Землю жителей Кунцева тоже перемежевывают. При поддержке Анатолия Абрамовича Реканта они в очень доходчивой форме написали, что такое жульническое межевание XXI века - земельный вопрос не потерял своей актуальности со времен царя Гороха.

КАК НА САМОМ ДЕЛЕ ДОЛЖНО ПРОВОДИТЬСЯ МЕЖЕВАНИЕ

Ксения Куранина, Анатолий Рекант

Перед публичными слушаниями по межеванию 21 квартала района Кунцево прошло заседание рабочей группы при управе с участием проектировщика. В ходе заседания все участники пришли к единому мнению, что решать вопрос о переделе земельных участков на публичных слушаниях нельзя, поскольку земельный участок является неотъемлемой частью общего имущества дома и принимать решение об изменении его границ вправе только общее собрание собственников.

Да, действительно, Градостроительный кодекс РФ предусматривает, что проекты межевания подлежат обсуждению на публичных слушаниях, однако это вовсе не означает, что участники публичных слушаний вправе распоряжаться чужим имуществом. Публичные слушания проводятся в этом случае, прежде всего, в целях обеспечения прав третьих лиц. Например, любой участник слушаний вправе заявить о необходимости организации прохода через данный участок. Впрочем, это не означает, что такое пожелание будет непременно удовлетворено.

Даже проектировщица была вынуждена признать, что сохранение в собственности придомовой территории является единственным надёжным способом защиты от появления на ней нежелательных для жителей объектов. Практика показывает, любые нормативы могут быть скорректированы. В частности, сейчас обсуждается вопрос о корректировке норм по инсоляции, что позволит строить дома ближе друг к другу. Кроме того, передача придомовой территории городу может обернуться тем, что жители в дальнейшем будут вынуждены платить за парковку своих машин в собственном дворе (о подобных планах московского правительства уже появилась информация в прессе).

Что касается земельного налога, которым нас пугают, то он платится только с земельных участков, прошедших государственную регистрацию. Но такая регистрация не является обязательной (а значит, собственники имеют законное право не платить земельный налог). Подтверждение прав на землю требуется, если собственники собираются использовать придомовую территорию в коммерческих целях – например, сдавать её в аренду. Это также может понадобиться при возникновении земельных споров и в некоторых других случаях. Тогда и можно будет пройти такую регистрацию.

Фактически представляемые на публичные слушания материалы не являются проектами, а тем более межевыми планами. Таковыми они могут стать только если изготовлены в полном соответствии с действующим законодательством России. В данном случае грубо и многократно нарушены порядок и смысл межевания, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации. Межевание является заключительным этапом работы. Ему предшествуют выделение участков решениями исполнительной власти и государственное кадастрирование всех участков, подлежащих межеванию.

Землеустроители самостоятельно не имеют права ни выделять земельные участки, ни устанавливать их границы, а в разработанных и предлагаемых на обсуждение проектах межевания эти слова встречаются на каждом шагу! Ни органы власти и должностные лица (вплоть до президента), ни тем более землеустроители не имеют права самостоятельно изменять границы принадлежащих собственникам земельных участков ни на один квадратный сантиметр в любую сторону!

Целью межевания является составление межевого плана, в котором устранены все неточности и который согласован со всеми собственниками и государством на основании ранее принятых законных документов.

Межевание заключается лишь в выявлении ошибок, допущенных ранее при

выделении земельных участков, и после их устранения органом исполнительной власти по достигнутому между собственниками смежных участков соглашению (или решению суда), переносе границ земельных участков на местность с установкой межевых знаков в точках перегиба этих границ. О дате выхода кадастровых инженеров на местность собственники подлежащих межеванию участков должны были быть извещены надлежащим образом. После этого должны были быть проведены общие собрания собственников. Ничего этого сделано не было.

Без подписей всех собственников смежных участков на акте согласования границ, исполняемом на обороте межевого плана, межевание считается недействительным.

Вопреки ч. 4 ст. 1 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» межевые работы производили не уполномоченные на то лица – кадастровые инженеры, а случайные люди, не обладающие необходимыми для их выполнения правами, знаниями и опытом.

Во всех документах, предоставленных исполнителям проектов межевания заказчиком проведения межевания – Правительством Москвы, отсутствуют ссылки на документы, по которым земельные участки выделялись изначально, а также информация о документах, на основании которых производилась корректировка границ земельных участков. Такая информация должна содержаться в документах БТИ. Однако следует отметить, что документы БТИ являются вторичными документами, поэтому внесённые в них записи не могут быть без проверки использованы при проведении межевания.

Если во вторичных документах отсутствуют ссылки на первичные документы, на основании которых производилось выделение земельных участков и корректировка их границ, то такие вторичные документы нельзя считать достоверными и использовать при проведении межевания.

В нашем же случае разработчики проектов межевания вообще не имеют на руках ни планов первоначально выделенных участков, ни кадастровых документов на них.

Таким образом, нарушается целый ряд нормативно-правовых актов России: Конституция РФ, Земельный, Жилищный и Градостроительный кодексы РФ, ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Инструкция по межеванию земель, Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства и др.

Так можем ли мы вообще обсуждать эти проекты? Мы считаем, что нет. И поэтому предлагаем проекты межевания, разработанные с указанными нарушениями на публичных слушаниях отклонить, и настаивать на скорейшем проведении межевания в строгом соответствии с установленной законом процедурой.

На публичных слушаниях по межеванию 21 квартала района Кунцево мы предложили Главе управы провести совещание с участием руководителя муниципального образования, муниципальных депутатов, представителя Департамента городского имущества, проектировщиков и эксперта для квалифицированного и спокойного обсуждения качества представляемых документов; до проведения такого совещания не назначать публичные слушания по другим разработанным проектам межевания.

Подобные совещания уже проведены в нескольких районах Москвы, и по их результатам попытки незаконного «перемежевания» придомовых территорий были пресечены. Однако наши управа и префектура от проведения такого совещания уклоняются и продолжают назначать новые публичные слушания по проектам межевания, выполненным с грубыми нарушениями российских законов.

Ну и главный вопрос: почему вообще составление землеустроительных планов было поручено не землеустроителям, а проектным институтам, специализирующимся на совершенно других работах? Неудивительно, что целый ряд ключевых моментов данной процедуры был нарушен.

Статья опубликована на интернет-сайте инициативной группы района Кунцево www.rakuncevo.org