

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЖИЛТОВАРИЩЕЙ

официальный запрос от городской Думы. Положение серьезное. Последний пример. Обнаружилось, что большинство молочных и хлебных магазинов стали бутиками. Правительство озабочилось: срочно найти участки для торговли в пределах шаговой доступности. Но участков, простите, нет. А мышление архитекторов и органов власти не перестроилось на иные формы для реализации этих задач: либо аренда помещений в первых этажах существующих домов, либо, проектируя дом, предусматривайте помещения для магазинов. Думаю, что именно приватизация и передача в бесплатное пользование земельных участков заставит в первую очередь градостроителей, архитекторов, планировщиков по-новому подходить к этим вопросам. И это постанет за собой административный ресурс...

«МС»: Виталий Васильевич, понимаю, что вы из другого департамента, но, может быть, рискнете ответить, почему сегодня тормозится передача земли в пользование ТСЖ?

Виталий АКИМКИН, руководитель управления координации деятельности ТСЖ и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики: За три года размежевано 162 квартала. В них вошло 428 сформированных кондоминиумов. Образовано 153 ТСЖ. Кстати, жители 428 кондоминиумов тоже вправе обратиться в органы Москомзема для оформления прав на земельные участки. Жильцы размежеванных кварталов готовы оформлять собственность. Члены ТСЖ обращаются в наш департамент и просят разъяснить, каков все-таки порядок оформления прав на земельные участки, потому что ни один документ не дает четкого понимания, какой же орган в Москве принимает окончательное решение по границам земельного участка и каков порядок оформления прав на земельный участок. С этим вопросом мы обратились в Москомзем. Я получил устный ответ: не знаем, как оформлять, будем думать. Перед нами поставлена задача - пробить брешь в этой стене и на опыте товариществ, которые хотят получить землю в собственность, определить, как ее оформлять, в каких границах?

Что же сегодня происходит? ГлавАПУ рисует план межевания - определяет границы земельных участков кондоминиумов. Выходит градостроительное заключение. Попадает на согласование в районную управу. А глава районной управы отказывается согласовывать границы. Приглашаем его на совещание, он говорит: не буду согласовывать! Причин не называет. Но, допустим, согласовал. Далее градостроительное заключение пошло для оформления прав. Куда пошло? Какой орган принимает окончательное решение? В этих границах будет оформлен земельный участок в собственность: в указанных или иных? Кто вправе их корректировать не сказано. В 961-м постановлении записано, что префекты принимают решение, утверждают окончательный проект. Префекты будут корректировать? В зависимости от чего будут это делать? По каким нормативам? Нет в Москве органа, который бы сказал окончательно: делаем именно так и никак иначе.

К сожалению, на круглый стол не пришел представитель Москомзема - он должен ответить на вопрос: почему тормозится процесс? Но я бы назвал еще одну организацию, которая здесь, к сожалению, не представлена, но от которой многое зависит. Кроме Москомархитектуры, Москомзема и префектов градостроительным регулированием у нас занимается градостроительный комплекс. Именно строители определяют дальнейшую политику, связанную с межеванием.

Без ответа на этот вопрос 162 размежеванных квартала и 428 выделенных кондоминиумов пойдут коту под хвост, и будут установлены другие границы...

Николай ШЕПЕЛЕВ: Извините, Виталий Васильевич, но законом все четко расписано: органы строительства и архитектуры разрабатывают проект, а органы землеустройства оформляют. Другое дело, согласен с вами, на практике это не реализовано. На мой взгляд, нужно ответить на вопрос: почему не оформляют?

«МС»: Николай Павлович, может быть, вы знаете, где та педаль, которая тормозит процесс?

Николай ШЕПЕЛЕВ: Каждый из присутствующих представляет свое ведомство и несет свою часть ответственности. Я готов ответить за ГлавАПУ. Где торможение? На

мой взгляд, в правовом оформлении этих земельных участков.

СИЗИФОВ ТРУД?

Виталий АКИМКИН: Николай Павлович, допускаете ли вы, что кто-то будет корректировать границы размежеванных вами 162 кварталов?

Николай ШЕПЕЛЕВ: Город - живой организм! Если процесс межевания не станет законом, то будет ежедневно нарушаться - будут строиться новые объекты, изменяться линии градостроительного регулирования. Отсутствие закона - почва для вмешательства, в том числе и градостроительного. И снова нужно будет межевать. Поэтому отвечаю: в отсутствие закона границы будут корректировать по-прежнему...

Виталий АКИМКИН: Тогда зачем мы делаем это сейчас, если через два года «живой организм» будет расти или сокращаться?

«МС»: Действительно, кому нужен сизифов труд?

Виталий АКИМКИН: Чтобы труд был не сизифов, необходимо ввести поправку в закон о землепользовании и застройке, определить, что такое межевание, потому что в этом законе четко не определено. И план межевания должен войти в земельный кадастр. И если земельный участок присвоен номер, то они должны быть переданы в общую долевую собственность...

Дмитрий КАТАЕВ, депутат Мосгордумы: Не кажется ли вам, уважаемые господа, что можно легко выделить огромную долю территорий Москвы, где, по существу, проблемы межевания нет. До прошлого лета я жил на юго-западе в большом сталинском доме, где все ясно: внутриквартальные дороги, школа, общий двор для двух больших домов, которые образуют прямоугольник. Этот прямоугольник легко разделить - территории ограничивают дороги. Есть противоположные случаи - микрорайон Левобережный, где я сейчас живу. Там свободная планировка, дома разбросаны. Очень трудно сказать, что к какому дому относится. Эту территорию пока можно оставить.

Николай ШЕПЕЛЕВ: Категорически против! Сегодня земля в центре Москвы стоит 13,5 млн. долларов гектар. И это кадастровая цена. Последний ресурс распределяем! Подойти: это вам, а это вам - нельзя! Во-первых, есть понятие сервитута - права

пользоваться в установленных пределах чужой вещью или ограничивать ее собственника в определенном отношении - оно касается всего квартала: связь, проезды, проходы. С другой стороны, элементы хозяйствования каждого дома отличаются друг от друга. У одного на проезжую часть выходит витрина, и можно зарабатывать на этом. У второго ее нет. Мы уже это проходили два года назад: в центре Москвы объединили шесть домов и сделали кондоминиум. И к нам пошли возмущенные жильцы - сделайте нам отдельное ТСЖ. При этом сослались на закон. Сталинская планировка? И это мы проходили при социализме: коллективные формы благоустройства. На пять домов единая баскетбольная площадка - как ее делить? Отдать одному дому? Еще раз призываю с уважением отнестись к земельному ресурсу, которым мы наделяем наших граждан. Это наше общее достояние...

Виталий АКИМКИН: Проблема в том, что пока мы будем думать, на этой детской площадке построят дом. Поэтому я и сказал о влиянии градостроительного комплекса на этот процесс.

Дмитрий КАТАЕВ: Дело не в технических трудностях, а в политической воле. Не хотят отдавать этот ресурс. Это действительно политика, и здесь у каждой силы, как говорится, свой подход...

Виктория АБРАМЧЕНКО: Теперь уже как начальник отдела федеральной службы земельного кадастра России хочу сказать, что государственный кадастровый учет проводится при условии, если предоставляется пакет документов: заявка, правоустанавливающие документы, документы о межевании. С заявкой просто. Что касается правоустанавливающих документов, то должно быть постановление либо распоряжение о предоставлении данного земельного участка. Пока нет такого постановления, ТСЖ, по закону о кадастре, не правообладатель участка. На кадастровый учет может поставить только то лицо, которое распоряжается землей. А кто распоряжается землей в Москве? Правительство Москвы.

Ирина ШРАМКО, заместитель руководителя Центра реформы в ЖКХ: Виктория Валерьевна, если вопрос оформления лежит в плоскости нормативно-распорядительных документов исполнительной власти, то

нужно ли изменять закон или достаточно четкого регламента прохождения распорядительных документов правительства Москвы, чтобы межевание имело бы юридическое основание, и в земельный кадастр был введен именно тот участок, который размежеван?

Виктория АБРАМЧЕНКО: Мне сложно давать рекомендации органам исполнительной власти Москвы. Я этого делать не буду. Единственное, что должна сказать: в 89 субъектах РФ, исключая Москву и Санкт-Петербург, замечательно справляются с этой задачей: вопросы распоряжения земельными участками, постановка на кадастровый учет, учет имущества не вызывают никаких проблем. Здесь, мне кажется, нужна политическая воля и ничего более. Нормативных документов достаточно. Определить функции каждого конкретного органа можно. А пока - замкнутый круг переписки...

Дмитрий КАТАЕВ: Согласен с Викторией Валерьевной, что ей не очень удобно давать рекомендации правительству Москвы. Так дайте их нам, а мы уж дадим кому надо...

НЕ ОБОЙТИСЬ БЕЗ ЖКХ...

Виталий АКИМКИН: Мы забыли еще один аспект, связанный с межеванием, - подземные коммуникации. Важнейший вопрос! Одна из причин, почему не передают землю. Не знают, что делать с подземными коммуникациями. Мы знаем, что при раскопках экскаваторы иногда рвут трубы. Почему? Часто у фирм, проводящих эти работы, все согласования на руках. Случаи земляных работ и аварийные ситуации показали, что на ряд земельных участков геоподосновы утеряны - ответственные службы не знают, где проходят коммуникации. Поэтому может случиться так, что передадут землю в собственность, а там проходит транзитная труба. Не оберемся хлопот, когда возникнет аварийная ситуация или необходимость капитального ремонта трубы, которая к данному кондоминиуму вообще не относится.

Ирина ШРАМКО: Обсуждая ситуацию с предоставлением земли в собственность, мы не должны забывать о главном: для чего это делается? Межевание не самоцель. Земля - тоже не самоцель. Землю в конце концов дадут. А вот что дальше с ней делать? Поэтому для меня очень важным был первый вопрос. Что такое земля для землеладельцев?

Почему мы сегодня обсуждаем этот вопрос? Напомним, что цель реформы ЖКХ - обеспечение достойной жизни людей, улучшение качества жизни. Для решения этих задач ТСЖ должны либо сами уметь эффективно управлять, либо найти эффе-

тивных управляющих. Эффективное управление без собственной земли невозможно. У представителей жилищных объединений разные мнения на этот счет, некоторые из них все же не вполне понимают, для чего им нужна земля. Но должна сказать, что среди руководителей жилищных объединений все больше грамотных людей, немало и тех, кто целенаправленно учится. Но в подавляющем большинстве москвичи слабо, не сказать больше, знают и представляют, какие социальные изменения происходят сегодня и тем более какие их ждут завтра.

О политической воле. Сегодня на федеральном уровне политическая воля по отношению к законопроектам демонополизации управления жилищным фондом проявлена. Процесс идет быстро. Законы принимаются Госдумой в одно чтение. Нет сомнений, что законопроекты будут приняты уже осенью. Старт демонополизации в системе управления будет дан. Я поддерживаю Виталия Васильевича, который обозначил очень важную вещь: связь проблем реформы ЖКХ и землепользования.

Мне кажется, в ближайшее время ответственные руководители причастных к проблеме структур должны обозначить этот вопрос как основной, потому что грядущая демонополизация управления жилищным фондом не только жестко поставит прозвучавшие здесь вопросы, но и переведет их из схоластических разговоров о межевании в задачу управления. И когда завтра в кондоминиумы и ТСЖ придут деловые люди, коммерсанты и начнут брать эти объекты в управление, то обнаружится, что не определены объекты общего имущества не только по системам инженерных коммуникаций, но и не зарегистрированы права. Представьте эту ситуацию! А если кто-то захочет развлечься на этом поле? Заработать политический капитал?

Сегодня мы находимся на той стадии, когда результаты четырехлетней городской программы формирования кондоминиумов должны быть переосмыслены, и приняты срочные меры по ликвидации негативных последствий, которые мы за четыре года получили.

«МС»: Ирина Павловна, по сути, подвела черту под нашим разговором. В свою очередь «Московская среда» обещает внимательно следить за изменениями в этой сфере и сообщать о них читателям. Что же касается отсутствия здесь представителя Москомзема - в разговоре обещал принять участие заместитель руководителя Департамента земельных ресурсов Олег Владимирович Рыжков, - мы ознакомим его с вашими выступлениями и попросим их прокомментировать. Спасибо за участие!

Круглый стол вел **Василий ДВОРЬКИН**



Вокруг кондоминиумов кипит жизнь. Но скоро закипят страсти вокруг их земли.

ФОТОМОНТАЖ АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА