Автор: Admin2
29.05.2016 19:03 - Обновлено 30.05.2016 10:42

Уже даже на государственном телевидении озаботились проблемой вопиющей беззаконности столичного земельного передала. Состоялся разоблачительный эфир на общественном телевидении, где реальные правозащитники заткнули за пояс представителя Общественной палаты г-на Кирьянова, утверждавшего о законности идущего земельного передела, сопровождаемого уменьшением объема земельной составляющей общего имущества собственников/

Источник - http://mezha.su/557-2/

Председатель "Права на землю" Вячеслав Ванеев и зампредседателя "Права на землю" Владимир Молодых приняли участие в программе "Правда" на канале ОТР.

{youtube}O-UZa9F07NU{/youtube}

В Москве полным ходом идет межевание жилых кварталов с целью дальнейшей постановки земельных участков на кадастровый учет и оформление их в собственность. Часть из них переходит в собственность владельцев квартир, а часть — в распоряжение городских властей.

Как не получить на месте детской площадки очередную многоэтажку? Кто и как определяет размер земельных участков жилых домов в Москве и почему? Кто заказывает и кто выполняет проекты межевания? Как жители могут отстаивать свои интересы при межевании, на какие подводные камни им следует обратить внимание?

Участники дискуссии:

Артем КИРЬЯНОВ, член Общественной палаты РФ

Владимир МОЛОДЫХ, зампред общественной организации "Право на землю"

Вячеслав ВАНЕЕВ, муниципальный депутат района Черемушки города Москвы

Дмитрий МИНЧЕВ, директор по недвижимости инвестиционного фонда

Павел ТАРАСОВ, муниципальный депутат района Лефортово города Москвы

Андрей СВИНЦОВ, депутат Госдумы РФ

Полным ходом идет межевание жилых кварталов, определяются границы земельных участков у зданий. В этой связи люди опасаются уплотнительной застройки. Они боятся лишиться своих придомовых территорий, скверов и детских площадок, не хотят, чтобы рядом с их домами выросли торговые центры и платные парковки.

Николай Матвеев: Проблема появилась не вчера. Но, что удивительно, она, как хороший коньяк, с каждым годом становится все крепче. И не то, чтобы дискуссии не утихают. Люди уже выходят на улицу с протестами. Сегодня мы в "Правде" собрали общественников, депутатов, экспертов. Будем выяснять, что же такое межевание и почему уже сейчас его называют как "нелегальный отъем земель у граждан", то есть у нас с вами. Господин Ванеев, вы в конце марта 2016 года, если я не ошибаюсь, выступили с докладом, в том числе в котором говорили о межевании. И проскользнула такая мысль, что в результате межевания чуть ли не все земли Москвы могут оказаться в собственности правительства Москвы, а не в собственности людей. Так?

Вячеслав Ванеев: Это так. Мы можем даже это видеть по тем прошедшим публичным слушаниям, где жителям предлагалось именно проголосовать или одобрить проекты межевания по подошве. То есть все дворы должны уйти городу. Хотя публичные слушания имеют статус информативного, но для народа в их понимании, что нужно голосовать. Поэтому в соответствии с публичными слушаниями мы можем видеть, что город предлагает межевать по подошве, то есть отнимает вашу собственность

процентов на 60.

Н.М.: Вы представляете московский район Черемушки. Конкретно у вас люди обращаются, поднимают бунт на корабле?

Вячеслав Ванеев: Конечно. Но можно поднять бунт, можно долго эмоционировать. Московское правительство пользуется одним маленьким нюансом: вся первичная документация находится у города. По каким-либо причинам, даже депутатам, эта информация не предоставляется. Поэтому мы доказать границы своего межевания не можем. Потому что если есть первичные документы, то есть это те документы, которые, например, в советское время это постановлением горисполкома или каких-то ведомств говорят о том, что выделяется при строительстве конкретного дома такое-то количество метров. И даже прикладывался какой-то определенный план. Это землеотвод. В соответствии с жилищным кодексом, мы, купив квартиру…

Н.М.: Мы к этому еще вернемся, к тому, как было и как изменилось 5 лет назад. Вот вы представляете район Лефортово, правильно я понимаю?

Павел Тарасов: Совершенно верно.

Н.М.: У вас такая же ситуация, как в Черемушках?

Павел Тарасов: Да, но они не всегда под подошву, но они всегда урезают площадь, причем, в большинстве случаев ниже минимальной нормативной, и говорят: а вот сложившаяся ситуация такая. Она на самом деле не такая. У нас изначально все кварталы размежеваны. Нет пустых мест на земле в Москве. Нету их и быть не может. Они выделяют оттуда общественные пространства, чтобы там можно было либо дорогу сделать, либо продать, либо сделать платную парковку. То есть все, чтобы отъять…

Н.М.: Подождите. То есть межевание было, все эти земли уже определены, это повторное межевание.

Павел Тарасов: Это перемежевание. То есть смысла в межевании нет. Межевание – когда квартал не разделен на земельные участки. Он уже разделен весь. Вся занята либо улично-дорожная сеть, либо земельные участки домов, либо какие-то другие территории – под школы, под детсады. Все кварталы уже нарезаны на зеленые участки.

Н.М.: Я вас понял. Владимир Георгиевич, почему вы называете это вторым переделом земель в Москве?

Владимир Молодых: Я пользуюсь другой терминологией. Для простоты я это называю воровством частной собственности, а для таких чистоплюев я называю это противозаконным отчуждением части территории земельных участков многоквартирных домов путем проведения противозаконного перемежевания. Почему это так? Нужно понимать простую вещь. У каждого дома еще до начала его строительства сформирован его земельный участок, осуществлена его привязка к местности, то есть проведено межевание. И на этом участке заложено нормативное количество квадратных метров площади, привязанное к размерам дома или, сказать по-другому, количество жилой площади.

Н.М.: Где, соответственно, детские площадки, озелененные участки.

Владимир Молодых: Да. Все эти объекты – это просто-напросто объекты благоустройства земельных участков многоквартирных домов, у которых есть официальное назначение – служить, вернее, обеспечить эксплуатацию этих домов. На все эти земельные участки вместе с домами существуют правообразующие и правоподтверждающие документы.

Н.М.: Простите, уточняющий вопрос: согласно снипам, давайте представим обычную пятиэтажку, хрущевку, я в такой вырос, сколько придомовая территория?

Владимир Молодых: Отвечаю. Приблизительно в 5 раз больше, чем площадь пятна застройки по фундаменту. Потому что если говорить о том, что пятиэтажки начали активно застраиваться у нас в Москве, начиная где-то с 1960-х годов, то в тех

актуальных снипах, которые действовали во время застройки, на дома, начиная где-то, по-моему, с трех этажей до двадцати двух этажей, действовал такой показатель, который брался из этих снипов: приблизительно он колебался вокруг единицы. То есть на 1 квадратный метр жилой площади приходилось либо 0.9, либо 1.1 квадратных метра жилой площади. Поскольку дома многоэтажные были, то это можно было умножать на количество этажей. И таблица была…

Я недоговорил, почему это воровство.

Н.М.: Почему?

Владимир Молодых: А вот, почему.

Н.М.: Коротко.

Владимир Молодых: Потому что это земля, выделенная изначально каждому дому во время приватизации, которая запрещала приватизацию квартир без одновременной приватизации земли, превратилась в общедолевую собственность собственников помещений или квартир в наших домах моментально в силу закона, а не какой-то специальной регистрации или постановки на кадастровый учет. Это земля нормативная. И существуют федеральные законы, которые абсолютно прямо говорят, без всяких обиняков, что запрещает менять границы существующих земель пользования. Постановление номер…

Н.М.: Это нюансы. Мы вернемся к ним. Я вам обещаю.

Владимир Молодых: Это очень важно. Потому что если здесь сейчас начнут говорить люди…

Н.М.: Начнут.

Владимир Молодых: Что перемежевание – это живая практика.

Н.М.: Сейчас, секундочку. Андрей, как раз к вам. Давайте за МКАД выберемся. Вы как представитель главной думы страны. А вот эта проблема только Москвы, или это сплошь и рядом…

Андрей Свинцов: Вы знаете, здесь взяли достаточно специфическую проблему, которая касается, конечно, в большей степени Москвы и крупных городов. Конечно, межселенная территория Московской области, такие крупные субъекты – они в этом смысле менее пострадали. О чем здесь говорится? Люди правильно сказали, но очень научным языком. Телезрители, которые смотрят, ничего не поняли. Действительно, когда строили наши города, брали земельный участок, грубо говоря, гектар (100х100), это большая территория, в центр сажали дом, рядом сажали детскую площадку, небольшую парковку, потому что машин было мало. Все остальное была зелень. Потом следующий дом и следующий, были расстояния, я сам жил в таком микрорайоне – пятиэтажки, восьмиэтажки, гуляешь, зелень… Посередине…

Н.М.: То есть у нас стихийно, не по снипам.

Андрей Свинцов: Это было по снипам. И было много зелени. Посередине микрорайончика стоял детский сад, в соседнем микрорайончике стояла школа. Мы гуляли, ходили и так далее. Когда действительно увеличилось количество машин, когда увеличилось количество желающих заработать, я имею в виду лужковское время, действительно стали сажать дома жилые между домами. То есть уже брали существующую застройку и так называемую точечную застройку. Конечно, когда теперь все эти снипы фактически перестали действовать не в силу закона, а в силу сложившейся ситуации, город Москва пытается химичить. Я с вами абсолютно согласен. Москва ведет себя некорректно по отношению к гражданам. Она пытается что сделать? Она пытается угодить всем, но в первую очередь, конечно, себе. Потому что действительно нужно где-то делать парковки. Я категорический противник платных парковок во дворах, в спальных микрорайонах. И мы много раз об этом говорили, выступали. Мы против, конечно. Но в любом случае количество транспорта увеличилось существенно. И жителям, конечно, нужно больше детских садов, больше автомобилей, более комфортные квартиры, не вот эти хрущевки по 40 метров трехкомнатные, а хотя бы 70 и 80. Поэтому сейчас Москва берет на вооружение берет такую злую, негуманную политику. Но она идет по принципу "делать то что-то надо". Поэтому сейчас такая

политика именно в Москве, это такой яркий пример, когда она просто…

Н.М.: Все-таки вы склоняетесь больше к тому, что главная цель – это развитие города, а не удовлетворение интересов каких-то лоббистов, которым эти дворы нужны?

Андрей Свинцов: Здесь мы помним. Жесткая полемика вокруг… когда действительно нужно пропустить проектное количество транспорта. И для этого нужно расширить дорожное полотно. А оно 5 м от подъезда, от жилого дома.

Н.М.: Давайте мы всем дадим высказаться. Артем, вы неоднократно вздыхали.

Артем Кирьянов: Мне со всем уважением к коллегам-депутатам Москвы хотелось бы задать два риторических вопроса. Ни Черемушки, ни Лефортово не являются объектами новой застройки. Все это была застройка как минимум Советского Союза.

Павел Тарасов: Вы заходите к нам в Лефортово. Увидите, что там новой застройки выше крыше.

Артем Кирьянов: Про новую застройку мы еще поговорим. У меня есть отдельный тезис. Когда мы говорим на тему наследия советского времени печального и потом сразу говорим: ой, а тут частная собственность. Советские снипы имели отношение к советскому времени…

Я попрошу вас не смешивать понятия. В советское время не было никакой частной собственности. И сегодня вы пытаетесь обмануть людей, которые вам доверяют как депутатам, внушая вот эту странную мысль, что у них есть частная собственность, потому что они молодцы. И вот это приводит как раз к массовым протестам.

Н.М.: Господин Кирьянов, я обманулся. Объясните мне на пальцах, в чем меня обманули.

Артем Кирьянов: Я прошу понять правильно. Ситуация, при которой сегодняшние собственники в квартирных домах могут предъявлять претензии к частной собственности вокруг их домов, за исключением подошв, никак не вяжется ни с принципами справедливости, ни вообще с тем, что эти люди сделали, для того чтобы купить эти дома. Их никто не купил. Они были приватизированы на бесплатной основе. Второе. По поводу "нарушают закон". Коллега, вы знаете, я читаю законы, я кандидат юридических наук, иногда их пишу даже. Поэтому вы меня даже не поправляйте. Коллега очень опрометчиво в публичном эфире говорит о воровстве. Причем, он упрекает в этом конкретных людей, может быть привлечен к уголовной ответственности в том числе.

Что хотелось бы сказать? В отношении новой застройки, когда идет какое-то долевое участие граждан, есть какой-то проект, который сегодня согласовывался на тех землях, которые застройщик выкупил или каким-то образом получил под застройку, вот это тогда, конечно, важно, что у нас с землей, как происходит межевание и все прочее. Но это все-таки относится к тем районам и к тем стройкам, которые ведутся сейчас.

Говорить в столице нашей родины, в федеральном городе Москве, о том, что мы сделаем все, чтобы собственники, случайно бесплатно приватизировавшие квартиру в постсоветском периоде, могли как бы владеть неким пятачком земли, вот это совершенно неправильно. Это совершенно не учитывают ни развитие страны, ни развитие общества, ни развитие города.

Н.М.: Подождите, есть дом, есть придомовая территория. Согласно закону (поправьте, если я не прав), она в общедолевой собственности. Это значит, что мой клочок земли – это некая эфемерная какая-то вещь. Но все-таки, извините меня, если раньше я покупал воздух… Я сказал условно. У нас, в общем, есть территория. Если раньше я покупал воздух, квадратуру, то потом мне законодатель сказал: "Слушай, ты не только за эти квадраты отвечаешь. Ты отвечаешь за чердак, за подвал. А еще твоя придомовая территория".

Артем Кирьянов: А знаете, как у нас отвечают за чердак и за подвал? Говорят: да мы не будем платить взносы напрямую.

Н.М.: А что же теперь, отбирать? Давайте отбирать.

Артем Кирьянов: Послушайте, там про чердаки и подвалы другая история. Но одна вещь, которую должны понимать наши с вами телезрители. О чем бы мы сейчас ни говорили – об отчуждении, о воровстве, о каком-то плохом поведении правительства Москвы, вот эти ваши метрики вокруг территорий никак не влияют на рыночную стоимость вашей квартиры.

Н.М.: Да здравствуйте.

Артем Кирьянов: Никак.

Н.М.: Давайте у финансиста спросим: влияет ли придомовая территория и ее обустройство на стоимость квартиры? Скажите.

Дмитрий Минчев: Если говорить с точки зрения обустройства, безусловно, влияет. А вот наличие территории в настоящий момент влияет не совсем сильно.

Н.М.: А если их нет, что обустраивать?

Дмитрий Минчев: Смотрите, я думаю, что отвлекусь от твоего вопроса. Я слушаю коллег, гостей студии. Мне кажется, проблема, я вижу ее по людям, что люди недостаточно информированы местными депутатами, администрациями о том, как этот процесс происходит, какие он плюсы и минусы дает. То есть есть какой-то сейчас наплыв негатива: украли, разбили…

Н.М.: Вы имеете в виду тех, кто у экранов телевизоров, или те, кто в студии, недостаточно информированы?

Дмитрий Минчев: Нет. Я сейчас про экраны телевизоров говорю. Здесь все люди образованные в принципе, владеют тематикой.

Н.М.: Чего мы не знаем?

Дмитрий Минчев: Мне кажется, эту работу нужно просто ускорить, объяснить людям о плюсах, о минусах, чтобы люди сами сделали свой выбор. Хороший инструмент – общественные слушания. Люди на них не ходят. Я был на общественных слушаниях не раз. И я видел там 3-5 человек. Это смешно. Может, я просто на такие попадал. Поэтому, мне кажется, проблема в информировании людей. Не понимают плюсов. Люди не понимают минусов. Люди не понимают последствий.

Н.М.: А, может быть, это проблема не того, что люди не ходят, а то, что людей не уведомляют? Они даже не знают о том, что общественные слушания проходят. Просто я не из космоса, я же здесь тоже живу.

Дмитрий Минчев: Мне сложно сказать.

Павел Тарасов: Неправда. Люди узнают о слушаниях, только когда мы за это беремся и мы расклеиваем. Ни в газете нет, нет нигде.

Артем Кирьянов: Почему вы, муниципальный депутат, не информировали граждан?

Дмитрий Минчев: Согласен. То есть на всех слушаниях, на которых я был, процедура уведомления граждан соблюдалась полностью. Я слышал единичные примеры, где процедура уведомления за месяц, если я не ошибаюсь, в местной газете публикуется это уведомление, где-то не соблюдалось. То есть это единичный случай, опять же, на мой взгляд.

Н.М.: Ваша позиция понятна. Прежде чем мы продолжим разговор, я предлагаю сейчас

вам, уважаемые эксперты, и вам, уважаемые телезрители, заглянуть в конкретный район Москвы. Называется он Фили-Давыдково. В конкретный дом и поговорить с конкретными людьми. Артему Исайкину слово.

Артем Исайкин: Запад Москвы. Район Фили-Давыдково. Это местные жители собрались здесь, чтобы не допустить строительство домов на маленьком участке земли между двумя работающими детскими садами. Еще недавно на этом огороженном пустыре был строительный городок. Несколько лет жители только и мечтали, чтобы избавиться от этого неприятного соседства.

- Постоянно был мусор, стояли общественные туалеты на улицах, бегали крысы, заводились собаки, которые лаяли в течение дня и ночи круглые сутки, фотографировали вот эти кучи мусора, писали даже на сайт "Активный гражданин", писали обращение по поводу этих собак.

В прошлом году, когда пустырь очистили от мусора, у жителей появилась надежда, что на этом месте появится небольшой парк или зеленая зона. Но вскоре префектура разродилась новым проектом межевания.

- Префектура подготовила и вынесла на публичные слушания проект межевания, в соответствии с которым между двумя детскими садиками (это участок №55) запланировано строительство двух корпусов жилых домов.

По первоначальным замыслам на этом месте должен быть физкультурно-оздоровительный комплекс. Но с тех пор строители не раз нарушили условия инвестконтракта. Домов возвели больше, чем предполагалось, и плотность населения существенно превысила запланированную. Сейчас жители против любого строительства на этом месте.

- Все участники публичных слушаний, которые прошли у нас в Фили-Давыдково, высказались против строительства на этой территории чего бы то ни было, кроме детских площадок либо спортивных площадок.

Сейчас план межевания территории со всем замечаниями находится на утверждении в столичном департаменте имущества. Глава управы района Фили-Давыдково показывает нам документы и уверяет, что беспокоиться не о чем. Как решили жители, так и будет.

- Здесь предполагается сделать зону отдыха, навести порядок, чтобы жителям близлежащих домов было удобно, уютно и хорошо.

В префектуре не стали создавать комиссию, которая бы проследила за судьбой участка. Поэтому на слово жители чиновникам верить отказываются, опасаются, что в кабинетах все решат без них, и не в их пользу.

- Как только будет готов план межевания, если вдруг все-таки такое произойдет, предусматривающий строительство здесь жилых домов, не будет ни одного основания, чтобы препятствовать застройщику, а застройщик нам известен предварительно, прийти на этот объект и строить здесь, что ему захочется.

В управе говорят, что утвердить новый план межевания района и тем самым поставить точку в конфликте быстро не получится, не раньше, чем в конце года. То есть, как минимум, несколько месяцев противостояние в Фили-Давыдково будет продолжаться.

Н.М.: Вячеслав, насколько я понимаю, вот эти общественные слушания как такой гражданский институт, как возможность услышать мнение жителей – они все-таки обязательны, но итоги общественных слушаний – они как рекомендация к действию, не более того, да?

Вячеслав Ванеев: Не более того. Это орган информирования жителей о возможном объекте строительства или реорганизации земельных участков.

Андрей Свинцов: Совещательный. Совещаемся с теми, кто там проживает.

Вячеслав Ванеев: Не совещательный. Совещательный – хотя бы учет мнений. Только тогда, когда народ уже митингует, только тогда уже жителей слушают.

Давайте о том, что эти мероприятия носят совещательный характер. Жителей слушают только тогда, когда массово выходят на митинги. Единственное, я хотел бы ответить нашему…

Почему нужна земля и почему ее нужно отстаивать? Если ваш дом признается технически неисправным или он вдруг уничтожается, значит дом вы теряете, но права собственности на земельный участок остаются. И вот это должны знать жители. И поэтому как можно больше отбирают у жителей их прав и их собственности. Это первый момент.

Второй момент. Как говорят проклятые коммунисты. При коммунистах снипы были намного гуманнее к территориям, потому что я как архитектор скажу, чтобы было понимание, какое расстояние между домов.

Мы делали примитивно. Мы клали дом набок. Вот такое расстояние должно быть между домов. Плюс ко всему в советское время по снипам должно быть 6 часов прямого луча в жилое помещение. Сейчас сокращено до 1 часа. И мы говорим о проклятом коммунизме?

Н.М.: Давайте к общественным слушаниям. Что такое общественные слушания и в чем вообще их ценность и необходимость, если они ничего не решают?

Андрей Свинцов: Действительно, общественные слушания не носят формат закона. То есть по результатам общественных слушаний с учетом результата правительства управа или любой орган, который объявляет эту процедуру, принимает свое решение. То есть он не учитывает… Если все 100% жителей проголосуют против, это ни в коем случае не означает, что решение будет отрицательным. Действительно здесь в сюжете правильно сказали, что жители будут стоять и защищать свою землю до тех пор, пока не будет распорядительный документ, потому что там будет написано, что жители пришли 120 человек. Но я могу сказать, что к этим 120 человекам может появиться еще 220, которые

проголосуют "за". И это будут сотрудники деза, медсестры, врачи и так далее – все те муниципальные служащие, которые работают на управу, на префектуру и проживают в этом районе, которые реально не ходили, но если в документах они будут значиться и к ним придет прокуратура по нашему запросу или по запросу другого депутата, проверять, ты скажешь – да, мы голосовали за. Потому что процедура общественных слушаний в том числе может быть и информационной с помощью опроса. То есть не обязательно ходить. Они могли написать свое заявление, куда-то сдать. И вот этим власть и пользуется.

Н.М.: Давайте еще один сюжетик посмотрим и продолжим дискуссию. Отправляемся в поселок Рублево Москвы. Пожалуйста.

Артем Исайкин: Этот единственный сквер в Рублево – небольшом поселке в нескольких километрах от МКАД – реконструировали 2 года назад, потратив около 40 млн рублей, поставили современные тренажеры, сделали лавочки и дорожки. Но радость жителей была недолгой. Они узнали о новом плане межевания и о решении властей продолжить здесь шестиполосную автомагистраль.

- Вот она, эта территория. Она отсечена, к сожалению, от межевания квартала вот этой красной линией. То есть они не включают в план межевания поселка Рублево сквер, существующий в поселке Рублево.

Дорога должна пройти здесь всего в нескольких метрах от Рублевского водоканала. А это первый санитарный пояс, - утверждают жители. Вода отсюда поступает в треть столичных квартир. Строительство здесь запрещено.

- Не просто строительство запрещено здесь. Федеральным законом города Москвы ФЗ №52 о санитарном благополучии населения запрещено проектирование.

Проектировщики дороги утверждают, что никаких законов не нарушают и ссылаются на новый план межевания территории. Попытки утвердить этот план на общественных слушаниях были, - говорят жители, - но провалились, несмотря на

явное противодействие.

- У нас публичные слушания, чтобы понимать. Вот здесь Рублево, а они проходили в Кунцево, на Молодогвардейке и Молдаванке – в двух местах одновременно.

- И даже не рядом с метро.

- Да. Жителям предлагалось, во-первых, если они смогут туда поехать, выбрать хотя бы одни слушания, на которых они выскажут свое мнение.

- Когда мы приехали, народу нагнали туда совершенно не из Рублево. Нас было…

- Даже не из России.

- Нас было 2 ряда. Остальное население сидело, которые работают уборщиками на каких-то участках. И они отмечались по справкам.

Утверждение нового плана межевания поселка через публичные слушания – единственная законная возможность начать здесь строительство. И жители это прекрасно понимают.

- Мы сейчас пытаемся, чтобы эти слушания вообще не назначали.

Если дорогу построят, жители Рублево потеряют не только единственный благоустроенный сквер. Под снос пойдут несколько жилых домов и, возможно, районная поликлиника. Ущерб экологии вообще подсчитать невозможно. Магистраль, - утверждают специалисты, - просто убьет здесь все живое. Но на тех, кто планирует строительство, эти аргументы пока не действуют.

Н.М.: Владимир Георгиевич, как получается, в двух разных местах общественные слушания. И вообще люди левые, никак не причастные к этим домам, к этим территориям.

Владимир Молодых: Ситуация такова. Эти публичные слушания организуются властными органами просто лишь с целью того, чтобы получить галочку о том, что эти публичные слушания были проведены, а мнение жителей никакой роли там не играет. Для того, чтобы создать более или менее благостную картину, туда привозят подсадных людей. Это все описано, и даже не хочется на это терять время. Я просто скажу два момента. Официальная формулировка по поводу публичных слушаний такова: "Проведение публичных слушаний не является формой отправления властных функций. Это просто спектакль". А самое смешное – что является предметом обсуждения на этих публичных слушаниях по поводу межевания территорий жилых кварталов? Хотите или не хотите, нравится вам или не нравится – нужно отталкиваться от законов. Ситуация такова. Вводный закон о вступлении в силу градостроительного кодекса, статья 6, пункт 2, где говорится, что в случае проведения межевания территории жилой застройки разрешается межевать только ту часть земли, которая изначально не разбита на участки зданий и строений. Что это означает? Если на территории квартала был какой-то пустырь, на котором хотят построить 2 или 4 здания, а, может быть, там хотят построить завод по мусоросжиганию с диоксидовыми выбросами, или какой-нибудь ядерный реактор поставить, то в принципе желательно провести эти обсуждения с жителями и так далее.

А вот менять границы существующих землепользований запрещается. Доступным для подавляющего большинства жителей языком это прописано в постановлении №150 Госстроя Российской Федерации от 2000 года 3.2.2, где сказано, что при проведении межевания территорий жилой застройки запрещается менять границы существующих землепользований. Как это перевести на русский язык? Это означает: хотите межевать – межуйтесь там сколько угодно. Но только на пустырях. Вы не можете подходить на пушечный выстрел к границам всех домовладений, которые сформированы до начала строительства этих домов. На них существует правообразующие, правоподтверждающие документы. Вкратце скажу – решения властных органов о выделении земли под жилищное строительство, акты, составленные… в Москве. Мы на примере Москвы говорим о выделении земли под капитальное строительство. И после приема этих домов на них заводятся технические паспорта на домовладение, где содержится описание земельного участка с указанием площади этого земельного участка с разбиением его на подэлементы с указанием площади…

Так вот, в этом техническом паспорте имеется план земельного участка в масштабе 1 : 500, где указаны границы этих самых земельных участков. Теперь дальше я вам скажу следующее. Люди то просто законов не читают. Вот, в чем одна из больших проблем.

Н.М.: А некоторые читают и не понимают. Они таким языком написаны.

Владимир Молодых: Поэтому приходится им разжевывать. Пускай откроют 221 закон о государственном кадастре недвижимости. И они с удивлением узнают, что все земельные участки отнесены до середины 2007 года, фактически застроены, отнесены к категории ранее учтенных, а эти самые технические паспорта на домовладение признаются действительно и приравниваются к юридической силе к кадастровым паспортам. И когда к вам приходят люди во время публичных слушаний и говорят: слушайте, мы вам сейчас сформировали новые границы, и вы видите, что они в ходе этого противозаконного перемеживания отрезали у вас стоянку, внутриквартальный проезд и все такое прочее – просто слов нет, это происходит грабеж средь бела дня. Больше того, я уважаемому визави хочу задать такой вопрос. Пускай мне скажет хотя бы один федеральный закон, который разрешает менять нормативные границы существующих землепользований в виде домовладений. Его просто нет.

Н.М.: Вы уже от лекции переходите к зачету по земельному праву?

Владимир Молодых: А как же?

Н.М.: Владимир Георгиевич, я пытливо дал вам слово. Мы дослушали. Давайте оппоненту дадим право высказаться.

Артем Кирьянов: Правда. Устаю от людей, которые считают, что… То, о чем мы посмотрели в сюжете – там есть целое нагромождение различных историй, которые, в общем-то, должны быть сняты еще на этапе возникновения, например, прокуратурой. Вот по водоохранной зоне абсолютно точно. Одно обращение в прокуратуру – пошла проверка. То есть здесь надо тоже доверять тому, что вы снимаете на основании документов. Здесь хотелось бы увидеть. По этому сюжету комментариев у меня нет, которые можно было бы положить на стол и сказать: я в этом уверен. Тут очень много различных историй сплетается.

Что касается публичных слушаний и вообще отправлений функций местного самоуправления, тут неожиданно, но вынужден согласиться с коллегами, что, конечно, публичные слушания в 95% происходят не так.

Н.М.: Простите, мне казалось, что в Общественной палате все-таки фундамент – не документальная палата, где на документы надо опираться, а общество. Мы приехали как журналисты к людям, и люди рассказали нам о проблемах. Я вам больше скажу. Я был там. Я договорю вам. Что делают чиновники? Я расскажу вам конкретно по Рублево. Приходят чиновники и говорят: ребята, если вы сейчас поставите свои земли на кадастровый учет, вы начнете платить налог. Зачем вам лишние траты? Пенсионерки, которые не вникают в эту проблему, говорят: "Ну, конечно. Зачем нам лишние траты? Давайте мы против того, чтобы поставить этот участок на кадастровый учет". И в это время идет окаймовка по первому бордюру – все, и до свидания, земля.

Артем Кирьянов: Вы абсолютно правильно начали. Правда, вот так в открытую, конечно, чиновник местной администрации не должен влиять. Его дело – вообще нейтральная история. Но… есть определенные сложности, особенно в тех местах, которые называются Рублево и прочие истории. Но каждый гражданин должен принимать для себя внутреннее решение, ему это надо или не надо. На сегодняшний день главный плюс от того, что что-то отчуждается у граждан, причем, вполне по определенной процедуре, является то, что гражданин больше об этом не заботится. Ему не надо думать о том, здесь он разобьет клумбу, здесь он поставит какие-то детские качели…

Н.М.: А если дорога, как в Рублево?

Артем Кирьянов: Нет, подождите. Про дорогу я вообще не понял. Люди говорят, что красная линия здесь, а дальше их начинает возмущать дорога.

Н.М.: Давайте я еще раз повторю линию сюжета. На придомовой территории, которая еще не поставлена ими в кадастровый учет, по которой еще пока идут дискуссии, появится дорога.

Артем Кирьянов: Я там не увидел придомовой территории. Опять же, на сегодняшний день то, о чем мы должны говорить – это то, что если люди агрессивно и целенаправленно заявляют свою позицию, то она, конечно, должна быть учтена. И для этого надо менять сам механизм восприятия публичных слушаний, 131 закон, надо сделать модельное положение публичных слушаний для муниципалитетов, которое по крайней мере отсекало бы ситуации, при которых из разных районов города, из разных областей могут приезжать люди и как бы регистрируют.

Н.М.: Я вас понял. Господин Тарасов, вы человек оттуда, от земли, от Лефортово. Прозвучало, что общественные слушания, люди пришли, с негативом сказали "нет". Вроде бы как учли их мнение. Учли, бывает такое?

Павел Тарасов: Смотрите, бывает такое, что учли. Слово "бывает" здесь ключевое. Для того, чтобы сломать слушания, нужно, чтобы больше 90% было людей, которые вас поддерживают с борьбой против этих проектов и воюют. Грубейшие нарушения закона вообще игнорируются напрочь.

Н.М.: Какие?

Павел Тарасов: Например, у нас дом поперек улицы, просто поперек улицы, поперек красных линий, без выделения земельного участка стоит ГПЗУ. На основании этого ГПЗУ (это градостроительный план земельного участка) не выделенного земельного участка был на это выдан ГПЗУ незаконным способом. И на основании незаконно сделанного ГПЗУ рисуется…

Наши московские судьи ни одно решение московской мэрии не отменят никогда. Это легальные взятки. Департамент горимущества занимается ровно таким же…

Н.М.: Господин Кирьянов, я Павла остановил, он меня услышал. Пожалуйста, в Общественной палате… Вы же мастер ведения дискуссий.

Павел Тарасов: Слушания в Москве проводит окружная комиссия по

градостроительству, а никакие не управы, ни кто еще. Они даже этого не знают. Никогда не разбирались с проблемой.

Н.М.: В моем лице обратитесь к конкретному москвичу. Товарищ москвич, сейчас вы сидите в своем доме. Допустим, что где-то в соседнем здании проходит публичное слушание. Он никак не вникает. Определите понятным человеческим языком, в чем проблема, почему он может остаться без этой придомовой территории и на ней что-то может появиться.

Павел Тарасов: Вообще, если бы делалось по закону, отнять у него было бы нельзя. Есть земельный участок, он постоянно действующий. Он никак не меняется в зависимости от того, что меняется власть. У нас могут меняться миллионами раз. Но у нас незаконным образом урезаются…

Н.М.: Москвич у телевизора ничего не понял. Смотрите, помимо квадратных метров квартиры у него есть еще во дворе участок.

Павел Тарасов: Да, его земля.

Н.М.: У него есть участок на крыше.

Павел Тарасов: Это его земля в силу жилищного кодекса, чего юрист почему-то не знает. У нас в жилищном кодексе это прописано.

Н.М.: Почему тогда жители должны предъявить право на этот участок, если он уже прописан?

Павел Тарасов: Потому что у нас мэрия хочет украсть эту землю. Земля в Москве стоит бешеных денег. Торговать землей выгоднее, чем наркотиками и оружием. И этим занимается наша московская мэрия – воровством земли. Это назвать можно только так.

Именно так. Я хочу, чтобы никто не занимался воровством земли. Чтобы если у человека есть земельный участок дома, чтобы ни одна сволочь туда своей наглой рожей не лезла и не воровала. Потому что у нас, извините, эта уплотнительная застройка всовывается туда, сначала выделяется земля как общественного пользования. И именно для этого мэрия рассказывает, что эта земля вам не нужна, вам за нее налоги платить. Не будет нужна – откажетесь. Нет, нужно перевести в общественное пользование – тогда этим будет распоряжаться мэрия. Суют дорогу под окнами дома, и у нас несколько проектов таких было. И пока драку не устроишь… А на слушания притаскивают, извините, нанятых людей. Мы просто не фиксировали. Но за деньги просто…

Н.М.: Я вас понял. Давайте представим такой мультяшный сюжет. Представьте, что я лоббист. У меня есть выходы на чиновников мэрии Москвы. Я хочу строить эти платные парковки. И мне неважно, где они будут находиться. И если у меня есть возможность, хоть одна лазейка, и даже не лазейка, может быть, возможность незаконно убедить жителей в том, чтобы эта платная парковка была неподалеку от их двора, скажите, мне, кощунственному лоббисту, что мешает делать так, как говорят коллеги, представляющие интересы Москвы?

Артем Кирьянов: Вообще вы как-то странно перешли к вопросу о платных парковках, хотя…

Н.М.: А разве это не звенья одной цепи, простите?

Артем Кирьянов: Ни в коем случае. Всех напрягает сегодняшняя история о том, что где-то кто-то в интернете говорит: сейчас у нас будут платные парковки во дворах…

Н.М.: Для красного словца. Очная ставка. Вот тот самый человек из интернета, который говорит, что это звенья одной цепи. Господин Ванеев, вам слово. Скажите, пожалуйста, русским человеческим языком, почему это звенья одной цепи.

Вячеслав Ванеев: Смотрите, если у вас сначала отбирается земельный участок, кстати, если в пример к этому репортажу, почему там пытаются сразу отрезать. Потому что если будет земельный участок, то должно быть возмещение. Если в соответствии с федеральными нуждами может изыматься земля у частного предпринимателя, у

частного владельца, тогда государство должно ему компенсировать каким-то образом. Если они сейчас отрежут, то это будет бесплатно. Это первый момент.

Давайте простым языком. Что такое земельный участок? Земельный участок – давайте на примере машины расскажу. Вы покупаете машину. У вас есть чек. Чья машина? Ваша?

Н.М.: Да.

Вячеслав Ванеев: Ваша. Вы можете на ней ездить?

Н.М.: Полагается, что да.

Вячеслав Ванеев: Нет. Потому что вы не повесили номер. Только для того, чтобы вы на ней ездили, надо повесить государственный номер. Поэтому если у вас есть земельный участок, пусть старый…

Н.М.: Но машина все равно моя. Я понял вас.

Вячеслав Ванеев: Она все равно моя. Об этом все замалчивают. Они говорят так: вы повесьте номер – тогда она будет ваша. Вот, в чем подмена понятий. Это первое. Что такое публичные слушания? Вы купили машину, приехали к дому. А жители говорят…

Н.М.: Простите, я отвечу. Согласно законодательству, если до 1 января вы не поставите земельный участок на кадастровый учет, то вы с этим земельным участком уже ничего не сделаете: вы его не продадите, вы его не подарите, вы его не обменяете. Получается, что машина не поедет. Зачем она нужна? Почему кто-то в отношении моей машины принимает решение? Вот, о чем сейчас толкует господин Ванеев.

Вячеслав Фанеев: На публичные слушания вы приезжаете на шикарной машине, а жители говорят: ой, что-то слишком крутая у вас машина. А давайте вас лишим 60%. Что происходит при незаконном перемежевании.

Н.М.: А мотивация какая? При этом вы не будете платить налог за эту землю?

Вячеслав Фанеев: Да, но налог с 1 января 2015 выведен из… Более того, если вдруг даже налог подымется, это ваша земля, вы можете ее сдать, продать, вернуть государству и тогда вы решите. Вы еще в плюсе. Вот об этом, господа, они и не хотят, чтобы народ знал, для того чтобы их деньги положить в свои карманы.

Н.М.: Господин Молодых, я говорю о том, что говорят чиновники людям на общественных слушаниях. Они их пугают так называемым налогом, который будет введен после того, как просчитают все кадастровые участки.

Владимир Молодых: Послушайте, совсем недавно была внесена специальная поправка в налоговый кодекс, где коротко и предельно лаконично сказано: земельные участки многоквартирных домов не являются объектами налогообложения. Налог на землю мы не платим. Вот кооперативы, как минимум, с 1961 года. Почему только кооперативы? Потому что это земля, которая предоставлялась неким частным объединениям граждан. А райисполкомовские дома – это был бы вообще нонсенс. Это государственные дома, где жили просто социальные наниматели, стоящие на государственной земле. И государство само себе налог не платит, перекладывая из кармана в карман. И вряд ли в обозримом будущем власти до того оборзеют, что введут налог на землю. Единственное, что происходит – бремя несения расходов по содержанию, благоустройству земельного участка с момента приватизации первой квартиры первым лицом, неважно, физиком или юриком, оно возлагается на собственников помещений. По мере динамики, как все остальные эти квартиры приватизируют, все, дом – это их собственность.

Н.М.: Сами кладите асфальт, сами стройте детские площадки, сами озеленяйте территорию. Я вас понял.

Владимир Молодых: И, пользуясь тем, что общество социально-экономически дифференцировано, различается по своему образовательному цензу, власти делают

следующее: они начинают пугать людей какими-то мифическими налогами или сверхбольшими расходами и требуют отказаться от этой земли. Но я вам еще раз говорю. И опять нужно вернуться к законам. Законы не позволяют ни государству, ни…

Если одномоментно сойдут с ума все 100% жителей дома, они не разрешают изменять нормативную площадь земельных участков. Точка. Это неприкосновенная вещь. Потому что этот норматив позволяет обеспечить нормальное функционирование дома. Все. Любое изменение границ земельных участков – это воровство.

Н.М.: Дмитрий, а какова вероятность, что (мы понимаем, что проблема есть даже уже в рамках этой студии) эта история будет апробирована на Москве и дальше это распространится на всю территорию России и будут пользоваться в первую очередь, насколько я понимаю, невежеством людей. Они просто не понимают, что такое придомовая территория и каким образом она к ним относится.

Владимир Молодых: Это воровство идет 15 лет с 2000 года, когда был введен противозаконный региональный московский строительный норматив, который не был надлежащим образом по сию минуту опубликован, которому придавалась и придается обратно юридическая сила.

Н.М.: Все, я вас понял.

Дмитрий Минчев: Смотрите, я сюжет сначала прокомментирую. Я просто немного владею ситуацией, что происходит в Рублево. На самом деле границы красных линий… никто не проектирует никакие шестиполосные дороги. Эта информация в первую очередь не соответствует действительности. Во-вторых, проектировать у нас пока в России можно что угодно, где угодно и когда угодно. Это просто проектные решения архитекторов, технологов и так далее.

Естественно, в Рублево сложилась, насколько я помню, ситуация, что вот эти красные линии какими-то мероприятиями сократили до минимального уровня. Это действительно было. Поэтому также эта дорога не проходит около жилых домов. Я просто видел.

Н.М.: Так она пролегает там, по-моему.

Дмитрий Минчев: Я не видел. Я видел проект... Может, мы о разных дорогах говорим. Но эта дорога не проходит вблизи жилой застройки. Поэтому сюжет очень эмоциональный, но не совсем действительности, мне кажется, соответствует.

Н.М.: Катаемся по стране и снимаем не соответствующие действительности сюжеты. Зачем тогда людям надо? Почему они на улицы-то идут, почему они протестуют? Не далее, как в конце марта 500 человек на улицы вышли с протестами, в том числе и по застройке и точечной, и уплотнительной, в том числе по этим придомовым территориям. Ответьте вы как муниципальный депутат.

Павел Тарасов: Я, например, совершенно верю вашему сюжету, а собеседнику не верю. Первое. Красные линии. Да, границы межевания кварталов должны вестись ровно по границам УДС, то есть между этими границами.

Н.М.: Что такое УДС?

Павел Тарасов: Улично-дорожной сети. То есть перенести дорогу внутрь квартала вообще нельзя в рамках проекта межевания. Это делается незаконным способом. То есть внутрь квартала засунуть дорогу нельзя. С точки зрения проекта межевания. Для этого должен разрабатываться проект планировки территории, в рамках которого уже могут двигаться УДС. А они, чтобы не вносить проект планировки, потому что огромную территорию придется захватывать, и куча людей придет и скажет, что это нам не нужно. И им потом это разгребать. И им придется…

Дмитрий Минчев: … разработан проект планировки этого района.

Павел Тарасов: Мы говорим про проект межевания.

Н.М.: Программа близится к финалу. В конце программы высказаться дам каждому, но коротко.

Вячеслав Фанеев: Во-первых, архитектору дает задание заказчик. И он должен в пределах закона… Во-первых, архитектору дают подоснову, где уже эти красные линии прочерчены. Но сейчас заказчик диктует: ты сдвинь и так далее. Это первое. И второй вопрос. Все, что из этого вывод можно сделать. Существует законодательная база. Эти граждане говорят: нет, закон по факту не надо. Вот, что происходит. Сейчас сильный подменяет собой правоту закона. Вот и все.

Н.М.: Уважаемые друзья, у меня к вам последний вопрос. Давайте отвечать на него в режиме блиц – коротко, не перебивая друг друга, не впадая в дискуссии, потому что у блица есть определенные рамки. Это сформировавшийся жанр. А вопрос у меня простой. Проблемы есть. Это очевидно. На ваш взгляд, как нужно вести себя людям, что им делать, чтобы не оказаться по итогу всей этой истории в стороне в лопухах?

Андрей Свинцов: Безусловно, из сегодняшней программы, я думаю, наши зрители ничего не вынесли. Крик, ор и лекции, которые сложно воспринимать. Самое главное, что должны сделать жители – действительно внимательно проанализировать местную прессу, потому что все объявления о публичных слушаниях в местной прессе. Есть архив в интернете, можно прийти в управу. И действительно ознакомиться и с проектом межевания, и желательно, но это уже для особо одаренных, может быть это старший по подъезду, старший по дому – запросить документы в БТИ: техпаспорт на домовладение, техпаспорт на квартал, если он там существует. Взять это. Если действительно люди хотят, как в случае с такими прекрасными муниципальными депутатами, которые реально отстаивают интересы жителей, взять муниципальных депутатов и найти из них тех, кто что-то понимает, и вместе с ними попробовать разобраться, что же предлагается.

Действительно предлагается в разных местах разное. В Рублево, я с этой тематикой тоже знаком.

Н.М.: И это не только для Москвы.

Андрей Свинцов: Там предлагается сделать мост через Москва-реку. Это глобальная дорога, которая нужна всему городу. Местные жители, конечно же, против. Но нужен компромисс. Нужно сделать так, чтобы все жители были довольны.

Н.М.: Коротко, пожалуйста.

Артем Кирьянов: Ни один частный интерес не может быть выше общественного интереса. Поэтому здесь рекомендация жителям – все-таки выстроить у себя какой-то приоритетный порядок и не выступать сразу на демонстрации, а все-таки понять, что и для чего происходит. Потому что, конечно, здорово, когда ты живешь в лесу, и при этом у тебя белки скачут. Но при этом надо понимать, что Москва – это город непростой. Поэтому очень вдумчиво, дорогие друзья.

Н.М.: Спасибо.

Дмитрий Минчев: Изучать, смотреть, что как происходит, интересоваться, более плотнее работать с органами местного самоуправления, с муниципальными депутатами. А им в свою очередь также обращать больше внимания на жителей, информировать о плюсах, минусах этого межевания, обо всех проектах, о точечной застройке, о которой много говорят, которая гораздо больше жителей волнует, чем какие-то абстрактные проекты межевания. Потому что тот же институт общественных слушателей распространяется и на утверждение проектов планировки территории, и на выдачу разрешения на строительство. То есть у любого жителя есть 3-4 уровня поучаствовать в общественных слушаниях – от идеи до финального здания.

Н.М.: Спасибо.

Павел Тарасов: Инструкция простая. Первое. Разбираемся с самим проектом межевания, смотрим проблемные вещи. Проблемные – это воровство земли, встраивание дорог, там, где они не нужны внутри квартала, и уплотнительная застройка, выделение земли или просто вставление пустырей.

Н.М.: Простите, нарушу жанр. С каких слов начинается, если приходит к вам на общественные слушания чиновник, с каких слов вы понимаете, что это воровство?

Павел Тарасов: Как только залезли на вашу землю. Вы должны это знать и отслеживать. Как правило, эти проекты межевания всовываются для того, чтобы отожрать землю. Они просто так не возникают. Это стоит больших денег – разработать проект межевания. Это делается для того, чтобы украсть землю изначально. Как только обнаружили проблемную составляющую любую из них, отмобилизовываемся, оповещаем всех жителей. Потому что управы никогда этого не делают. Расклеили обвинения, собрали самых активных – сбор подписей. Пришли на собрание – обязательно отследить, чтобы не пустили посторонних. Самое популярное – нагон автобусами платников, которые вообще никакого отношения к району не имеют. Вот этих людей отсечь любым способом, включая силовой конфликт. Потому что если этого не сделать, если не отбить свою землю, у вас ее украдут.

Н.М.: Спасибо. Коротко, пожалуйста.

Владимир Молодых: В Москве происходит воровство частной собственности, то есть части территорий земельных участков, принадлежащих жителям домов на праве общедолевой собственности. Субъектами этого воровства является смычка буржуазной бюрократии вместе со строительным капиталом, которая хочет пустить в коммерческий оборот эту украденную землю.

Н.М.: Людям что делать?

Владимир Молодых: Отвечаю. Я вообще игнорирую эту тему публичных слушаний. Потому что это фарс изначально. Эта тема – чисто политическая. Потому что все действия московских властей полностью от и до противоречат достаточно последовательно прописанным федеральным законам.

Н.М.: Что людям делать?

Владимир Молодых: Систему менять.

Н.М.: А как систему?

Владимир Молодых: В 1991 году особо никто никого не инструктировал, как поменять систему. Система поменялась. Как конкретно она будет меняться в этот раз и когда точно – у меня таких предвидений нет. Но то, что она так или иначе она поменяется – это точно.

Н.М.: Я вас понял. Спасибо. Вячеслав, коротко, пожалуйста.

Вячеслав Фанеев: Мы видим, что капитал с недобросовестными чиновниками объединились и подменяют закон понятиями. Отсюда жители должны понимать: такие группы понимают только силу – силу знаний, силу единства, силу народного фронта, который идет голосовать за кандидатов, которые их действительно выбирают. Но я согласен со всеми, даже с оппонентами: достаточно раскачивать ситуацию такими законами и таким отъемом собственности у населения только внутри государственного конфликта, практически гражданская война может прийти. Поэтому жестко объединяемся вокруг любых депутатов, которые говорят и действуют правильно, защищают вашу собственность. Поддерживайте. А инструкции от них получите.

Н.М.: Спасибо. В такие моменты принято цитировать Булгакова: "Москвичей испортил квартирный вопрос". Но некоторые забывают, кто именно из героев это сказал. Это сказал Воланд, сатана. Я не готов второй раз встречаться с сатаной, чтобы услышать о себе очередную правду. Давайте ее здесь, в этой студии, выяснять. Это была "Правда", которая, как известно, у каждого своя, но в то же время одна на всех. Будьте с нами на ОТР. Пока.