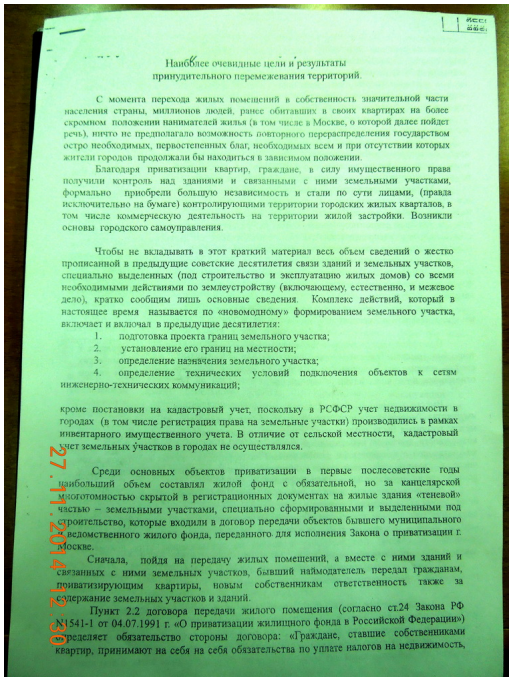
Автор: Admin2
05.12.2014 09:15 - Обновлено 15.12.2014 14:30

Предлагаем для просмотра и внимательного прослушивания выступление разработчика проектов межевания из "Моспроект-2", ведущего инженера Ольги Владимировны Щевелевой, где она называет причину урезания земли придомовых территорий.

Обратите внимание как заместитель главы управы Н. В. Охотина нападает на жителя района, поддерживая разработчика перемежевания.

{youtube}FbDgYbkjx-0{/youtube}

Нижеприведенный текст подготовлен жителем города Москвы и передан разработчикам:



Наиболее очевидные цели и результаты
принудительного перемежевания территорий.

С момента перехода жилых помещений в собственность значительной части населения страны, миллионов людей, ранее обитавших в своих квартирах на более скромном положении нанимателей жилья (в том числе в Москве, о которой далее пойдет речь), ничто не предполагало возможность повторного перераспределения государством остро необходимых, первостепенных благ, необходимых всем и при отсутствии которых жители городов продолжали бы находиться в зависимом положении.

Благодаря приватизации квартир, граждане, в силу имущественного права получили контроль над зданиями и связанными с ними земельными участками, формально приобрели большую независимость и стали по сути лицами, (правда исключительно на бумаге) контролирующими территории городских жилых кварталов, в том числе коммерческую деятельность на территории жилой застройки. Возникли основы городского самоуправления.

Чтобы не вкладывать в этот краткий материал весь объем сведений о жестко прописанной в предыдущие советские десятилетия связи зданий и земельных участков, специально выделенных (под строительство и эксплуатацию жилых домов) со всеми необходимыми действиями по землеустройству (включающему, естественно, и межевое дело), кратко сообщим лишь основные сведения. Комплекс действий, который в настоящее время называется по «новомодному» формированием земельного участка, включает и включал в предыдущие десятилетия:

1. подготовка проекта границ земельного участка;
2. установление его границ на местности;
3. определение назначения земельного участка;
4. определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технических коммуникаций;

кроме постановки на кадастровый учет, поскольку в РСФСР учет недвижимости в городах (в том числе регистрация права на земельные участки) производились в рамках инвентарного имущественного учета. В отличие от сельской местности, кадастровый учет земельных участков в городах не осуществлялся.

Среди основных объектов приватизации в первые послесоветские годы наибольший объем составлял жилой фонд с обязательной, но за канцелярской многотомностью скрытой в регистрационных документах на жилые здания «теневой» частью – земельными участками, специально сформированными и выделенными под строительство, которые входили в договор передачи объектов бывшего муниципального и ведомственного жилого фонда, переданного для исполнения Закона о приватизации г. Москве.

Сначала, пойдя на передачу жилых помещений, а вместе с ними зданий и связанных с ними земельных участков, бывший наймодателель передал гражданам, приватизирующим квартиры, новым собственникам ответственность также за содержание земельных участков и зданий.

Пункт 2.2 договора передачи жилого помещения (согласно ст.24 Закона РФ №1541-1 от 04.07.1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») определяет обязательство стороны договора: «Граждане, ставшие собственниками квартир, принимают на себя на себя обязательства по уплате налогов на недвижимость,

# Об истинных целях перемежевания кварталов говорит разработчик

Автор: Admin2
05.12.2014 09:15 - Обновлено 15.12.2014 14:30

возмещению расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию дома, его инженерного оборудования и придомовой территории на основе соглашения сторон». В рамках действия ст.24 (утратившей силу с введением Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие ЖК РФ») миллионы собственников приняли на себя вышеуказанные обязательства, заключив договоры о передаче в частную собственность государственного или муниципального жилищного фонда в период с 1991 г. по 2004 г..

Будучи юридическим договором, договор передачи жилого помещения не может включать в себя обязательства приблизительного характера

То есть, если речь идет о здании и земельном участке, об их содержании, то речь идет о содержании конкретного здания и конкретного земельного участка, непосредственно предоставленного под постройку и эксплуатацию данного здания. В рамках любого юридического договора это означает конкретную определенную вещь.

«Благодаря» повторному межеванию (перемежеванию), по сути смешению всех и вся границ и регистрационных документов, возникает возможность повторного наделения земельными участками, по сути новой «борьбы» граждан за земельные участки (давным-давно полученные блага) и, разумеется, длительную зависимость собственников от распределяющих эти блага органов такую, как департамент имущества, кадастровая палата, соответствующие комиссии в префектурах.

Всё, что было ранее передано, теперь, когда земли в городах имеют наиболее высокую стоимость по сравнению с землями сельских поселений, землями лесного фонда, постепенно изымается городом с последующей возможностью передачи в пользу коммерческих структур.

Кроме того подобные действия производятся с целью скрыть уже совершенные изъятия в недавние послесоветские годы.

Повторное перераспределение недвижимости (земельных участков) приведет к тому, что граждане окажутся зависимыми, окажутся за рамками тех экономических свобод, которые они получили в 1991 году, и которые теперь у них, задним числом отнимаются, в том числе в пользу частных лиц.

Вместо контроля собственников квартир, они же собственники общедолевого имущества (многоквартирных домов), над своими земельными участками, границы между которыми были установлены и полностью согласованы государством, реальной возможности контроля собственников-граждан в силу их имущественного права за хозяйственной и коммерческой деятельностью на территориях жилых кварталов, в том числе в столице, нависла угроза уничтожения самоуправления и бесконтрольного использования территорий городских кварталов.

Действия городской администрации с конца 90-х годов по самовольному и незаконному ограничению размеров земельных участков, по сути повторное их выделение под давным давно сформированную городскую жилую застройку является верхом абсурда, поскольку земельные участки сначала определялись в площадях и границах, выделялись под застройку и только по предъявлению этих документов давалось право на постройку зданий.

Согласно законодательству изъятие земельного участка может производится только актом государственной власти или решением суда.

Эта затянувшееся не на одно десятилетие и напоминающее мошенническую сферу действие конца 20-го и начала 21 века не привлекает к себе внимание только потому, что манипуляции производятся с правоустанавливающими документами, которые никогда на руках у граждан не находились. Когда мы говорим, что документы советских лет действительны для того, чтобы, взяв государственные акты, в том числе

27.11.2014 12:30

регистрационного подразделения органа государственной власти (БТИ) и переоформить (перерегистрировать) частные жилые дома, долевую собственность, находящуюся в сельской местности, дачных поселках, – это полностью соответствует действительности. Когда мы говорим, что те же документы оказываются недостаточными и блокируются регистрирующими органами в Москве – это тоже соответствует действительности.

Нам, собственникам помещений многоквартирных домов чиновники ставят заранее невыполнимые условия: требуют предоставить документ, которым земельный участок выдавался непосредственно нам, приравнивая нас к владельцам дач и других индивидуальных построек.

Но земельные участки предоставляли не нам, предоставлялись тем, чьими правопреемниками мы являемся. Документы на право постройки (о предоставлении земельного участка для постройки и эксплуатации) выдавались не нам лично, а тем ведомствам, организациям и учреждениям, которые после окончания строительства становились владельцами этих зданий, для постройки и эксплуатации которых формировались и отводились эти участки

Мы договорами передачи согласно закону о приватизации вступили в права на квартиры с условием наших дальнейших обязательств по оплате, и содержанию земельных участков и зданий. Каких земельных участков? Которые очевидно послужили основой для получения права на строительство и эксплуатацию этих зданий! В договорах и в Законе о приватизации это указано. И вот теперь происходит пересмотр уже проведенной и закрепленной договорами приватизации. И только потому, что граждане никогда не были держателями этих документов. Когда говорят: – «Вы можете подтвердить, что вам когда-то выдавался этот дачный участок, садовый участок или огородный участок?» – понятно, граждане в этом случае являлись одной из сторон договора и им передавали документы на хранение. В случае, если бы архивные документы в силу обстоятельств стали недоступны, то гражданам было бы чем подтвердить факт предоставления участка, не прибегая к помощи архивов.

И вот теперь, учитывая, что мы, собственники помещений многоквартирных домов не были тогда стороной договора, а стали собственниками после 1991 года, договор с нами заключал не первоначальный владелец здания и пользователь (на определенном праве) земельного участка, производятся манипуляции с первоначальными правоустанавливающими и правоподтверждающими документами. Документами, которые являются носителями наших прав, но находятся только в государственных учреждениях.

Когда к нам в собственность перешел объект недвижимости (часть здания), часть, которая входила в правоустанавливающие документы, оформленные и выданные государственными органами 50, 60, 70 лет назад, и, так как объект продолжает существовать, то в силу возникших имущественно-правовых отношений на нас распространяются обязательства и права, исходящие из ранее заключенных договоров. Кроме того, согласно Конституции РФ (ст.2 Второго раздела) «Законы и другие правовые акты, действовавшие на территории Российской Федерации до вступления в силу настоящей Конституции, применяются в части, не противоречащей Конституции Российской Федерации».

Так как ранее заключенные договоры влияли на размер объекта и его сохранность, непонятно каким образом сейчас предполагается изменить объём этой собственности (земельные участки). Нам предлагают не заметить, что мы приватизировали совершенно другие объемы имуществ.

Происходит расприватизация. Формально действуют все государственные акты, принятые до 1991 г., которые определяют имущественное права граждан, которыми зафиксированы все сделки, связанные с куплей-продажей дач, кооперативов и т.д. Естественно это касается и приватизации квартир.

27.11.2014 12:30

Автор: Admin2
05.12.2014 09:15 - Обновлено 15.12.2014 14:30

Но, как только мы доходим до прав на землю, ситуация меняется. И дело, есть основание полагать, не только в хищении земель для точечной (уплотнительной ) застройки.

В Москве в течение многих лет негласно предоставлялись в аренду (в том числе долгосрочную) земельные участки произвольных площадей и форм на месте расположения многоквартирных домов. Эти участки формировались и межевались на ранее учтенных землях для разных коммерческих целей: повышения финансовых активов частных предприятий (в случае долгосрочной аренды) и ещё для целого спектра действий, которые имеет право делать частный предприниматель, получивший в аренду земельный участок.

По сути в конце 90-х начале 2000-х годов производились массовые мошенничества, когда государственными структурами заключались договоры аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, столь удобные в случае действий с земельными участками под многоквартирными домами.

Каким образом сможет догадаться обычный москвич, что у него остается предоставленное законом право в любой день подать заявление о присоединении к договору аренды, о котором он ничего не знает и который ему был совершенно не нужен. И, видимо проявив чудеса догадливости, побежит настаивать на внесении изменений в Решение окружной комиссии при префектуре, даты и номера которого он не знает, но которое уже бесцеремонно некромсало ранее учтенный земельный участок.

По действующему тогда земельному кодексу, который до 2005 года, до вступления в действие Жилищного кодекса охранял права землепользователей и собственников помещений в жилом здании, предполагалась именно такая форма аренды неделимого земельного участка (аренда с множественностью лиц на стороне арендатора) (ст.36 Земельного кодекса РФ).

Повсеместно, имитируя выполнение требования законодательства, были заключены подобные договоры аренды. Окружные комиссии префектур принимали решения о предоставлении земельных участков коммерческим структурам, префекты подписывали соответствующие распоряжения. Московский Земельный комитет регистрировал земельные участки под многоквартирными домами, Департамент земельных ресурсов заключал договоры аренды с представителями частных фирм, банков и т.д.., и в последствии передавал сведения об этих земельных участках в Кадастровую палату для постановки на кадастровый учет.

Все указанные учреждения согласно характеру своей деятельности постоянно используют государственные документы учета БТИ и реестры собственников помещений многоквартирных зданий и, конечно не могли не знать о фактах нахождения на ранее учтенных земельных участках многоквартирных жилых домов, по адресам которых они производили действия. Остается открытым вопрос, каким образом производилось уведомление собственников помещений многоквартирных домов, не возложенное законодательством в четко определенной форме ни на одну из сторон заключаемого договора. Каким образом вне воли многих тысяч собственников помещений (подразумеваемых под «множественностью лиц»), сам факт существования которых сумели произвести действия с земельными участками, были заключены договоры, по что формальным признакам несущие черты законности?

Как мы можем убедиться, глядя на кадастровую карту Москвы, во всех кадастровых кварталах зарегистрированы многие многие десятки земельных участков под многоквартирными домами самых причудливых форм – в полдома, в треть дома, часть под пятном застройки – часть снаружи. Если граждане попытаются прийти со своими документами и поставить на учет то, что им принадлежит по праву, они невольно

В свете многих многоквартирных домов в Москве уже поставлены на учет таким образом сформированные участки, сведения о которых переданы в Кадастровую палату в электронном виде, без основных документов (без межевого дела, сведения о проведении кадастрового учета и т.д.). При этом поставить на кадастровый учет свои земельные участки, подтвердить свое имущественное право простые граждане не смогут, поскольку возникают неизбежные наложения и пересечения земельных участков, вопросы разрешимые только в судебном порядке.

Надо иметь в виду заявительный порядок постановки на кадастровый учет (то есть не обязательный) для собственников (Федеральный Закон № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О государственном кадастре недвижимости»). Но у так называемых новых собственников , в том числе арендаторов, относительно недавние заключенные договоры, документы Земельного комитета, префектур, а у собственников помещений многоквартирных домов, формально признаваемые законом, но выпущенные несколько десятков лет назад документы или актуальные документы учета БТИ, блокируемые при принятии московской Кадастровой палатой.

Отказ в постановке на кадастровый учет земельных участков многоквартирных зданий, а также перемежевание, – это, есть основание полагать, попытки скрыть результаты тысяч мошеннических действий, в которых, представляя чьи-то экономические интересы, участвовали служащие московских префектур, департамента земельных ресурсов и других учреждений в последние 12-15 лет.

В случае обнаружения гражданами результатов незаконных действий в отношении земельных участков, входящих в состав их домовладений, сомнительные обязательства, взятые на себя госслужащими, но не до конца выполненные, приведут к столкновению с заинтересованными коммерческими структурами, как продолжающих занимать свои должности, так и бывших госслужащих, ныне частных лиц, сохранивших административные возможности и теперь не желающих помешать начатым операциям по использованию чужой недвижимости.

В свете вышеизложенного, столкновения собственников многоквартирных домов, которые могли бы принести свои документы для постановки земельного участка на учет по уже использованному мошенниками адресу, и выявление незаконно сформированных участков, были бы нежелательны для мошенников, как на момент совершения незаконных действий, так не желательны и до сих пор.

Получается, что право частной собственности и государственная регистрация права – это две разные вещи, практически не зависимые друг от друга. Лицо, зарегистрировавшее право первым, оказывается избавленным от подтверждения подлинности своих документов, независимо от действительности его правоустанавливающих документов, а так же независимо от наличия у других лиц ранее приобретенных прав на это имущество.

Получается, что более успешно будет доказывать наличие у него прав даже на чужое имущество то лицо, которое первым зарегистрировало право во вновь созданных органах учета.

Государство, с одной стороны, закрепило за собой функцию регистрации имущественного права, а с другой стороны, сам факт наличия некой идеальной системы регистрации не предполагает проверки правоустанавливающих документов, позволяющей определить, кто, совершая мошенничество, предоставляет для регистрации ложные документы.

В итоге подобная «регистрация права» подменяет собой право частной собственности, а регистрирующий государственный орган производит по сути изъятие

имуществ без решения суда или акта государственной власти.

Порочная идея о максимально качественном абстрактно идеальном органе учета (за который сейчас пытаются выдать кадастровую палату и целиком Росреестр), который соответствует теоретическому представлению о так называемой позитивной системе учета, которая не подлежит проверке, поскольку всё зарегистрированное такой системой учета является абсолютной конечной истиной в своей достоверности, что не соответствует ни реалиям сегодняшнего дня, ни той системе, которой эти документы порождаются. Есть основания полагать, что с самого начала попытки склонить какие-то властные органы к созданию подобной оторванной от окружающей действительности системы учета и регистрации прав базировались на желании произвести массовые отчуждения имущества достаточно легким путем, поскольку речь идет о том, что кто первый зарегистрировал имущество в новых органах учета, тот и прав.

В конечном счете к этому приводит отсутствие у регистрирующих органов права и прописанной в законодательстве системы проверки документов.

Практически получается, что мы живем в стране, где вовсю развернулась «золотая лихорадка» и лица, оказавшиеся на некоей не обетованной территории успевают вовремя застолбить ни кем не заселенные земли и объявить их своими.

Поскольку Российская Федерация унаследовала весь имущественный комплекс РСФСР и частично СССР, то существовавшая в то время система государственного регулирования, предполагавшая многоэтапное фиксирование результатов создания имущественных комплексов – производственных, жилищных и т.д. – каждое ведомство, которое являлось частью государственного аппарата, действовало в рамках требования законов, согласно которым оставляло у себя копии тех документов, которые представляли собой планомерную поэтапную фиксации создания имущественных ценностей в рамках существующего в тот период государственного строя (до 1991 г.)

Поэтому и Главное архитектурное управление, и Научно-исследовательский институт Генерального плана развития Москвы, и организации государственной экспертизы, и Мосгорисполком, и его регистрирующий орган (Бюро технического учета и инвентаризации) – каждый имели свои экземпляры документов того этапа регистрации возникновения (создания) имущества, которая на них была возложена. Каждый из этих этапов, взятый по отдельности, дает нам только часть картины этой регистрации. Не будучи собранными воедино, они представляют собой примерно настолько же порозненные кусочки из единого комплекса документов, как вырванная страничка из паспорта гражданина, которая только и свидетельствует, что у кого-то был паспорт.

То есть законодательно полагалось создавать и использовать весь комплекс учетных документов, который, естественно, не может быть сведен в один документ.

Система регистрации в советское время была не менее многоэтапная, чем сегодня.

При этом надо понимать, что существовали подразделения органов государственной власти (БТИ) непосредственно предназначенные для регистрации прав на вновь созданные объекты неживжимости (в том числе многоквартирные жилые дома), регистрация которых производилась этими подразделениями одновременно с регистрацией права на земельный участок, предоставленный застройщику на установленном законом праве. Документы указанных подразделений являются утверждением регистрации права.

На сегодняшний день мы имеем искусственно созданную путаницу вокруг регистрационных документов имущественных комплексов, созданных в СССР, попытки сказать, что эта регистрация не имела силы закона, в той же мере, в какой этой силы не имеют документы, выпускаемые сегодняшними учреждениями, имеющими сходные названия и сферу деятельности с советскими, но в отличие от них не имеющие сегодня

достаточных полномочий и законодательно прописанной правопреемственности.

Отказ признавать распространяющиеся на имущество собственников многоквартирных домов правовые акты, подтверждающие законность возникновения зданий на отведенных для них земельных участках, комплекс документов во всей их достоверности и полноте при фактической правопреемственности РСФСР – РФ – действие крайне подозрительное в отношении базовых реформ 1991года, возникновения на законных основаниях Российской Федерации на базе реформирования РСФСР и перехода к новой форме государственного устройства.

Для чего делается изъятие земель в ходе подготовки и утверждения проектов градостроительного межевания? Что является мишенью при изъятии земельных участков? Чему владение этими участками препятствует?

1. Имущественные права горожан в пределах застроенных жилых городских кварталов полностью блокируют всю нелегальную незаконную хозяйственную деятельность.

Любые незаконные действия на чужих земельных участках сталкиваются с правом на собственность горожан – собственников многоквартирных домов. То есть, городское самоуправление в рамках какого-то количества кварталов, входящих в городской район, становится неуязвимым для точечной застройки, незаконной торговли и т.д..

2. Попытки перемежевать всю Москву, это, на самом деле, попытки уничтожить предыдущие документы учета, чтобы у собственников не было возможности столкнуться с тысячами мошенничеств по всей Москве и невольно «предъявить счет» городским властям, которые в массовом количестве помогали расхищать землю и незаконно формировать новые участки под многоквартирными домами, причем любых форм, любых размеров.

3. Легализация точечной застройки. Земли в городских кварталах для обеспечения подобных гигантских объектов (многоквартирных коммерческих комплексов) недостаточно, и единственная возможность легализовать возведенные строения, не имеющие землеотводов достаточной площади под застройку, – в процессе подготовки проекта межевания пересчитать заново площади участков всего квартала, отрезать недостающие площади от земельных участков других домов и, благодаря посуммарному учету, «сбалансировать» землепользование в данном квартале.

Это означает, что всё происходящее, есть основание полагать, зиждется только на гигантской афёре имущественного характера, которая длится с конца 90-х годов, которую одна городская администрация не может или не хочет остановить.