------------------------	--

Блатова Ольга Дмитриевна	– юрист, член Российского Социально-экологического Союза
-----------------------------	--

Орлов Михаил Сергеевич	– доцент Геологического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, канд. геол.-минерал. наук
---------------------------	---

Секретарь комиссии:

Смеян Тарас Викторович	– инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство», специалист по охране труда
---------------------------	---

рассмотрела проектную документацию «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1» в следующем составе:

Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды». Подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС).

Заказчик проектной документации – ЗАО «Остров».

Проектная организация – ООО «Труд-Центр».

На запрос Благотворительного фонда «Центр охраны дикой природы» (далее – ЦОДП) от **28 апреля 2017 г.** № 280/17-4 о предоставлении проектной документации «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1» (приложение 1) от Заказчика был получен ответ от **25 мая 2017 г.** б/н (приложение 2), из которого следует, что а) по состоянию на указанную дату «проектные материалы находятся в стадии доработки» и б) «о готовности запрошенных материалов в объёме, определённом ч. 1 ст. 14 ФЗ «Об экологической экспертизе» Заказчик **сообщит** дополнительно. При этом, как следует из письма Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы (далее – Департамент) от 19 июля 2017 г. № ДПиООС 05-19-12434/17 (приложение 3), в **апреле 2017 г.** в Департамент на рассмотрение поступили актуализированные материалы указанной проектной документации, а приказом Департамента от 5 мая 2017 г. № 5-12-42/17 назначена государственная экологическая экспертиза проектной документации «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1».

Почтовым отправлением от **15 июня 2017 г.** Заказчик направил в адрес ЦОДП проектную документацию «Реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом, г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1»:

1. Раздел 4 «Конструктивные и объёмно-планировочные решения». Том 1. Шифр: 4.1 14-291 КР (ООО «Горстройпроект-2», **2014**).

2. Раздел 4 «Конструктивные и объёмно-планировочные решения». Том 2. Шифр: 4.2 14-291 КР (ООО «Горстройпроект-2», **2014**).

3. Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений». Том 2. Книга 2. Шифр: 5.2.2 14-291 (ООО «Горстройпроект-2», **2014**).

4. Строительное водопонижение. Шифр: 1254-&.ЛЕ.1.01.&.ВП (Институт «Горстройпроект», **2014**).

5. Оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) (ООО «Экологическая ассоциация», **2014**).

6. Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», шифр: 8 14-291 ООС (ООО «Экологическая ассоциация», **2014**).

Указанная документация была получена ЦОДП **20 июня 2017 г.**

Все перечисленные выше материалы были откорректированы в 2016-2017 гг., однако, в адрес ЦОДП, осуществляющего в соответствии со ст.ст. 19-25 ФЗ «Об экологической экспертизе» общественную экологическую экспертизу, были направлены материалы неоткорректированной проектной документации «Реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом, г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1», причём не в полном объёме, как того требует ФЗ «Об экологической экспертизе» (ст. 14 ч. 1.1, ст. 12 ч. 4.1). Подлежащая экологической

экспертизе проектная документация «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1» ЦОДП не была предоставлена.

Налицо нарушение Заказчиком – ЗАО «Остров» – ФЗ «Об экологической экспертизе» (ст. 27 абз. 2, ст. 30 ч. 1 п.п. 1, 2, 4).

1. ПРАВОВАЯ БАЗА ПРОВЕДЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

При проведении общественной экологической экспертизы, анализе проектной документации и подготовке заключения экспертной комиссии эксперты руководствовались следующими положениями основных законов Российской Федерации и города Москвы – Конституции Российской Федерации и Устава города Москвы.

Конституция Российской Федерации:

- «Органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы» (ст. 15 ч. 2);

- «Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам» (ст. 58);

- «По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации» (ст. 76 ч. 2);

- «В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся:

в) вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами;

д) природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; особо охраняемые природные территории; охрана памятников истории и культуры» (ст. 72 ч. 1);

- «Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй настоящей статьи. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон» (ст. 76 ч. 5).

Устав города Москвы:

- «В случае противоречия закону города Москвы иных правовых актов города Москвы действует закон города Москвы» (ст. 9 ч. 7).

Эксперты общественной экологической экспертизы руководствовались следующими положениями **ФЗ «Об экологической экспертизе»:**

«Статья 1. Экологическая экспертиза

Экологическая экспертиза – установление **соответствия** документов и (или) документации, обосновывающих намечаемую в связи с реализацией объекта экологической экспертизы хозяйственную и иную деятельность, экологическим требованиям, установленным техническими регламентами и законодательством в области охраны окружающей среды, в целях предотвращения негативного воздействия такой деятельности на окружающую среду.

Статья 22. Проведение общественной экологической экспертизы

4. На экспертов, привлекаемых для проведения общественной экологической экспертизы, при осуществлении ими экологической экспертизы распространяются требования, предусмотренные в пункте 2 и абзацах втором, третьем, пятом, седьмом пункта 5 статьи 16 настоящего Федерального закона.

Статья 16. Эксперт государственной экологической экспертизы

5. Эксперт государственной экологической экспертизы обязан:

осуществлять всесторонний, полный, объективный и комплексный анализ представляемых на государственную экологическую экспертизу материалов с учетом передовых достижений отечественной и зарубежной науки и техники, **определять их соответствие нормативным правовым актам Российской Федерации в области охраны окружающей среды, нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации в области охраны окружающей среды**, нормативно-техническим документам и предоставлять заключения по таким материалам;

соблюдать требования законодательства Российской Федерации об экологической экспертизе и законодательства субъектов Российской Федерации об экологической экспертизе;

обеспечивать объективность и обоснованность выводов своего заключения по объекту экологической экспертизы.

Статья 30. Виды нарушений законодательства Российской Федерации об экологической экспертизе

Нарушениями законодательства Российской Федерации в области экологической экспертизы руководителями экспертной комиссии экологической экспертизы и экспертами экологической экспертизы являются:

- 1) нарушение требований законодательства Российской Федерации об экологической экспертизе, а также законодательства Российской Федерации об охране окружающей среды, законодательства Российской Федерации о техническом регулировании;
- 2) необоснованность выводов заключения экологической экспертизы;
- 3) фальсификация выводов заключения экологической экспертизы».

При оценке соответствия проектных решений требованиям законодательства в области охраны окружающей среды и воздействия проектируемой хозяйственной деятельности на окружающую среду использован законодательно установленный принцип «презумпции экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности» (ст. 3 **ФЗ «Об охране окружающей среды»**), или «презумпции потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной и иной деятельности» (ст. 3 **ФЗ «Об экологической экспертизе»**).

2. СТАТУС ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок по адресу: Москва, Островной проезд, д.10 корп. 1 (далее – Участок), на который в 2017 году выпущен проект «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом», расположен в границах особо охраняемой природной территории регионального значения (далее – ООПТ) «Природно-исторический парк (далее – П-ИП) «Москворецкий», образованной как природный парк постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 (п. 1) одновременно с утверждением режимов особой

охраны и регулирования градостроительной деятельности (п. 3, приложение 7). Постановлением Правительства Москвы от 27 сентября 2005 г. № 742-ПП (п. 1.1) природный парк «Москворецкий» переименован в одноимённый природно-исторический парк (далее – П-ИП). Этим же постановлением (приложение) утверждено Положение о природно-историческом парке «Москворецкий».

Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 (в ред. от 22.02.2017) на части территории П-ИП «Москворецкий», занимаемой ТСЖ «Остров», из которого Участок выделился в 2011 году, установлены:

- режим особой охраны, которым «На землях сторонних землепользователей, включенных в границы особо охраняемой природной территории без изъятия из хозяйственного использования, запрещаются:

2.1. Изменение функционального назначения земельного участка или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс особо охраняемой природной территории.

2.2. Новое капитальное строительство, **нарушающее установленный для земельного участка режим регулирования градостроительной деятельности**»;

- режим регулирования градостроительной деятельности (далее – РРГД) № 5 (рис. 1), которым «допускается размещение объектов рекреационного, спортивно-оздоровительного, просветительного и иного назначения при обязательном озеленении и (или) обводнении **не менее 80% поверхности земли** и высоте зданий и сооружений **не более 15 метров**».

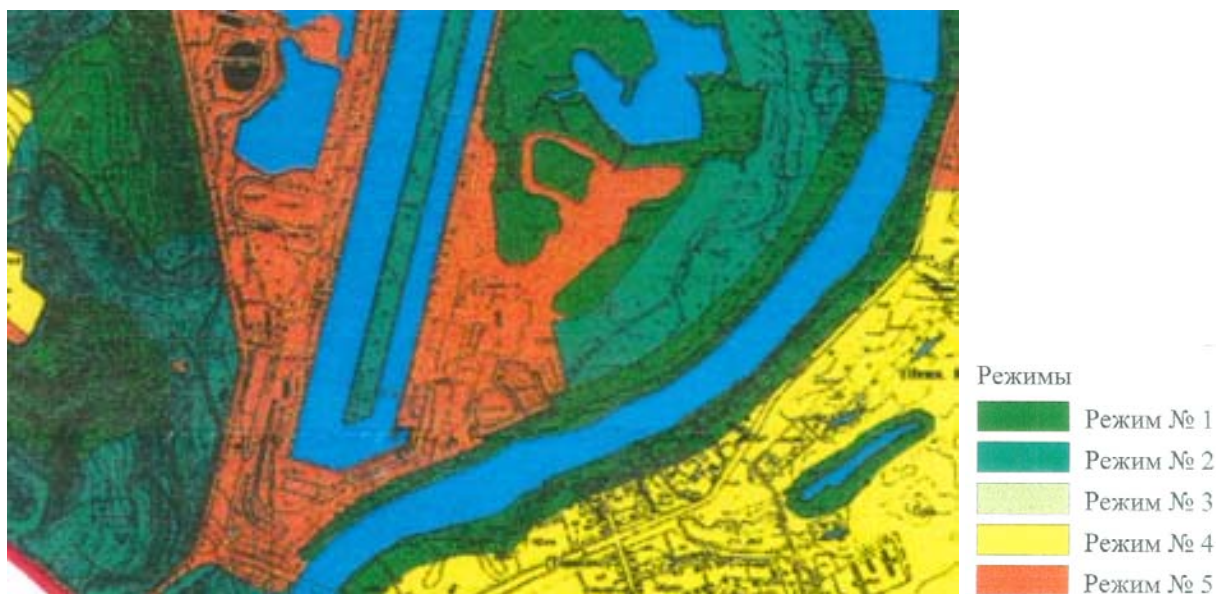


Рис. 1. Земельный участок ЗАО «Остров» расположен в границах зоны с РРГД № 5, к которой с запада, севера и востока примыкает зона с РРГД № 1.

Постановлением Правительства Москвы от 20 марта 2001 г. № 270-ПП (ред. от 25.11.2015) «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве» (приложение, п. 3.17) понятие РРГД № 5 уточнено: «В пределах территорий и участков с режимом № 5 разрешается сохранение, реконструкция существующих объектов жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, а также строительство новых объектов жилого, общественного,

делового назначения при обязательном условии: обеспечивается озеленение и обводнение не менее 70% поверхности земли, а также все указанные выше объекты являются экологически безопасными и не требуют организации санитарно-защитных зон и санитарных разрывов». Для ООПТ, в том числе и проектируемого участка, доля площади, занятой растительностью и водными объектами, составляет 80%, что подтверждается постановлениями Правительства Москвы, которыми утверждена документация по планировке ООПТ – природно-исторических парков «Измайлово», «Косинский», «Кузьминки-Люблино», «Царицыно», «Битцевский лес», Строгинской поймы П-ИП «Москворецкий», «Покровское-Стрешнево», «Тушинский», природных, в том числе – ландшафтных заказников «Тёплый Стан», «Долина реки Сетуни», памятника природы «Серебряный Бор».

Законом города Москвы от 26 сентября 2001 г. № 48 (в ред. от 29.04.2015) «**Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве**» установлено:

- «Статья 10. Зонирование особо охраняемых природных территорий в городе Москве

1. Зонирование особо охраняемой природной территории осуществляется в соответствии с установленной категорией и режимом охраны и использования **на основании проекта планировки особо охраняемой природной территории.**

3. В пределах зон и участков **в соответствии с режимом охраны особо охраняемых природных территорий** и их целевым назначением устанавливаются дифференцированные режимы охраны, хозяйственного и иного использования, в том числе режимы регулирования градостроительной деятельности, не противоречащие **целям образования и использования** особо охраняемых природных территорий».

- «Статья 30. Режимы охраны особо охраняемых природных территорий в городе Москве

2. На особо охраняемых природных территориях, категория и режим охраны и использования которых позволяют осуществление хозяйственной деятельности, не допускаются действия, причиняющие вред природным объектам, в том числе:

- искажения исторически сложившегося охраняемого ландшафта;

- проведение работ, которые могут привести к нарушению гидрогеологического режима местности, почвенного покрова, возникновению и развитию эрозионных и оползневых процессов, без заключения уполномоченного Правительством Москвы органа исполнительной власти города Москвы;

- нарушение местообитаний видов растений и животных, включенных в Красную книгу Москвы или являющихся редкими на конкретной особо охраняемой природной территории;

- изменение функционального назначения земельного участка или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс особо охраняемой природной территории;

3. На особо охраняемой природной территории **в соответствии с ее зонированием** разрешаются:

- ремонт, реконструкция объектов и сооружений (в соответствии с установленными нормативами), строительство дорог (в утвержденных красных линиях) и инженерно-технических коммуникаций (в существующих границах охранных зон) на земельных участках, на которых допускается ограниченная хозяйственная деятельность, в соответствии с установленными режимами регулирования градостроительной деятельности».

Положением о природно-историческом парке «Москворецкий», утверждённым постановлением Правительства Москвы от 27 сентября 2005 г. № 742-ПП (в ред. от 05.05.2009), установлено:

«Раздел III. Режим особой охраны территории природно-исторического парка «Москворецкий» и обеспечение его соблюдения

5. На территории природно-исторического парка «Москворецкий» запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам, объектам растительного и животного мира и культурно-историческим объектам, противоречащая целям и задачам природно-исторического парка «Москворецкий», в том числе:

- увеличение площади, занятой строениями, автодорогами и другими лишенными растительности поверхностями».

Общие ограничения по использованию, установленные для всей территории П-ИП «Москворецкий», распространяются и на участки сторонних пользователей, предоставленных юридическим лицам и гражданам, деятельность которых не связана с охраной, содержанием и использованием природно-исторического парка «Москворецкий» (п. 15 ч. 2). К таковым относится и ЗАО «Остров».

Таким образом, режимы охраны и использования, установленные на территории П-ИП «Москворецкий», в принципе допускают – с соблюдением соответствующих требований – реконструкцию существующих на земельном участке ЗАО «Остров» зданий и сооружений.

3. ДЕЙСТВУЮЩАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

3.1. Действующая градостроительная документация (документ территориального планирования) – Генеральный план города Москвы, утверждённый Законом города Москвы от 5 мая 2010 г. № 17 (ред. Закона города Москвы от 15 марта 2017 г. № 10).

В соответствии с Генеральным планом города Москвы земельный участок ЗАО «Остров» находится в общественной функциональной зоне – «культурно-просветительные, спортивно-рекреационные специализированные общественные зоны, общественные зоны смешанного размещения указанных объектов в составе особо охраняемых природных территорий» (книга 2, стр. 53), на ООПТ, сформированной в установленных границах (книга 2, стр. 473), в зоне охраны объектов культурного наследия – зоне охраняемого природного ландшафта (книга 2, стр. 563), в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства общественно-делового назначения в составе специализированных общественных зон – в составе особо охраняемых природных территорий (книга 3, стр. 143).

Реконструкция зданий и сооружений, имеющих на земельном участке ЗАО «Остров», не противоречит Генеральному плану города Москвы, однако она должна осуществляться в соответствии с режимом охраны и использования ООПТ – П-ИП «Москворецкий».

3.2. Проект планировки территории, в границах которой расположен участок проектирования, отсутствует, равно как и проект межевания, что подтверждается размещённой на сайте Москомархитектуры информацией: <http://ogd.mka.mos.ru/wps/portal/iaisogd/root/map>.

3.3. На проектируемый участок выпущен Градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ) №RU77-142000-008766, подготовленный на основании обращения ЗАО «Остров» от 17 мая 2013 г. б/н и утверждённый приказом Москомархитектуры от 3 июня 2013 г. № 1053.

В ГПЗУ (п. 2) указано, что «информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства представлена на основании **проекта** Правил землепользования и застройки города Москвы». Между тем, **проект** ПЗЗ до его утверждения в установленном порядке не может служить для указанных целей, он приобретает силу нормативного правового акта города Москвы только после утверждения постановлением Правительства Москвы. Как известно, ПЗЗ города Москвы были утверждены только 28 марта 2017 г. постановлением Правительства Москвы № 120-ПП.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального на указанном земельном участке (п. 2.2) «не установлены». При этом, несмотря на установленный постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. (ред. от 22.02.2017), (пункт 3, приложения 4, 7) максимальный процент застройки в границах земельного участка при РРГД № 5, составляющий вместе с другими лишёнными растительного покрова поверхностями не более 20% его площади, в ГПЗУ записано: «предельная застроенность не установлена» (п. 2.2.3).

В ГПЗУ также записано (п. 2.2.4): «общая площадь – в соответствии с проектом, согласованным государственной экологической экспертизой» и указаны расчётная наземная площадь – 2899,2 кв. м и плотность застройки – 12 тыс. кв. м/га, а также общая площадь существующих зданий и строений – 1203,2 кв. м со ссылкой на запись в ЕГРП от 08.05.2009 № 77-77-07/39/2009-084. Однако по состоянию на 03.06.2013 г., когда был утверждён рассматриваемый ГПЗУ, не было ни проекта реконструкции, ни, тем более, положительного заключения государственной экологической экспертизы. Возникает законный вопрос: как можно заказывать ГПЗУ с указанными показателями, если только не быть уверенным в получении положительного заключения ГЭЭ?

4. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

Земельный участок площадью 2416 кв. м, на котором планируется реконструкция здания бывшего там ранее ресторана для размещения гостиницы, расположен внутри земельного участка ТСЖ «Остров», поставленного на кадастровый учёт 9 ноября 2006 г. под номером **77:07:0001004:10** с разрешённым использованием по документу – «для строительства и дальнейшей эксплуатации спортивно-оздоровительной базы, спортивно-оздоровительного центра, оздоровительно-развлекательного комплекса с временным проживанием» (рис. 2). Земельный участок ЗАО «Остров» выделен из земельного участка с кадастровым номером 77:07:0001004:10 и 10 ноября 2011 г. поставлен на кадастровый учёт под номером 77:07:0001004:1010 (рис. 3).

В 2012 г. участок оформлен ЗАО «Остров» в аренду сроком на 25 лет – договор № М-07-038076 от 7 сентября 2012 г.

Участок предоставлен «в пользование на условиях аренды для эксплуатации ресторана» (п. 1.1) с разрешённым использованием «объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5), земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами» (приложение 1, п. 9), при этом цель «предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта полномочного **органа власти** города Москвы» (п. 1.3). Зафиксировано нахождение на участке двухэтажного нежилого здания (п. 1.5) с техническим этажом, занимающего 1422 кв. м, т.е. 59% площади участка (без учёта дорог и площадок).

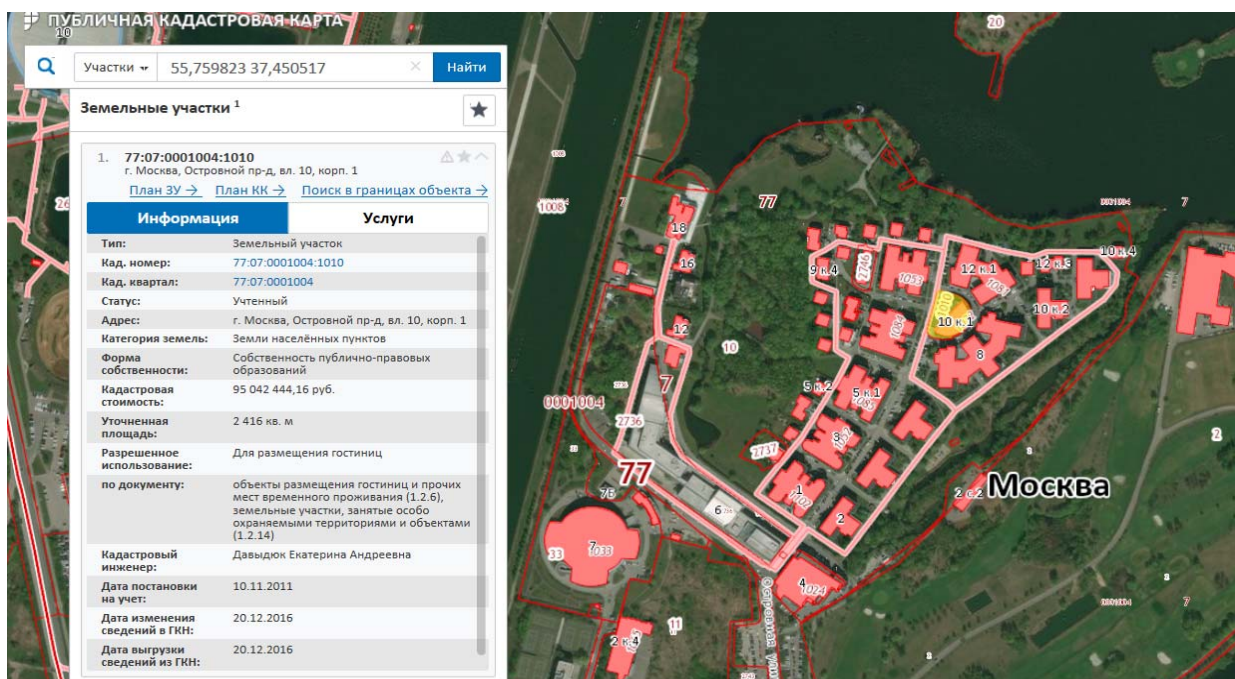
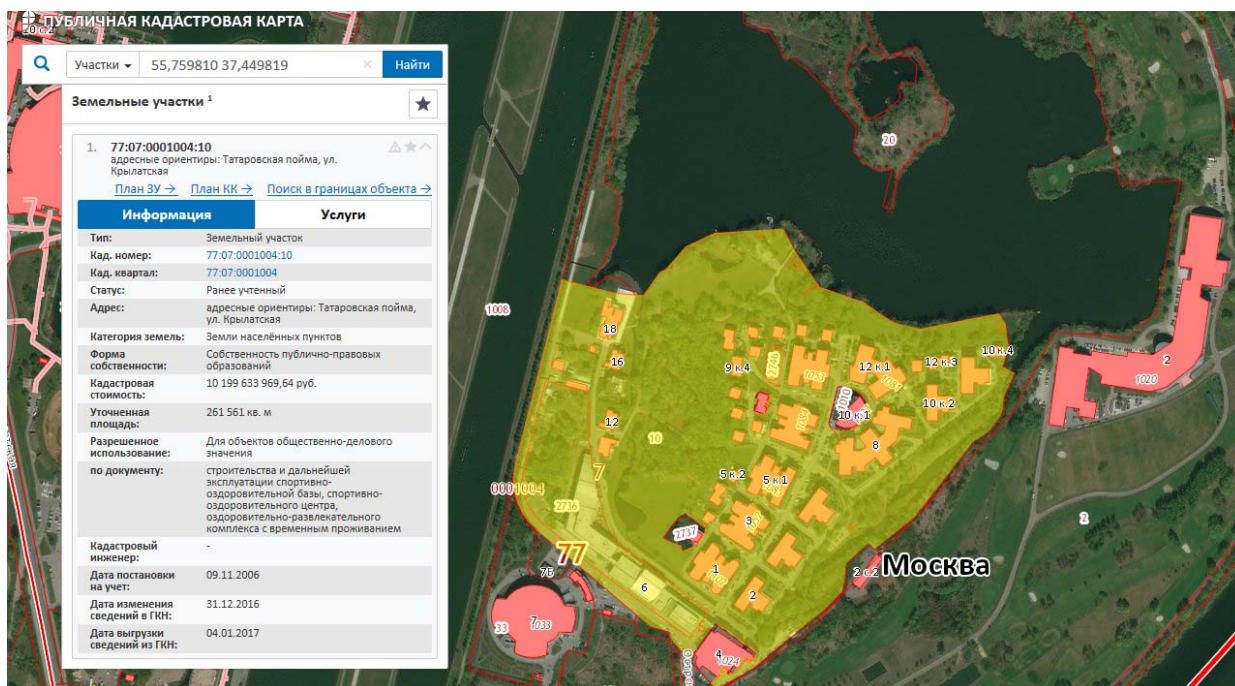


Рис. 2, 3. Земельный участок ЗАО «Остров» поставлен на кадастровый учёт путём выделения из земельного участка ТСЖ «Остров» в 2011 г., в конце 2016 г. его разрешённое использование изменено на «размещение гостиниц».

Арендатору – ЗАО «Остров» – предписано «использовать Участок в соответствии с требованиями Закона города Москвы от 26 сентября 2001 г. № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» (п. 4.1). При этом Участок предоставлен ЗАО «Остров» «без права возведения капитальных зданий и сооружений и некапитальных объектов» (п. 4.3). Это соответствует ч. 7 ст. 14 указанного Закона: «Реализация проектов размещения и реконструкции объектов капитального строительства в границах особо охраняемых природных территорий допускается в физкультурно-оздоровительных, спортивных, эколого-просветительских и рекреационных целях в соответствии с режимами охраны и использования особо охраняемой природной территории, установленными по-

ложением об особо охраняемой природной территории, утвержденным проектом планировки особо охраняемой природной территории, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы». При этом постановлением Правительства Москвы от 25 сентября 2007 г. № 825-ПП (в ред. от 03.07.2015) «О схеме рекреационного использования территорий природного комплекса города Москвы» «рекреация» определена как «восстановление здоровья и трудоспособности путем отдыха вне жилища – на лоне природы или во время туристической поездки, связанной с посещением интересных для обозрения мест, в том числе национальных парков, памятников истории, культуры и архитектуры, памятников природы, музеев-заповедников».

ЗАО «Остров», который имеет статус стороннего землепользователя на территории П-ИП «Москворецкий», обязан соблюдать установленные в его границах режимы особой охраны и регулирования градостроительной деятельности.

5. КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Поскольку ЗАО «Остров» не предоставил на общественную экологическую экспертизу проектную документацию «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1», экспертная комиссия общественной экологической экспертизы рассмотрела её раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС), размещённый на сайте управы района Крылатское в рамках проведения 16 марта – 17 апреля 2017 г. обсуждений объекта государственной экологической экспертизы с гражданами и общественными организациями (объединениями), организованных органами местного самоуправления ([http://krylatskoe.mos.ru/election-2016/Раздел%20ОВОС_%208.1.%2017-291-ООС%20\(Островной,%20к.1\).pdf](http://krylatskoe.mos.ru/election-2016/Раздел%20ОВОС_%208.1.%2017-291-ООС%20(Островной,%20к.1).pdf)).

5.1. Как следует из имеющихся материалов (Введение, стр. 11-12), **«Корректировка»** проектной документации выполнена в соответствии с техническим заданием Заказчика, предусматривающим изменения по отношению **к исходному проекту**, в том числе:

- изменение контура здания и планировочной организации земельного участка, расположения и конфигурации въезда в подземный паркинг;
- изменение архитектурно-планировочных решений здания, **добавление цокольного этажа** без изменения высоты здания, изменение количества номеров (апартаментов), **увеличение площади 1-го этажа**;
- изменение технологических решений (**увеличением количества машиномест в подземной автостоянке**), исключение досугового центра;
- соответствующие корректировки инженерных систем.

Данные изменения привели к изменениям технико-экономических показателей по отношению к исходному проекту».

«В настоящее время на участке расположено 2-этажное (с техническим этажом) неэксплуатируемое здание ресторана 2004 года постройки, подлежащее реконструкции.

Земельный участок находится на благоустроенной территории и полностью обеспечен транспортными и инженерными коммуникациями» (стр. 13, п. 1.1, абз. 7, 8).

При этом указано: «Зеленые насаждения отсутствуют» (стр. 13, п. 1.1, абз. 9), **что не соответствует существующему положению** (рис. 4).

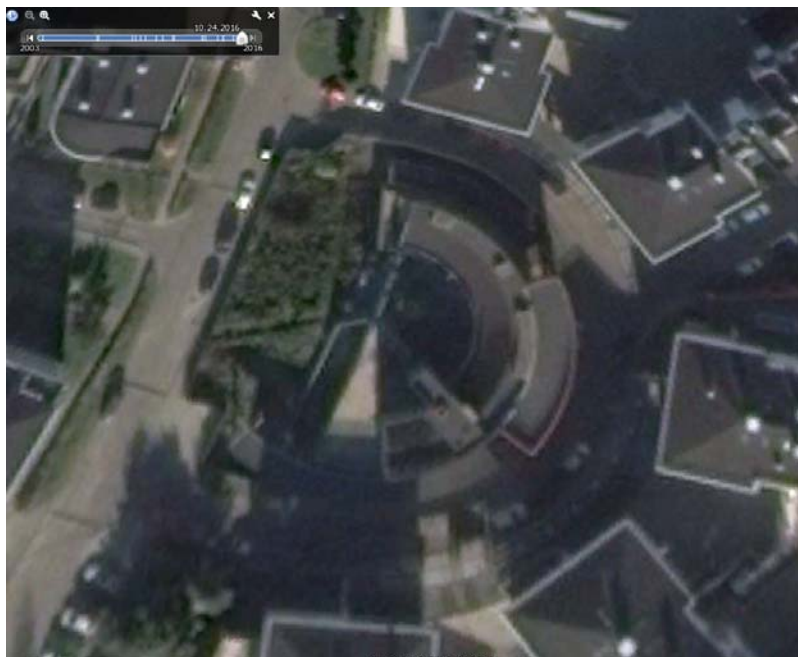


Рис. 4. Обращённая к Островной ул. часть земельного участка ЗАО «Остров» – около 730 кв. м, или 30% – по состоянию на 24.10.2016 г. была занята зелёными насаждениями.

5.2. Запланировано строительство здания гостиницы в объёмах, существенно превышающих объём существующего здания ресторана. Так, общая площадь возрастает с 1203,2 до 3835,5 кв. м, надземная часть – с 1203,2 до 2803,3 кв. м, подземная часть – с 0 до 1032,2 кв. м. Этажность увеличивается с 2-х до 4-х.

Фактически в границах земельного участка, с 2006 г. имевшего разрешённое использование «для строительства и дальнейшей эксплуатации спортивно-оздоровительной базы, спортивно-оздоровительного центра, оздоровительно-развлекательного комплекса с временным проживанием», которое в отсутствие документации по планировке территории было изменено на «объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6), земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами (1.2.14)», будет осуществляться не реконструкция существующего здания, а новое строительство, которое Градостроительным кодексом РФ (ст. 1 п. 13) определено как «создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)»:

- «На участке расположено здание площадью 1203.2 кв. м, подлежащее реконструкции со сносом до отметки верха фундаментов» (ТЗ от 9 июля 2014 г.);

- «Данным проектом предусмотрен снос всего здания до отметки поверхности земли. В земле остаются конструкции свай, используемые в дальнейшем для возведения проектируемого здания. Срезка свай на глубине 3.0 м от поверхности земли в месте устройства подземного паркинга проектируемого здания осуществляется на стадии строительства одновременно с разработкой грунта котлована» (раздел 7 «Проект организации работ по демонтажу объектов капитального строительства», шифр 7 14-291 ПОД, том 7, стр. 8);

- «Реконструкцией предполагается снос существующего здания с демонтажем плитного ростверка и срезкой свай до проектных отметок с последующим возведением гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» (раздел 6 «Проект организации строительства», шифр 6 14-291 ПОС, том 6, стр. 9). При этом «ширина ростверка колеблется в пределах 1,26-1,57 м, глубина заложения 1,39-1,44 м от уровня пола 1-го этажа» и «Фундаментные ростверки находятся в работоспособном состоянии (со-

гласно СП 13-102-2003» (раздел 1 «Пояснительная записка», шифр 1 14-291 ПЗ, стр. 54 Технического заключения о состоянии несущих конструкций здания...).

5.3. После получения заключения государственной экологической экспертизы проекта «Реконструкция здания ресторана...» (приказ Департамента природопользования и охраны окружающей среды от 14 января 2015 г. № 5/ГЭЭ) в проектную документацию были внесены изменения, предусматривающие ещё большее увеличение объёмов строительства.

5.3.1. Основные технико-экономические показатели проекта «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана...» (раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС), приложение 5):

площадь участка – 2416 кв. м;

площадь застройки – 1539 кв. м (63,7%);

площадь покрытий проездов, площадок и тротуаров – 396 кв. м (16,39%);

площадь озеленения (газон с кустарниками) – 481 кв. м (19,91%).

Высота здания – 15,65 м.

5.3.2. По сравнению с первоначальным вариантом реконструкции в результате его корректировки увеличены:

площадь застройки – с 656,65 кв. м (27,27%) до 1539 кв. м (63,7%) при сокращении площади покрытий с 1204,31 кв. м (49,59%) до 396 кв. м (16,39%) и площади озеленения с 560,54 кв. м (23,14%) до 481 кв. м (19,91%);

число проживающих – с 46 до 52 чел.;

число номеров квартирного типа (апартаментов) – с 4 (номера люкс) до 13,

число машиномест в подземной автостоянке – с 21 (в других томах – 17, 23) до 36;

заглубление фундамента с 4,8 до 7,95 м.

Подземная часть проектируемого здания занимает 1966,4 кв. м, т.е. 81,4% площади участка. Отметка заглубления низа фундаментной плиты -7.950.

6. ОЦЕНКА СООТВЕТСТВИЯ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ТРЕБОВАНИЯМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Земельный участок, на котором проектируется строительство здания гостиницы, является частью ООПТ – природно-исторического парка «Москворецкий», для которого в соответствии с ФЗ «Об охране окружающей среды» (ст. 58 ч. 1, ст. 59) и «Об особо охраняемых природных территориях» (ст.ст. 18-21) были установлены режимы особой охраны. ФЗ «Об охране окружающей среды» (ст. 59 ч. 2) «Запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и находящихся под особой охраной».

6.1. Законом города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» на особо охраняемой природной территории, а следовательно – в П-ИП «Москворецкий» в соответствии с ее зонированием разрешается «ремонт, реконструкция объектов и сооружений (в соответствии с установленными нормативами), строительство дорог (в утвержденных красных линиях) и инженерно-технических коммуникаций (в существующих границах охранных зон) на земельных участках, на которых допускает-

ся ограниченная хозяйственная деятельность, **в соответствии с установленными режимами регулирования градостроительной деятельности»** (ст. 30 ч. 3).

6.1.1. Проект планировки, в составе которого осуществляется зонирование, т.е. выделение функциональных зон ООПТ (ст. 10 Закона города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях»), на территорию П-ИП «Москворецкий» до настоящего времени не разработан. Как следует из ч. 3 ст. 30 указанного Закона, в этой связи реконструкция гостиницы на участке П-ИП «Москворецкий», предоставленного в долгосрочную аренду ЗАО «Остров», невозможна.

6.1.2. Как указано выше (см. п. 5.2), фактически в границах земельного участка, будет осуществляться не реконструкция существующего здания, а новое строительство.

6.1.3. Земельный участок ТСЖ «Остров», из которого в 2011 году выделился земельный участок ЗАО «Остров», выделен в зону с РРГД № 5 (см. рис. 1). Поскольку с 2011 г. земельный участок ЗАО «Остров» является «самостоятельным», то и требования РРГД № 5, предусматривающие ограничения по застроенности участка и высоте зданий, распространяются на него в полном объеме, т.е. без учёта значений регламентируемых этим РРГД показателей на земельном участке ТСЖ «Остров».

Основным ограничением РРГД № 5 является доля поверхности, лишённой в нашем случае растительного покрова, для ООПТ – 20% (см. выше, раздел 1). В границах проектируемого участка она составит 80,1%, т.е. в 4 раза превышает допустимую.

Высота здания гостиницы – 15,65 м – хотя и ненамного, но превышает допустимую.

6.1.4. Следует обратить внимание на то, что разработчики проекта намеренно приводят не соответствующее нормативным правовым актам города Москвы содержание РРГД № 5, скрывая, что его главным требованием является обязательное озеленение и (или) обводнение **не менее 80% поверхности земли**.

6.1.4.1. На стр. 16 Раздела 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздела 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС) в п. 1.7 «Особо охраняемые природные территории» они пишут: «Проектируемый участок реконструкции здания имеет режим регулирования градостроительной деятельности (РРГД) № 5, который в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.12.1998 № 1012 «О проектных предложениях по установлению границ особо охраняемых природных территорий: ПИП «Москворецкий» и ПИП «Останкино» допускает размещение на территории природного комплекса объектов рекреационного, спортивно-оздоровительного, просветительного и иного назначения при высоте зданий и сооружений до 15 м».

6.1.4.2. Соккрытие информации произошло и при прохождении в 2014 году государственной экологической экспертизы проектной документации «Реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу: Островной проезд д. 10 корп. 1 г. Москва (ЗАО, район Крылатское). Так, в Ответах на замечания государственной экологической экспертизы по проектной документации «Реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу: Островной проезд д. 10 корп. 1 г. Москва (ЗАО, район Крылатское) (Рег. № 480135-2014) на замечание эксперта М.Г. Агарковой разработчик проектной документации – ООО «Горстройпроект-2» – в пространном ответе скрыл содержание РРГД № 5, устанавливающее требования об обязательном озеленении и (или) обводнении не менее 80% площади участка и максимальной

высоте застройки – 15 м, что однозначно делает невозможной реализацию проекта «Реконструкция здания ресторана...».

В томе ОВОС (шифр 08.114-281 ОВОС), на который ссылался разработчик, эта информация также отсутствует. На стр. 15-16 в нём написано: «В п. 3 ст. 30 Закона г. Москвы от 26.09.2001 №48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» говорится, что на особо охраняемых природных территориях разрешается, в частности, ремонт, реконструкция объектов и сооружений на земельных участках, на которых допускается хозяйственная деятельность, в соответствии с установленными режимами регулирования градостроительной деятельности. Установлено, что проектируемый участок является участком стороннего землепользователя и имеет режим регулирования градостроительной деятельности № 5, который в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29.12.1998 №1012 «О проектных предложениях по установлению границ особо охраняемых природных территорий: ПИП «Москворецкий» и ПИП «Останкино» допускает размещение на территории природного комплекса объектов рекреационного, спортивно-оздоровительного, просветительного и иного назначения».

Особые условия размещения объектов указанного назначения при РРГД № 5 разработчик проекта скрыл.

Между тем, постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 (в ред. от 22.02.2017) «О проектных предложениях по установлению границ особо охраняемых природных территорий: природно-исторического парка «Москворецкий» и природно-исторического парка «Останкино» (приложение 7) утверждено иное содержание РРГД № 5: «допускается размещение объектов рекреационного, спортивно-оздоровительного, просветительного и иного назначения при обязательном озеленении и (или) обводнении **не менее 80% поверхности земли** и высоте зданий и сооружений не более 15 метров». Тем же постановлением запрещено «На землях сторонних землепользователей, включенных в границы особо охраняемой природной территории без изъятия из хозяйственного использования, ...».

2.2. Новое капитальное строительство, нарушающее установленный для земельного участка режим регулирования градостроительной деятельности».

6.1.4.3. На стр. 15 тома ОВОС (шифр 08.114-281 ОВОС) те же вопросы в качестве аргумента, обосновывающего законность реализации проекта «Реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу: Островной проезд д. 10 корп. 1 г. Москва (ЗАО, район Крылатское), приводится следующая информация:

«Решением Городской комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию от 15.04.1998 № 14, в рамках реализации Концепции развития Татаровской поймы, на условиях долгосрочной аренды на 49 лет были выделены земельные участки под строительство и эксплуатацию оздоровительно-развлекательного комплекса с временным проживанием, для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительной базы, для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительного центра. Решение о выделении земельных участков принято до введения в действие Постановления Правительства Москвы от 29.12.1998 № 1012 «О проектных предложениях по установлению границ особо охраняемых природных территорий: ПИП «Москворецкий» и ПИП «Останкино». Здание ресторана, расположенного по адресу: Москва, Островной проезд, д. 10, корп. 1, входило в состав проектной документации «строительство и эксплуатацию оздоровительно-развлекательного комплекса с временным проживанием, для строительства и эксплуатации спортивно-оздоровительной базы, для строительства и эксплуа-

тации спортивно-оздоровительного центра» и было построено и введено в эксплуатацию 22.10.2004 в рамках реализации указанного проекта, который прошел Государственную экологическую экспертизу и получил положительное заключение, утвержденное Приказом Москомприроды № 71 от 22.03.2000».

Действительно, решение о выделении трёх земельных участков Крылатской поймы под строительство перечисленных выше объектов было принято до выхода постановления Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012. Однако это было решение Городской комиссии, а не постановление Правительства Москвы, причём только о выделении участков, не более. К началу разработки проекта строительства указанных объектов природный (с 2005 г. – природно-исторический) парк «Москворецкий» уже был создан, и на всей его территории, включая земельные участки сторонних пользователей, уже действовали утверждённые постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 режимы особой охраны и регулирования градостроительной деятельности. И именно в связи с тем, что 3 участка Крылатской поймы, которая ещё постановлением Правительства Москвы от 27 октября 1995 г. № 889 «Об Основных направлениях сохранения и развития территорий Природного комплекса Москвы» (п. 1.3, приложение 5 п. 1) была предназначена для включения в запланированную к созданию ООПТ – природный парк «Москворецкий», были выделены под строительство оздоровительно-развлекательного комплекса с временным проживанием, спортивно-оздоровительной базы и спортивно-оздоровительного центра, на них был установлен РРГД № 5.

А само постановление Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 содержало следующие поручения:

«4.4. Не оформлять и не продлевать исходно-разрешительную документацию на проектирование и строительство объектов в границах созданных особо охраняемых природных территорий (пп. 1, 2) без предпроектной градостроительной проработки.

5.2. В 3-месячный срок провести инвентаризацию действующих договоров аренды земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий (пп. 1, 2) и внести в них требования и ограничения по использованию земельных участков в соответствии с утвержденными режимами особой охраны и регулирования градостроительной деятельности на особо охраняемых природных территориях (п. 3).

5.3. Не оформлять договоры долгосрочной аренды на земельные участки в границах созданных особо охраняемых природных территорий до разработки и утверждения предпроектной градостроительной документации на эти территории».

Таким образом, решение Городской комиссии о выделении земельных участков под строительство и эксплуатацию оздоровительно-развлекательного комплекса с временным проживанием, спортивно-оздоровительной базы и спортивно-оздоровительного центра, принятое до образования постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 природного (с 2005 г. – природно-исторического) парка «Москворецкий», не является основанием для игнорирования утверждённых этим постановлением режимов его особой охраны и регулирования градостроительной деятельности. Тем более оно не может служить основанием для нарушения ЗАО «Остров», выделившего арендуемый им участок из общего участка ТСЖ «Остров», установленного режима особой охраны П-ИП «Москворецкий» и действующего на участке ЗАО «Остров» РРГД № 5.

6.2. Законом города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» на особо охраняемой природной территории, а следовательно – в П-ИП

«Москворецкий» запрещено «изменение функционального назначения земельного участка или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс особо охраняемой природной территории» (ст. 30 ч. 2).

Изменение функционального назначения земельного участка ЗАО «Остров», разрешающее на месте ресторана строительство гостиницы, объём которой многократно превышает существующий – как в наземной (см. п. 5.3.2), так и подземной частях здания, при реализации проекта этого строительства однозначно приведёт к увеличению антропогенной нагрузки. Особенно это касается увеличения площади и заглубления подземной части проектируемого здания. Для примера: на части территории Серебряного Бора, утратившей статус ООПТ и выделенной **в охранную зону памятника природы «Серебряный Бор»** (постановление Правительства Москвы от 2 августа 2005 г. № 567-ПП), установлен режим её использования, разрешающий заглубление фундаментов реконструируемых и вновь строящихся зданий до 2 метров (постановление Правительства Москвы от 15 февраля 2005 г. № 86-ПП в ред. от 27.09.2016).

6.3. Законом города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» (ст. 14 ч. 7) установлено: «Реализация проектов размещения и реконструкции объектов капитального строительства в границах особо охраняемых природных территорий допускается **в физкультурно-оздоровительных, спортивных, эколого-просветительских и рекреационных целях** в соответствии с режимами охраны и использования особо охраняемой природной территории, установленными положением об особо охраняемой природной территории, **утвержденным проектом планировки особо охраняемой природной территории**, при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы».

6.3.1. В разработанном в 2014 г. проекте реконструкции здания ресторана записано: «Гостиница предназначена для временного проживания посетителей» (раздел 1 «Пояснительная записка», лист 4). Возникает вопрос: посетители чего (кого) будут временно проживать в этой гостинице? Также в проекте записано, что «Земельный участок находится в сложившейся застройке гостинично-оздоровительного комплекса...». Однако на земельном участке ТСЖ «Остров», как следует из его разрешённого использования (см. выше раздел 4), функционируют не гостинично-оздоровительный комплекс, а спортивно-оздоровительная база, спортивно-оздоровительный центр и оздоровительно-развлекательный комплекс с временным проживанием.

Следует также отметить, что гостиница размещается в закрытом посёлке. И если функционирование ресторана внутри его территории ещё можно объяснить потребностями местных жителей, то появление гостиницы на закрытой для посещения территории объясняется исключительно коммерческими интересами владельцев здания ресторана.

6.3.2. Режимом особой охраны (охраны и использования) природно-исторического парка «Москворецкий», который установлен Положением о природно-историческом парке «Москворецкий», утверждённым постановлением Правительства Москвы от 27 сентября 2005 г. № 742-ПП (в ред. от 05.05.2009), предписано:

«Раздел III. Режим особой охраны территории природно-исторического парка «Москворецкий» и обеспечение его соблюдения

5. На территории природно-исторического парка «Москворецкий» запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам, объектам растительного и животного мира и культурно-историческим объектам, противоречащая целям и задачам природно-исторического парка «Москворецкий», в том числе:

- возведение объектов капитального строительства, не связанных с использованием природно-исторического парка «Москворецкий»;
- увеличение площади, занятой строениями, автодорогами и другими лишенными растительности поверхностями;
- изменение функционального назначения земельного участка или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс особо охраняемой природной территории».

Общие ограничения по использованию, установленные для всей территории П-ИП «Москворецкий», распространяются и на участки сторонних пользователей, предоставленных юридическим лицам и гражданам, деятельность которых не связана с охраной, содержанием и использованием природно-исторического парка «Москворецкий» (п. 15 ч. 2). К таковым относится и ЗАО «Остров».

Возведение гостиницы на месте ресторана не связано с использованием П-ИП «Москворецкий», сопровождается увеличением площади лишенных растительности поверхностей и может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс особо охраняемой природной территории, т.е. реализация проекта «реконструкции» гостиницы не соответствует режиму охраны и использования этой ООПТ. При этом в проектной документации – Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС) – **содержится недостоверная информация** о том, что «Зеленые насаждения отсутствуют» (стр. 13, п. 1.1, абз. 9), что позволяет в отсутствие в проекте баланса территории утверждать, что в результате реализации проекта площадь зелёных насаждений увеличится. Недостоверность этой информации подтверждается спутниковыми снимками (см. рис. 1).

6.3.3. На территорию П-ИП «Москворецкий, как и на земельный участок, в границах которого находится объект проектирования, проект планировки отсутствует (см. выше п. 3.2).

6.4. Эксперты отмечают, что в рассматриваемой проектной документации содержится следующая информация: «Комиссией ГЭЭ (Заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 14.01.2015 г. №5/ГЭЭ) признано, что реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом по адресу: г. Москва, Островной проезд, д. 10, корп. 1 не противоречит статусу территории и требованиям Закона города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» (стр. 16 п. 1.7).

Если эксперты экспертной комиссии проведённой в 2014-2015 гг. государственной экологической экспертизы проекта «Реконструкция здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу: г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1 пришли к выводу, что указанный проект не противоречит требованиям Закона города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве», то это свидетельствует только о том, что оценка соответствия материалов проекта положениям и требованиям данного Закона ими не проводилась.

Таким образом, можно констатировать, что **проект реконструкции здания гостиницы не соответствует Закону города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве».**

Договором аренды земельного участка от 7 сентября 2012 г. Арендатору – ЗАО «Остров» – предписано «использовать Участок в соответствии с требованиями Закона города Москвы от 26 сентября 2001 г. № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» (п. 4.1). При этом Участок предоставлен ЗАО «Остров» «без права возведения капитальных зданий и сооружений и некапитальных объектов» (п. 4.3). Эти условия использования земельного участка Арендатор нарушает.

7. ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Проектом «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1» предусмотрен снос расположенного на земельном участке в границах ООПТ – П-ИП «Москворецкий» существующего здания ресторана и возведение (строительство) нового здания иного функционального назначения – гостиницы с подземным паркингом, объём которой существенно превышает объём сносимого здания.

Основные технико-экономические показатели проекта «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана...» (раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС), приложение 5):

- площадь участка – 2416 кв. м;
 - площадь застройки – 1539 кв. м (63,7%);
 - площадь покрытий проездов, площадок и тротуаров – 396 кв. м (16,39%);
 - площадь озеленения (газон с кустарниками) – 481 кв. м (19,91%).
- Высота здания – 15,65 м.

Подземная часть проектируемого здания занимает 1966,4 кв. м, т.е. 81,4% площади участка. Отметка заглубления низа фундаментной плиты -7.950.

По сравнению с первоначальным вариантом реконструкции в результате его корректировки увеличены:

- площадь застройки – с 656,65 кв. м (27,27%) до 1539 кв. м (63,7%) при сокращении площади покрытий с 1204,31 кв. м (49,59%) до 396 кв. м (16,39%) и площади озеленения с 560,54 кв. м (23,14%) до 481 кв. м (19,91%);
- число проживающих – с 46 до 52 чел.;
- количество номеров квартирного типа (апартаментов) – с 4 (номера люкс) до 13;
- число машиномест в подземной автостоянке – с 21 (в других томах – 17, 23) до 36;
- заглубление фундамента с 4,8 до 7,95 м.

7.1. Основным фактором негативного воздействия проектируемого строительства на окружающую среду является увеличение площади и заглубления подземной части здания гостиницы: подземная часть проектируемого здания увеличивается до 1966,4 кв. м и занимает 81,4% площади участка, заглубление фундамента – до 7,95 м.

К разделу ООС (Подраздел ОВОС, шифр 8.1.17-291-ООС) имеются замечания, касающиеся отсутствия необходимой и достаточной комплексности экологического обоснования проекта. В частности, при описании, схематизации и моделировании процессов воздействия на подземные воды не дана оценка их достоверности, представительности и точности.

7.1.1. Инженерными изысканиями определены глубины залегания грунтовых вод от 3,5 до 7,0 м. Такую разницу в глубинах уровня грунтовых вод на весьма ограниченной площадке следует объяснить, в противном случае – признать непредставительными результаты изысканий. Авторы раздела называют вскрытый водоносный горизонт безнапорным, что никак не может быть согласованным с отмеченной выше разницей.

7.1.2. Следует отметить, что распределение проницаемых слоев в толще аллювиальных отложений изысканиями не изучено. В частности, не определены фильтрационные свойства базального горизонта, лежащего в основании аллювия. Обычно базальный слой представлен наиболее проницаемыми отложениями, что существенно для расчётов эффективности любых противофильтрационных мероприятий и для прогнозирования водопритоков к котловану. Запроектирован водоотлив из строительного котлована, но к заявленным величинам расходов дренажных вод следует отнестись с осторожностью, т.к. неоднородность аллювия не исследована в необходимой мере. Имеются основания сомневаться в правильности сделанного гидродинамического прогноза в связи с учётом фильтрационной неоднородности основного (аллювиального) водоносного горизонта, взятого в расчёт.

7.1.3. В подразделе не указано, когда был сделан гидрогеологический прогноз – до или после обработки результатов изысканий, т.е. ранее или позднее декабря 2016 года. Иными словами, основан ли выполненный ООО «ЮНИПРО» прогноз на результатах изысканий?

7.1.4. В проекте, как представляется, не должно быть противоречий и нелогичности. Так, в п. 2.4. говорится, что «строго запрещено делать захоронения бракованных материалов, т.к. при этом нарушается подпор грунтовых вод». Даже не придираясь к невнятной формулировке (как можно «нарушить подпор?»), обращаем внимание на то, что по мнению авторов подраздела неглубокое, вероятно, «захоронение» может привести к нежелательному подпору, а заложение фундаментной плиты на глубине 7,95 м – нет. С выводом о несущественном влиянии строительства на грунтовые воды в связи с этим нельзя согласиться.

7.2. Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 (в ред. от 07.07.2017) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» установлено (п. 9), что «Проектная документация на объекты капитального строительства производственного и непромышленного назначения состоит из 12 разделов, требования к содержанию которых установлены пунктами 10-32 настоящего Положения».

Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» должен содержать в текстовой части –

«мероприятия по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания (при наличии объектов растительного и животного мира, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации, отдельно указываются мероприятия по охране таких объектов)»;

в графической части –

«г) ситуационный план (карту-схему) района строительства с указанием на нем границ земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, границ санитарно-защитной зоны, селитебной территории, рекреационных зон, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, мест обитания

животных и растений, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации...».

7.2.1. Как следует из постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87, мероприятия по охране объектов растительного и животного мира и среды их обитания на участке проектирования должны быть разработаны независимо от видовой принадлежности и статуса видов. Это обязывает выполнить в составе проекта работы по инвентаризации флоры и фауны. Такие работы, как следует из проектных материалов, не проведены.

Безусловно, на проектируемом участке местная флора и фауна крайне бедна и представлена небольшим числом сорных и рудеральных видов растений и синантропных животных. Но и в этом случае раздел 1.6 рассматриваемой части проекта не может быть признан не только сколько-нибудь полным, но и достоверным.

В нём записано: «По результатам инженерно-экологических изысканий на территории участка реконструкции зелёные насаждения отсутствуют», что, как уже отмечалось выше, **не соответствует действительности**. Не будем обсуждать, грамотно или нет определено понятие «зелёные насаждения» Законом города Москвы от 5 мая 1999 г. № 17 «О защите зелёных насаждений» (ст. 1 абз. 2): «Зеленые насаждения – древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного и искусственного происхождения (включая городские леса, парки, бульвары, скверы, сады, газоны, цветники, а также отдельно стоящие деревья и кустарники)». Но газон, по меньшей мере, на проектируемом участке присутствует, вероятно, в запущенном состоянии, а следовательно, представители местной флоры на нём произрастают. Флористическое описание озеленённого участка в границах проектирования отсутствует.

В рассматриваемом разделе записано: «В связи с большой техногенностью территории животный мир практически отсутствует. Представлен только представителями городской орнитофауны (*цит. по тексту*) – ворона, голубь, воробей». Характер пребывания названных видов – гнездящиеся, прилетающие на кормёжку – не указан. Однако разработчики проекта, вероятно, не знают, что животный мир – это не только птицы. По видовому разнообразию и численности основу животного мира составляют беспозвоночные животные, которые, несомненно, обитают на проектируемом участке, поскольку в его границах имеется по меньшей мере травянистая растительность (см. рис. 4). А среди них могут оказаться даже краснокнижные насекомые. Поэтому заявление «во время маршрутных наблюдений на обследуемой территории животных, занесённых в Красную книгу, не обнаружено», голословно.

7.2.2. Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 предписывает, что в графической части раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» должен содержать «ситуационный план (**карту-схему**) **района строительства** с указанием на нем границ земельного участка, ..., мест обитания животных и растений, занесённых в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации...».

Районом строительства гостиницы является Крылатская пойма. К северу от проектируемого объекта находится Крылатский карьер, к востоку – впадающей в него ручей, к западу – участок пойменного леса. На всех занимаемых этими природными объектами участках действует РРГД № 1 (см. рис. 1), который применительно к рассматриваемой территории установлен «на участках, занятых ... ценными природными объектами» и допускает только природовосстановительные мероприятия (постановление Правительства

Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012, приложение 7). Крылатский карьер является важной частью ключевой для сохранения биоразнообразия Москвы территории – Крылатской поймы, которая подлежит выделению в заповедный участок (Закон города Москвы «О схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве», приложение 2, ЗАО, ч. 3, п. 5). Сам карьер с прибрежной полосой является местобитанием по меньшей мере 22 видов животных – млекопитающих (1), птиц (11), пресмыкающихся (1), земноводных (5), насекомых (4).

Оценка возможного негативного влияния проектируемого строительства на места обитания краснокнижных животных в районе строительства и заключение о его безопасности для указанных объектов животного мира в проекте отсутствует.

Эксперты обращают особое внимание на то, что даже в случае признания воздействия проектируемой на участке ООПТ хозяйственной деятельности на окружающую среду допустимым, проект, если он не соответствует экологическим требованиям законодательства в области охраны окружающей среды, а тем более – нарушает их, не подлежит реализации.

ВЫВОДЫ

1. Экспертная комиссия общественной экологической экспертизы материалов проекта «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу: г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1, констатирует:

1.1. Заказчик указанной проектной документации – ЗАО «Остров» – не предоставил на общественную экологическую экспертизу запрошенные у него материалы проекта «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу: г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1, что является нарушением ФЗ «Об экологической экспертизе» (ст. 30 ч. 1 п. 1).

1.2. В нарушение ФЗ «Об экологической экспертизе» (ст. 14 ч. 1.1, ст. 12 ч. 4.1) на обсуждение объекта государственной экологической экспертизы с гражданами и общественными организациями (объединениями), проведённое в районе Крылатское в период с 16 марта по 17 апреля 2017 г., представлен не объект экологической экспертизы, каковым является весь проект «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом», а только его часть – раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС).

2. Экспертная комиссия рассмотрела представленные на общественные обсуждения материалы раздела 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды», подраздела 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС) проекта «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1» и пришла к следующим выводам:

2.1. Имеет место фальсификация сведений, представленных ЗАО «Остров» на го-

сударственную экологическую экспертизу, проведённую в 2014-2015 гг., и на экологическую экспертизу, проводимую в 2017 г.:

- сведения о содержании действующего на территории проектирования РРГД № 5 не соответствуют постановлению Правительства Москвы от 29 декабря 1998 г. № 1012 (ред. от 22.02.2017), установившему минимальную площадь озеленения и/или обводнения участка с этим РРГД – 80%;

- приведённые сведения об отсутствии зелёных насаждений в границах проектируемого участка не соответствуют существующему положению.

2.2. Строительство гостиницы с подземным паркингом под видом реконструкции существующего здания ресторана не соответствует экологическим требованиям, установленным законодательством в области охраны окружающей среды – Законом города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» и нарушает режим особой охраны П-ИП «Москворецкий», установленный постановлением Правительства Москвы от 27 сентября 2005 г. № 742-ПП (в ред. от 05.05.2009).

2.3. При разработке ОВОС проигнорировано местоположение объекта проектирования на особо охраняемой природной территории: использованы нормативы и расчёты применительно к селитебной территории.

2.4. Проект не содержит убедительного обоснования допустимости воздействия строительства и эксплуатации объекта на геологическую среду и, в частности, на подземные воды.

2.5. Проект не содержит материалов, доказывающих, что его реализация не окажет негативного воздействия на места обитания занесённых в Красную книгу города Москвы объектов животного мира, расположенные в районе строительства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рассмотренная экспертами часть проекта «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1» – Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды». Подраздел 1 «Оценка воздействия на окружающую среду» (шифр 8.1 17-291-ООС) – не соответствует Закону города Москвы «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве» и нарушает режим особой охраны природно-исторического парка «Москворецкий», а потому проект не подлежит реализации. Строительство гостиницы на месте ресторана возможно только в габаритах существующего здания.

Приложения

1. Запрос Благотворительного фонда «Центр охраны дикой природы» (далее – ЦОДП) от 28 апреля 2017 г. № 280/17-4 о предоставлении проектной документации «Корректировка проекта реконструкции здания ресторана для размещения гостиницы со встроенными помещениями кафе и подземным паркингом» по адресу г. Москва, Островной проезд, д. 10 корп. 1».

2. Письмо ЗАО «Остров» от 25 мая 2017 г. б/н.

3. Письмо Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы от 19 июля 2017 г. № ДПиООС 05-19-12434/17.

Руководитель комиссии:



Г.В. Морозова

Члены комиссии:



К.В. Авилова



О.Д. Блатова

М.С. Орлов

Секретарь комиссии:

Т.В. Смян