Автор: Admin2
21.03.2020 18:21

О местоположении и размерах земельных участков многоквартирных домов москвичей не спросят, это - не их дело. Вот вам - и правопреемство от СССР. Вот вам - и первенство права!!!

источник http://www.dolewka.ru/article/koronavirus-koronavirusom-zahvat-zemli-po-raspisaniyu

Эпидемия коронавируса, нависшая над перенаселенным мегаполисом (каковым является Москва, где численность проживающих существенно превышает ограничения, указанные в генплане столицы), не заставляет чиновников перестраиваться, и все свои мысли направлять на предотвращение катастрофы на "вверенной территории". Исполнительные органы власти массово назначают на опасный период публичные слушания по проектам планировки по программе реновации, а законодательный орган (Мосгордума) принимает поправки, которые едва ли пойдут во благо москвичам. Последние - и разберём.

ВНЕ ВОЛИ СОБСТВЕННИКОВ БУДУТ ОБРАЗОВЫВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В МОСКВЕ

О местоположении и размерах земельных участков многоквартирных домов москвичей не спросят, это - не их дело.

Вот вам - и правопреемство от СССР. Вот вам - и первенство права!!!

По поводу принятых 18 марта 2020 года Московской городской Думой поправок в Закон о землепользовании в городе Москве. Наиболее опасно: см. изменение 12 статьи Закона о землепользовании.

То немногое, что имеет смысл, - это устранение дефектного понятия «формирование земельного участка» из московского законодательства (из федерального оно уже по большей части убрано, например из Закона о введении в действие Жилищного кодекса)

«Формирование» заменено на «образование» - вслед такому же изменению в Земельный Кодекс РФ и др.

Из полезного также – отодвигается дата распоряжения землей (дополнительные основания для отказа * до 2025 года) вслед принятому положению Закона о статусе столицы.:

** в проведении аукциона по продаже земельного участка, в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в предварительном согласовании предоставления земельного участка в собственность, в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду, в предварительном согласовании предоставления земельного участка в безвозмездное пользование, в предоставлении земельного участка без проведения торгов, в предоставлении земельного участка в собственность без проведения торгов, в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов, в предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование без проведения торгов, в утверждении схемы расположения земельного участка. в проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.*

Новое название Статьи 11, касающейся земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства до введения в действие Земельного кодекса РФ, стало звучать совсем странно: "ОБРАЗОВАНИЕ земельных участков, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ гражданам до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации"

Каким образом участки были предоставлены, но не образованы? Что в таком случае было предоставлено? Или предоставлены и тогда образованы для предоставления, или не образованы, а тогда не могли быть предоставлены. Одно противоречит другому.

В отношении изменения статьи 12

Была изменена 1-ая её часть и введена часть 1.1.

«Статья 12. Земельные участки многоквартирных домов

1. Уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы осуществляет образование земельных участков многоквартирных домов, в том числе - в ходе выполнения комплексных кадастровых работ. В целях образования земельных участков многоквартирных домов уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы совершает все необходимые действия, предусмотренные федеральным законодательством.

1.1 О начале действий по образованию земельного участка многоквартирного дома уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы уведомляет собственников помещений в таком многоквартирном доме не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения».

Эти поправки «выросли» (часть переписали дословно) из принятого в прошлом году Федерального закона от 02.08.2019 N 267-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Статья 2 Федерального закона 267-ФЗ от 02.08.2019:

«Внести в статью 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 15; 2014, N 26, ст. 3377; 2016, N 27, ст. 4294; 2018, N 28, ст. 4155) следующие изменения:

3) часть 4 изложить в следующей редакции:

"4. Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления. В целях образования такого земельного участка уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления совершаются все необходимые действия, предусмотренные законом, в том числе обеспечиваются утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории, подготовка межевого плана земельного участка, обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав, в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.";

4) дополнить частями 4.1 и 4.2 следующего содержания:

"4.1. Образование указанного в части 3 настоящей статьи земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления также при отсутствии обращения собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, в том числе в ходе выполнения комплексных кадастровых работ.

4.2. О начале действий по образованию земельного участка уполномоченный орган государственной власти или уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме, под которым образуется земельный участок, в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"..

Поскольку все построенные в советское время дома были построены на предоставленных земельных участках, то в отношении собственников таких домов все вышеуказанные действия по образованию земельных участков должны рассматриваться как изменение объема общего имущества. Поэтому такое изменение не может быть произведено вообще, так как является распоряжением чужим имуществом.

Либо (в случаях уменьшения площади участка) – изъятие для госнужд, либо (в случаях увеличения площади, или изменения границ без уменьшения площади участка)) – перераспределение земельных участков на основании соответствующего решения собственников помещений, принятого в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ**

(Однако, никакие собрания собственников многоквартирных домов не могут своим решением изменять ранее учтенные участки, предоставленные для строительства и эксплуатации жилых домов и «уродовать» городскую планировку.

** – (решение собрания собственников помещений в отношении общего имущества в соответствии с Гражданским кодексом) - приведен указанный в законодательстве набор формальных действий, который неприменим к данным правоотношениям в силу их особенностей, но даже эти требования не будут приниматься в расчет в случае прямого следования новым положениям статьи 12 Закона о землепользовании г.Москвы и ст.2

Федерального закона №267-ФЗ.)

В тех случаях, если все («спустя рукава» направленные) запросы в органы гос. архива и БТИ были сделаны, а (халатно подготовленные) ответы свидетельствуют об отсутствии сведений о земельных участках, площадях и границах, то уведомление собственников многоквартирного дома о проведении работ по образованию земельного участка должно соответствовать стандартным (принятым в Гражданском кодексе) способам уведомления собственников - направлением заказных писем, так как адреса и имена собственников известны (в Едином Государственном Реестре Недвижимости (ЕГРН)).

Кроме того, не понятно, о каких «всех необходимых действиях, предусмотренных законом, и каких решениях идет речь в новой редакции ст.атьи 12

Перечень действий по образованию земельных участков приведен в ч.4 ст.16 Закона N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (в редакции Федерального закона №267-ФЗ):

- обеспечивается утверждение в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, проекта межевания территории,
- подготовка межевого плана земельного участка,
- обращение с заявлением о государственном кадастровом учете в отношении такого земельного участка в орган регистрации прав,
- в случае приостановления осуществления государственного кадастрового учета по этому заявлению указанными органами обеспечивается устранение причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета.

Положение новой части № 1.1. статьи 12 «О начале действий по образованию земельного участка многоквартирного дома уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы уведомляет собственников помещений в таком многоквартирном доме не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения" - можно использовать для уведомления о начале любых действий по образованию земельного участка

Уведомить собственников многоквартирных домов о принятых Решениях о начале таких действий собираются, согласно ч.4.2 ст.16 189-ФЗ: "...в том числе путем размещения или обеспечения размещения извещения, содержащего информацию о начале действий по образованию земельного участка, планируемых этапах и сроках осуществления соответствующих действий, на информационных щитах, расположенных по месту нахождения соответствующего многоквартирного дома, а также на официальном сайте соответствующего органа государственной власти либо на официальном сайте (при его наличии) соответствующего органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Таким образом, указанные способы извещения собственников многоквартирного дома и указанный срок извещения (не позднее чем через пять рабочих дней после принятия соответствующего решения)
можно будет применить ко всем перечисленным действиям по образованию земельного участка
, в том числе к проекту межевания (возможно и к публичным слушаниям, что не соответствует Градостроительному кодексу Москвы) или к созданию межевого плана, что не соответствует Федеральному Закону о кадастровой деятельности (ранее з-н о кадастре), так как этот закон требует по определенной процедуре провести согласование границ.

Кроме того неизвестно, что будет производиться в рамках обеспечения "устранения причин, препятствующих осуществлению государственного кадастрового учета".

Кадастровому учету земельного участка, образуемого в соответствии с проектом межевания (перемежевания), может препятствовать пересечение границ этого образуемого участка со стоящим на кадастровом учете ранее учтенным участком, предоставленным для строительства и эксплуатации данного дома.

В этом случае возможно незаконное устранение из кадастра ранее учтенного участка для постановки образуемого по проекту межевания..

Поэтому, в связи с такой свободой действий, которая открывается для органа власти в части распоряжения чужими земельными ресурсами , мы можем стать свидетелями не только тройного повторного перемежевания одного и того же жилого

квартала, но и повторного многократного образования участков с постановкой на кадастровый учет - изменениями границ и площадей участков многоквартирных домов за спиной собственников (без какого-либо их участия и информирования).

Еще раз следует напомнить, что принцип внесения в кадастр недвижимости сведений об объектах - добровольно-заявительный, что в нем не содержится значительного количества объектов недвижимости, что не раз становилось предметом разъяснения Министерством экономического развития, Управлением Росреестра РФ и Комитетом ГД РФ по законодательству

«В соответствии с действующим законодательством регистрация прав на недвижимое имущество носит заявительный характер.

… Согласно ч. 5 ст. 1 Федерального закона N 218-ФЗ государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Таким образом, физические и юридические лица несут риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с несвоевременным обращением или необращением в орган регистрации прав»

(*Заключение по проекту Федерального закона 608038-7 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству Ф
едерального Собрания Российской Федерации)*

Граждане несомненно рискуют, но возможности самостоятельно подать сведения о

своем имуществе они были лишены большую часть времени с начала 90-х годов. Для «удобства» граждан это было возложено на органы исполнительной власти.

Колокольный садизм от едро-председателя МГД:

мин 1:57:22

{youtube}q0UfBH78W7o{/youtube}