

# ЗЕМЛЯ И ВОЛЯ

## ЗАЧЕМ ЗЕМЛЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦУ?

**Нелли ЛУКИНА, председатель правления ТСЖ «Запад-2»:** Прежде должна заметить, что в это же время в Мосгордуме идет заседание комиссии по жилищной политике - обсуждается изменение одного из важнейших для москвичей закона о гарантиях при отселении. Закон имеет прямое отношение к нашей теме: вопрос связан с владением землей, потому что гарантия, которую может предоставить город, - это гарантия компенсации собственнику того, что он теряет. И она связана с потерей не только самого жилища, но и того земельного участка, который по закону о ТСЖ должен ему принадлежать на праве общей долевой собственности.

Земельные участки, находящиеся в собственности, также могут быть пущены в хозяйственный оборот для извлечения прибыли, которая в свою очередь пойдет на эксплуатацию наших домов.

**Степан ОРЛОВ, депутат Мосгордумы:** Федеральное и московское законодательство окончательно определили, что один из основных постулатов земельной политики в стране - формирование единого объекта недвижимости: здания и земли, на которой оно построено.

**Евгения ЮНИСОВА, председатель ТСЖ «Трехпрудный»:** В повседневной жизни любого жилищного объединения как управляющей организации домохозяйства необходимо знать, какой земельный участок ему принадлежит, какова граница ответственности, какую территорию эта управляющая организация должна обслуживать и т.д. Поэтому любому жилищному объединению нужно знать, какой земельный участок является нормативным для их дома. Без оформления землепользования невозможно разграничить ответственность между городскими службами и управляющей организацией.

**Владимир МЕДВЕДЧЕНКО, председатель правления ТСЖ «Роза ветров»:** По-моему, идея ТСЖ держится на трех китах: первый - нежилые помещения, второй - земля в собственности, третий - сознание. Они взаимосвязаны. Когда люди владеют недвижимостью, они понимают, что без потрясений для кошелка можно жить в нормальных условиях. Когда я сказал жильцам, что мы оформляем землю в собственность и теперь каждый будет нести бремя собственника, они спросили: что мы будем с этого иметь? Я ответил: проблемы! Теперь сами будем заботиться о дворе, сами подумаем о парковке автотранспорта. И еще многое другое будем делать сами на своей земле. И, знаете, очень скоро во дворе стало чище. Не оставались без внимания курительницы, бросающие окурки. Владельцы собак больше не выгуливали во дворе своих питомцев. Мы нашли каталоги по благоустройству территории - там детские площадки европейских стандартов. Люди выбирали лучшее, несмотря на то что это дорогие вещи. За свое согласны платить. Но нам в земле отказали. И во дворе стало грязнее - людей охватило равнодушие. А про площадку сказали: пусть ставят что угодно...

**Степан ОРЛОВ:** Интересное наблюдение - морально-психологического свойства. Человек понимает, что это его земля - он уже по-другому к ней относится...

**Георгий ЖУРАВЛЕВ, председатель ТСЖ «Гагаринское»:** Интерес к земле связан с качеством проживания, которое нам гарантирует 102-я статья Конституции. А качество жизни напрямую зависит от плотности застройки территории: чем ниже плотность застройки, тем оно лучше.

**Николай ШЕПЕЛЕВ, заместитель начальника ГлавАПУ Москомархитектуры:** На мой взгляд, основное, что дает право на землю, - это ограничение экспансии на эту территорию строителей и коммерсантов. Если вы грамотно оформили свой земельный участок, никакая строительная фирма вас не уплотнит...

## ЧТО ДЕЛИТЬ?

**Нелли ЛУКИНА:** Николай Павлович сказал «свой» участок. И это не только площадь основания или, как говорят, «пятно». Оно не обеспечивает эксплуатацию дома. Что входит в перечень, обеспечивающий эксплуатацию дома? Во-первых, безопасность - размеры участка в зависимости от этажности дома. Во-вторых, санитарные нормы - деревья, газоны и прочее. Это и пожарные подъезды, и возможность подъезда к лю-



В № 18(76) «МС» затронула так называемый земельный вопрос. Речь шла о том, что согласно Закону города Москвы о землепользовании и застройке в городе Москве от 14 мая 2003 года № 27 «собственники капитальных зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими зданиями, строениями, сооружениями и необходимых для их использования (эксплуатации)». Выхода этого закона с нетерпением ждали «собственники» - члены ТСЖ и ЖКС. Закон появился. Обрадованные товарищи двинулись за желанной собственностью. Но в ответ получили отпор чиновников, ведающих московской землей. Поскольку «МС» держит этот вопрос под неослабным вниманием, мы собрали круглый стол, пригласив на него членов товариществ и так или иначе причастных к проблеме московских чиновников, чтобы обсудить status quo. Обсуждение начали с простого вопроса:

бой части здания с целью ремонта. Это и элементы комфортности проживания: спортивные и детские площадки и многое другое.

**Виктория АБРАМЧЕНКО, член правления ТСЖ «Зенит»:** Я согласна с г-ном Орловым: надо говорить о едином объекте недвижимого имущества, коим является здание и земельный участок. Если земельный участок предоставляется по закону, он должен предоставляться в тех границах, которые необходимы для эксплуатации жилого дома. В Земельном кодексе есть понятие: разрешенное использование земельного участка. Сказано, что собственник сам вправе выбирать любой вид разрешенного использования, если есть утвержденные правила землепользования и застройки.

В связи с этим у меня вопрос: есть ли утвержденные правила землепользования и застройки в городе Москве, где сказано, что, скажем, в жилой зоне «Д» можно делать то-то и то-то?

**Иван НОВИЦКИЙ, депутат Мосгордумы:** Есть генеральный план развития Москвы, который, к сожалению, окончательно не утвержден, потому что не согласован с Правительством РФ. Однако все схемы функционального зонирования территории в Москве разработаны. Это строительное, ландшафтное, функциональное зонирование территории. Отдельно выделены культурные зоны. Более точные схемы разрабатываются в округах. С другой стороны, у нас готовится закон об акте разрешенного использования земельного участка, поскольку не на все типы земельных участков распространяется детальное функциональное зонирование. В конце концов вся территория Москвы будет покрыта зонированием и актами разрешенного использования...

## КАК ДЕЛИТЬ?

**Георгий ЖУРАВЛЕВ:** К сожалению, в Москве наметилась тенденция: коммерче-

ские структуры заботятся только об одном - как извлечь прибыль из дорогой московской земли? Фактически идет ее передел. Например, под наш ЖКС земля была предоставлена распоряжением органов государственной власти еще в начале 60-х годов. Сейчас без согласования с нами ее у нас пытаются изъять. На территории есть детские спортивные площадки, объекты инфраструктуры - все это построено за счет средств пайщиков ЖКС. Под новое строительство какая-то мелкая строительная фирма пытается через префектуру провести межевание, с нами не согласовывая. Нам говорят: у вас сверхнормативная территория. Но есть пункт 4 в 59-й статье Градостроительного кодекса, где сказано, что межевание проводится по нормативам, действовавшим на период застройки территории. В соответствии же с Гражданским кодексом изъятие этой территории без ведома жителей - нарушение их гражданских прав.

Нас ставят перед фактом: ситуация изменилась коренным образом. Но это неправильная постановка вопроса. Представьте, если бы после чернобыльской катастрофы в десять раз увеличили предельно допустимую дозу радиации. Наши дома строили в 1964 году - норматив по инсоляции был 3,5 часа. Сейчас его сделали 1,5 часа. Норматив обеспеченности зелеными насаждениями был 6 метров. Сейчас его пытаются ликвидировать. А расстояние между жилыми зданиями? Нам Европу в пример ставят: там дома, дескать, стоят один к одному. Но в Гамбурге расстояние между возводимыми зданиями - половина высоты здания. У нас 22-этажный дом 70 метров высотой втыкают на расстоянии 18 метров от существующего. Жить там будет совершенно невозможно...

**Виктория АБРАМЧЕНКО:** Попутно хочу привлечь ваше внимание к выписке из единого государственного реестра прав, подготовленного Москомархитектурой. Горю желанием написать в Минюст г-же Елизаро-

вой, чтобы она прокомментировала записи, которые вносят регистраторы прав. Вот что написано в реестре на земельный участок: «Объект права - condominium в составе: все здание по адресу (такому-то), площадь (такая-то), площадь земельного участка - 0,3 га». И в скобках: «Уточняется при заключении договора аренды». И это предлагают юристы! Condominium, по закону, исключает такую форму, как аренда! Речь может идти только о собственности. Читая этот документ, можно сделать вывод: у нас уже есть в общей долевой собственности земельный участок 0,3 га.

**Степан ОРЛОВ:** Земельный кодекс и московское законодательство о землепользовании и застройке говорят о том, что собственник здания имеет право на землю как собственник. И это никто не может отменить. Вариант аренды может быть, но только в случае если собственник этого пожелает. Собственник выбирает форму: собственность или аренду...

## ДЕЛИТЬ ИЛИ ДЕЛИТЬСЯ?

**Николай ШЕПЕЛЕВ:** На самом деле не все так плохо. Есть, как справедливо заметил Иван Юрьевич, градостроительные нормы, которые четко диктуют, что и как должно быть. Другое дело, что мы с вами живем в... правовом государстве, и сама по себе эта норма еще не является достаточной, чтобы право было реализовано. Председателям ТСЖ я говорю: если хотите себя защитить, то должны получить тот участок, который сегодня реально может быть вам выделен. Что значит реально? Здесь прозвучало утверждение, что нужно руководствоваться земельными нормами того времени, когда строился дом. Не согласен! В Москве есть кварталы, где расположены дом 1870 года постройки и дом, построенный в 2002 году. Вы можете здесь представить применение норм 1870 года? И можно ли сегодня восстановить границы усадеб Москвы начала девятнадцатого века?

Согласитесь, также глупо требовать: снесите соседний дом, потому что в 1956 году наш ЖКС владел всей этой территорией. У нас есть сложнейшие ситуации: деревни, вошедшие в Москву по указу Верховного Совета, имеют в земельной книге запись о земельных участках, которые им выделили на заре советской власти. Их жители или их дети и внуки с гневом в голосе и стальным взглядом говорят: советская власть предоставила нам 60 соток - отдайте!

На мой взгляд, речь должна идти о некоем статус-кво. Вспомним пример из международного права: подвели итог Второй мировой войне - и больше никто не требует никаких территорий. ГлавАПУ предложило взять за основу сегодняшнее положение. И от него, по нормам социальной справедливости, исходя из плотности застройки, количества проживающих и площади начать нормировать участки.

**«МС»:** Николай Павлович, разве социальная справедливость - это нравственная категория - входит в нормативную базу? Или это некое пятое арифметическое действие?..

**Николай ШЕПЕЛЕВ:** С позиции социальной справедливости - значит не так, как прошла приватизация «по Чубайсу»: кто первый прибежал или охранял, тот и получил. Не хочется, чтобы в Москве произошло то же самое с землей. Земля - последний ресурс собственности. И мы сделаем все для того, чтобы справедливо его распределить: если есть норматив - мы обеспечим норматив; если земли не хватает в пределах данного квартала, то у всех будет не хватать на одинаковую величину. Ни в одном размежеванном нами квартале не было излишков, которые могли бы быть использованы под какие-то «уплотнения». В частности, мы межевали в Митине: микрорайон 8-А был разделен по нормативу. Межевали в Куркине - по нормативу. Но там другая планировка, есть и сверхнормативные площади. Даже скандал был с одним из ТСЖ - они шумели: зачем нам сверхнормативная территория?

Кстати, многие председатели ТСЖ сегодня грамотнее архитекторов - они знают нормативы наизусть. Но, повторяю, реально нормативной земли очень мало. Выход один: продавайте квартиру в этом квартале и покупайте ее в квартале, где есть земельные ресурсы, по нормативу.

**ГОЛОС:** Николай Павлович предлагает остановиться на сегодняшнем дне и начать жить по-новому. А вот свежий пример: стоял дом, по документам БТИ был наделен участком 0,8 га. Межевания нет. Вот к нему и пристроили 24-этажный дом и магазин. Что осталось у старого дома? 0,2 га. Даже меньше тех 0,3 га, о которых говорила Виктория Валерьевна...

**Николай ШЕПЕЛЕВ:** Сегодня прибыльность в строительном бизнесе 600 процентов. Естественно, город будет застраиваться так, как он застраивается сегодня.

Вопрос дня граждан один: как этому противостоять?

Но давайте и другую сторону затронем: сколько из двух тысяч размежеванных гектаров condominiumы оформили в собственность?

**ГОЛОС:** Ноль! Не дают землю...

## КТО ЖМЕТ НА ТОРМОЗ?

**Виктория АБРАМЧЕНКО:** От Москомзема нам поступило предложение оформить право на землю, причем в такой форме: не хотите в аренду, возьмите в бессрочное пользование. Странное предложение! Ведь известно, что сегодня никто не регистрирует бессрочное пользование, потому что Земельный кодекс не предусматривает права постоянного бессрочного пользования для юридических лиц. Все знают, что аренда - это сделка. И для того чтобы сдать имущество в аренду, оно должно быть описано и сформировано. При этом в аренду на 49 лет предлагают большой земельный участок, а в общую долевую собственность - только «пятно» застройки. Где логика?

**Николай ШЕПЕЛЕВ:** Виктория Валерьевна затронула очень важный вопрос: что сегодня происходит в Москве с землей? Но мне нечего сказать вам. За Мосархитектуру готов отвечать. Не готов - за Москомзем. А ведь это вопрос вопросов: почему сегодня не идет оформление? Мы делаем заключения для оформления земельных отношений для ТСЖ. Но земля не оформляется! Землю активно сдают в аренду, но не в собственности. Мы послали в Москомзем