

ОБЩЕМОСКОВСКОЕ ДВИЖЕНИЕ «ЖИЛИЩНАЯ СОЛИДАРНОСТЬ»

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ К ПУБЛИЧНЫМ СЛУШАНИЯМ**

**ПО ВОПРОСАМ, ЗАТРАГИВАЮЩИМ**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН**

**В районах Москвы проходят публичные слушания по вопросам межевания; сноса и реконструкция жилых домов; сноса и установки «ракушек», автостоянок, гаражей; строительства и реконструкции автомагистралей поблизости от Вашего дома; и т.д. Все эти вопросы непосредственно затрагивают земельные права жителей. И, как правило, в этих случаях права жителей нарушаются - московская власть распоряжается землей незаконно.**

**Публичные слушания – очень слабый инструмент, поскольку состав участников никак не определен и обычно вызывает нарекания, а мнение граждан, даже ясно выраженное и не искаженное в протоколе, имеет лишь рекомендательное значение. Но в отсутствие реальных инструментов самоуправления даже такой следует использовать для получения информации, консолидации актива, демонстрации качества властей, а иногда и для решения официально поставленного вопроса в пользу жителей.**

**Темой данных рекомендаций не являются публичные слушания в целом, а только использование земельных прав при обсуждении перечисленных выше вопросов.**

**Рекомендации адресованы независимым муниципальным депутатам, комитетам территориального общественного самоуправления, правлениям ТСЖ/ЖК, советам домов, инициативным группам и вообще жителям. Заметим кстати, что земельные права собственников в доме никак не зависят от способа управления домом (ТСЖ, ЖК, управляющая организация + совет дома).**

**При возникновении каждого из перечисленных выше вопросов проведение публичных слушаний является обязательным по закону. Как только получена информация об их предполагаемом назначении, следует письменно обратиться к инициаторам (обычно это управа; муниципальное собрание лишь вправе участвовать в организации слушаний) и потребовать заблаговременного предоставления той информации, без которой слушания не могут считаться нормально организованными. Что касается земли, такой информацией являются:**

**1) схема «красных линий» (границы земель микрорайона), действовавшая на период застройки микрорайона или самая ранняя из последующих; это особенно важно в случаях строительства/реконструкции автомагистралей;**

**2) для каждого дома - документы о «старом» (времен строительства дома)**

землеотводе: советского образца госакты о выделении земли, «кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы в установленном законодательством РФ порядке... в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Это цитата из статьи 47 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» N 221 от 24.07.2007 г. Статьи 45 и 47 этого закона приравнивают эти документы к ныне действующим кадастровым паспортам . Если эти документы существуют, то в силу закона (статьи 16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» N189 от 29.12.2004) собственники помещений в доме являются собственниками соответствующего земельного участка без дополнительной регистрации.

Автостоянка, детская площадка, элементы озеленения входят в состав общего имущества.

**Внутри красных линий:**

- проезд/проход к многоквартирному дому не относится к улично-дорожной сети и к землям общего пользования и является обязательным элементом земельного участка дома;

- сквозной внутриквартальный проезд может быть включен в состав земельного участка многоквартирного дома; при этом его общедоступность обеспечивается сервитутом;

- в собственности и в распоряжении города могут быть только участки при капитальных объектах, являющихся собственностью города, и участки, оставшиеся свободными после удовлетворения требований закона к размерам и функциям участков всех домов.

Любое изменение границ участков возможно либо с согласия собственников (уменьшение площади – только с единогласного согласия), либо по решению суда.

**Для такого решения суда возможны два основания:**

**1) если до вступления в силу ФЗ № 221 (01.03.2008) рядом с Вашим домом построен другой дом, и его участок не документирован либо «налагается» на ваш. Это непорядок, но уже поздно предъявлять претензии - требуется перемеревание, но только в пределах «наложения» участков. Если же непорядок возник позже, то его надо исправлять как любое беззаконие;**

**2) если часть вашего участка изымается ради государственной нужды, например, строительства магистрали, но - только если нет другого варианта, да еще и с предварительной компенсацией.**

**В обоих случаях, если к вашему участку примыкает государственная земля, вы имеете право на компенсацию за счет этой земли.**

**Все это непосредственно следует из федерального законодательства.**

**Вы можете подсказать организаторам слушаний, где искать требуемые «старые» документы: в БТИ или в Центральном архиве города Москвы (ул. Профсоюзная, д. 80). Правление жилищного кооператива может найти эти документы в своем архиве.**

**Однако, скорее всего, организаторы слушаний под каким-нибудь предлогом не предоставят «старые» документы, удовлетворяющие (по мнению властей) требованиям ФЗ № 221. Никакой из этих предлогов не следует принимать, за исключением официального документа, что запрошенные документы не существуют. Последнее потребует длительного разбирательства и может быть основанием, чтобы отложить слушания.**

Чтобы узнать официальную точку зрения о ситуации с землей, следует ознакомиться с Публичной кадастровой картой <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

Очень возможно, что на ней ваш дом показан без земельного участка. По мнению московских властей, Вы в таком случае не имеете никаких земельных прав, а они вправе распоряжаться землей возле вашего дома по своему усмотрению. Однако, если существуют «старые» документы, равноценные кадастровому паспорту, то отсутствие нынешней кадастровой регистрации не лишает вас права собственности на землю. Если «старых» документов не существует, то действуют пункты 66-68 Постановления пленума Верховного и Высшего арбитражного судов от 29.04.2010 № 10/22. Они запрещают органам государственной власти распоряжаться землей без согласия собственников, которым эта земля **МОЖЕТ** принадлежать в силу закона. Запрещают, как будто участок уже является частью общего имущества собственников в доме.

Возможно иное: ваш дом показан с маленьким участком, в который не входят ни автостоянка, ни детская площадка. Это так называемые «минимальный», либо немного больший «нормативный» земельный участок. И первый, и, возможно, второй варианты - не то, что предусмотрено федеральным законодательством. Это межевание проводила, как правило, Москомархитектура по заказу Правительства. Они были вправе проводить «свое» межевание только в двух случаях: (1) убедившись, что «старого» землеотвода не существует; в таком случае они были обязаны межевать в соответствии с нормативами, действовавшими на период строительства дома, и предъявить эти нормативы на обязательных публичных слушаниях по межеванию; (2) если по «старым» документам имеет место «наложение» участков (см. выше).

Все другие случаи, в том числе передвижка «старых» красных линий ближе к жилым домам без решения суда, – это незаконное ПЕРЕмежевание, изъятие части вашего земельного участка. Соответственно Ваши права, определяемые «старым» землеотводом либо указанным выше Постановлением ВС и ВАС, остаются в силе.

Требование восстановить ваши земельные права и (или) предоставить компенсацию – это не «жлобство», а требование справедливости. Если речь идет о строительстве или реконструкции, то это требование – также и дополнительное давление, заставляющее власть искать другие, безболезненные для жителей решения проблем.

Подробности, ссылки и извлечения из законодательства – в статье Д.И. Катаева «Земля – наша!!!» на сайтах «Жилищной солидарности» <http://www.jilsolidarnost.ru/> и журнала «Председатель ТСЖ» <http://www.pr-tsj.ru/index.php/2011-12-15-14-53-12/79-2011-07-26-12-54-24/925-2012-09-06-11-51-13>

В подготовке данных рекомендаций участвовали эксперты Н. Беляева, С. Беркимбаева, В. Молодых, М. Чуканова.

*Редактор - Д. Катаев, сопредседатель движения «Жилищная солидарность»,*

[jilsolidarnost @ mail . ru](mailto:jilsolidarnost@mail.ru)