

УРОДОВАСТИЕ

Владимир Молодых,
кандидат экономических наук

В январе 2000 года московское правительство утвердило постановлением №49 «Нормы и правила планировки и застройки г.Москвы — МГСН 01.01.-99» (далее — МГСН-99), которые, в противоречие с действующей Конституцией РФ, содержали положения, отменяющие и умаляющие конституционные права граждан на благоприятную окружающую среду (жизненное пространство), так как в данном документе содержались новые параметры формирования нормативной площади земельных участков многоквартирных домов (далее — ЗУ МКД), меньшие по сравнению с содержащимися в предыдущих СниПах.

На базе МГСН-99, которые не были опубликованы властями надлежащим образом, и в связи с этим не являющимися легитимным нормативным актом, не подлежащим и не подлежащим законному применению, были разработаны в 2001, 2005 и 2008 годах три варианта методических указаний по межеванию территории жилой застройки города Москвы. С помощью этих указаний, начиная с 2001 года, московские власти, без проведения публичных слушаний (первые официальные слушания стали проводиться с весны 2010 года), перемежевали к настоящему моменту львиную долю территории жилой застройки города, грубо нарушая множество федеральных законов (в частности, Градостроительные кодексы от 1998 и 2004 годов, требующие устанавливать размеры ЗУ в границах застроенных территорий с учетом фактического землепользования и градостроительных норм и правил, действовавших в период застройки указанных территорий), придавая нелегитимному нормативному акту обратную юридическую силу!

С подробностями этой аферы и её последствиями для москвичей можно детально ознакомиться на сайте www.zemlepil.ru, где также приведена выкладка доказательных документов. Преследуя сверхзадачи получения источников внебюджетных доходов и легитимизации точечных застроек, власти урезали в среднем на 30% размеры ЗУ МКД, построенных до 2001 года, и разместили дома, строящиеся с 2001 года на земельных участках, изначально меньших в среднем на 30%, чем должно быть. Данные действия являются антиконституционной попыткой незаконного отчуждения частной собственности, которые могут нанести большой финансовый ущерб собственникам квартир в московских домах путем декапитализации их долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

Само перемежевание земельных участков существующих домовладений на территории жилой застройки города Москвы абсолютно противозаконно, ибо закон о введении в силу Градостроительного кодекса РФ №191-ФЗ от 2004 года разрешает межевать только в случае, если застроенные территории не были разделены на земельные участки домовладений, то есть межевать можно лишь неосвоенные пустыри, если они имеются на территориях жилых кварталов, а Постановление Госстроя РФ №150 от 2002 года запретило подвергать изменению границы существующих землепользований при разработке плана межевания жилой застройки, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством. Налицо правовой нигилизм московских властей по отношению к федеральному законодательству.

Вообще механизм воровства московской земли незаконно и описан в Постановлении Конституционного Суда РФ №16-П от 13.12.2001 года: «Часть вторая статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» не отвечает обращенному к законодательному конституционному требованию определенности правовой нормы: она допускает распространение понятия «предоставления земельного участка» как на случай первичного получения земли, так и на случай перерегистрации права владения и пользования земельными участками для граждан, проживающих в принадлежащих им на праве собствен-

ности домах, которые расположены на этих земельных участках. Отсутствие разграничения институтов предоставления земли и изменения титула прав на земельные участки для уже реально владеющих ими граждан на практике приводит к тому, что вопрос о размерах землеуладений решается произвольно. Неопределенность нормы позволяет органам исполнительной власти квалифицировать переоформление прав на земельный участок как первичное его предоставление и в результате по собственному усмотрению определять, в каком размере он подлежит передаче в пожизненное наследуемое владение (в деле заявительницы это привело к значительному его уменьшению), что создает возможность для злоупотреблений, порождает противоречивую правоприменительную практику и не отвечает принципу равенства граждан перед законом и судом (статья 19, части 1 и 2, Конституция РФ)». Это в равной степени справедливо и по отношению к действиям московских властей по переоформлению прав на земельные участки многоквартирных домов, которые меняют свой статус земельных участков на праве бессрочного пользования на статус земельных участков на праве общей долевой собственности, являясь частью общедомового имущества многоквартирных домов (домовладений).

В настоящий момент московские власти, делая хорошую мину при плохой игре, продолжают политику антиконституционного передела частной земельной собствен-

ности москвичей, упорствуя в утверждении, что собственники помещений МКД до сих пор живут на несформированных ЗУ, и, чтобы закрепить право общей долевой собственности на земельные участки, их необходимо сформировать и зарегистрировать в качестве частной собственности, поставив на кадастровый учет. При этом устами главы Департамента земельных ресурсов города Москвы г. Ефимова делаются заявления, что теперь московские власти готовы идти навстречу пожеланиям москвичей и выдавать им земельные участки либо в нормативных размерах, либо позволить собственникам помещений в МКД по своему желанию минимизировать площадь ЗУ до границ по фундаменту дома, дабы избежать в будущем возможных больших платежей по единому налогу на недвижимость, куда будет включен, помимо налога на имущество, и налог на землю.

Здесь просматривается

Великий передел?

Обращение
к Президенту Российской Федерации
и мэру г. Москвы



Рисунок Вячеслава Полунина.

прямая попытка г. Ефимова ввести москвичей в заблуждение. Первое: под нормативными размерами ЗУ МКД подразумеваются нормативы, содержащиеся в нелегитимном МГСН-99, что приведет опять-таки к получению ЗУ МКД в урезанном виде. Второе: в соответствии с частью 4 статьи 37 ЖК РФ, собственники помещений (в том числе город) в МКД не вправе выделять в натуре и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, куда входит и ЗУ МКД, дабы минимизировать нормативную площадь ЗУ МКД иначе как путем отчуждения своего права на помещение в МКД. Это означает, что концепция Департамента земельных ресурсов о выделении ЗУ МКД в частную собственность абсолютно нелегитимна и нарушает во всех аспектах федеральное законодательство.

Поскольку право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то это означает, что земельные участки принадлежат жителям Москвы в их исходных границах на момент начала строительства конкретных домов, и все манипуляции со стороны московских властей с земельными участками, являющимися общедолевой частной собственностью, противозаконны и недопустимы.

Операция отчуждения части территории ЗУ МКД в его изначальных границах путем незаконного перемежевания повлекла за собой нецелевое расходование огромных бюджетных средств г. Москвы, истраченных за последний, более чем десятилетний срок, на оплату проектов перемежевания территории кварталов жилой застройки, уже изначально разбитых на участки зданий и строений, что запрещается вышеприведенными федеральными нормативными актами, по приказам Департамента земельных ресурсов г. Москвы, а затем и Департамента имущества г. Москвы. Эти действия нуждаются в соответствующей правовой оценке и принятии мер правового реагирования.

Просим вас принять соответствующие меры по пресечению данного правонарушения и привлечь к правовой ответственности лиц, причастных к данной афере.



**Московский комсомол
ведет набор
в «Спортивную дружину»**

Приглашаются мужчины от 18 лет и старше. Занятия по боевому самбо проводятся в оборудованном спортзале **БЕСПЛАТНО** по понедельникам, средам и пятницам с 20.00 в районе станции м. Дмитровская.

Дружинники участвуют в охране на проводимых в Москве митингах КПРФ (участие — **ОБЯЗАТЕЛЬНО**).

За справками обращаться по телефону 8-926-691-67-26 (Алексей).