

10 лет «упорядочения» гаражей, или Как вместо придомовой автостоянки организовать платную парковку



10 лет

За десять лет (с даты появления первых проектов межевания в 2006 г.), в три этапа, собственников жилья фактически лишили их собственности на земельный участок многоквартирного дома. Вместо придомовой автостоянки на ее месте может появиться платная парковка с новым владельцем

Очень много вопросов поступает в Народную школу ЖКХ по теме: нужно ли оформлять земельный участок дома в общедолевую собственность и как связан вопрос оформления земли с возможностью появления на месте придомовой автостоянки платной парковки.

Придомовые, внутриквартальные автостоянки существовали всегда, потому что вместе с детской и спортивной площадками, зонами отдыха, озелененной территорией, подходом/проездом к подъездам дома являлись обязательными элементами придомовой территории. Часть автостоянок со временем обросла гаражами — от самодельных до бетонных. Все эти элементы благоустройства двора и создавали, как модно сейчас говорить, комфортную и благоприятную среду проживания. Многие из нас выросли в этих уютных и зеленых дворах. Мы и в страшных снах представить не

могли, что лишимся своих дворов сначала из-за точечной застройки, а теперь под угрозой изъятия из нашей собственности еще и автостоянки.

Все началось с невинной кампании 2005-07 гг. по упорядочению гаражей, которые должны быть одинаковыми и стоять в ряд. Вместо почти капитальных гаражей появились облегченные «тенты» и «ракушки». Следующий этап настал через три года: «Ой, гаражи забиты хламом и многие используют их не по назначению!», и с 2010 г. началась волна демонтажа недавних построек с одновременным оформлением огражденных открытых автостоянок. В 2015 г. выясняется, что «земля не ваша, поэтому ограждения не положено». А ведь на каждом этапе «упорядочения» жители верили управе и сносили, и «упорядочивали», и за бесценок сдавали свои гаражи рекомендованным конторам на металлолом.

Обман существует потому, что мы привыкли принимать все в готовом виде, без исследования, без сомнений, без размышлений. Нами легко манипулировать: пришли жители в управу, там им что-то сказали — и вот она, истина в последней инстанции: «Нам в управе (префектуре и т.д.) сказали». На нашем доверии построена целая империя лжи. И она будет процветать, пока мы не проснемся и не начнем смотреть не на слова, а на дела.

Один из механизмов, который используют чиновники для направления мнения жителей в нужное им русло — страх. Если собственники жилья решили оформить земельный участок в общедолевую собственность, то москвичей начинали запугивать сначала высоким земельным налогом, а затем ответственностью за дорогостоящие работы по ремонту асфальта, содержанию газонов, вывозу снега и т.д. Все это делалось и делается для того, чтобы, без широкого оповещения населения, «протащить» беспроектный вариант по изменению действующего законодательства в интересах кого угодно, только не жителей. Подобные методы по работе с горожанами — подмена понятий, сложное и запутанное законодательство, прямая ложь, переключение внимания с главного на второстепенное — применяются на разных уровнях властной вертикали.

Что за план, когда и кем он был разработан в отношении изъятия наших автостоянок? Правду мы никогда не узнаем. Однако идея борьбы с пробками с помощью платных парковок в центре города докатилась до окраин Москвы совсем с иными лозунгами. Уже в 2016 г. в соцсетях появились сюжеты рейдерского захвата придомовых автостоянок. Рейдеры и цену назвали — 3500 руб./месяц с машиноместа.

Объясните, как соотносится тезис о введении платных парковок в центре Москвы с теми задачами, которые озвучены на ее окраинах: «Да, принимается непопулярное решение, но деньги от платных парковок пойдут на благоустройство дворов!». А

зачем? На ремонт и содержание придомовых территорий «Жилищнику» ежемесячно из бюджета выделяются достаточные суммы — около 6 руб./кв.м. В стоимость включены работы по уборке территории, ремонту асфальта, уходу за газонами и клумбами, замене песка в песочницах, ремонту качелей и лавочек, вывозу снега с автостоянок!

Смысл может быть скрытым, например, направить автомобили с помощью механизма установки запрещающих стоянку знаков или введением платной парковки внутрь жилых кварталов для создания невыносимых условий парковки автомобилей жителей. Тем самым, незаметно для жителей, принудить их массово закрывать свои дворы от пришлых, используя подготовленный для этого следующий механизм — шлагбаум. Для этого, начиная с 22 сентября 2015 г., Правительство Москвы начало выделять субсидии из бюджета города для софинансирования установки шлагбаумов во дворах московских домов, расположенных в зоне платной парковки.

Зачем вместо качественного исполнения технических регламентов по содержанию внутриквартальных территорий повторно изыскивать средства для тех же целей, и главное, собирать эти деньги за счет резкого ухудшения условий проживания горожан — введения платных парковок на улице? Вероятный ответ: создание, помимо уже выделяемых из бюджета средств, новых финансовых потоков, уже напрямую изымаемых из карманов москвичей.

Сейчас разыгрывается возможная афера со шлагбаумами. Жители тратят свое время, деньги, депутаты согласовывают, управы помогают с протоколами общих собраний — идиллия, единение власти и народа! А вы внимательно посмотрите на протокол общего собрания, который вам предоставляют для оформления в управе, — зачем нужен пункт «уполномоченный по демонтажу шлагбаума» и почему мы будем должны наш шлагбаум, с такими усилиями установленный, демонтировать? А все потому, мои дорогие, что наша придомовая территория должна нести «золотые яйца» в виде точечной застройки или постоянного источника пополнения выручки новому владельцу платной парковки.

Эту многоходовую комбинацию можно назвать «Плати за парковку в своем дворе или демонтируй шлагбаум!»

Не поленитесь, посмотрите законопроект о внесении изменений в Федеральный закон об автодорогах: *шлагбаум может быть установлен только на платной парковке* (ч. 5 ст.13 раздела 3 Законопроекта №1047264-6).

Примерная стоимость установки одного шлагбаума 150000 руб. Москва компенсирует жителям 50000 руб. При том что услуги кадастрового инженера при постановке земельного участка на кадастровый учет обойдутся от 70000 до 130000 руб.! Так не

лучше ли потратить время и ресурсы на оформление в собственность своей земли, чем на установку шлагбаума на чужой. Пора жителям собраться с силами и один раз решить главный вопрос собственности — собственности на землю!

Что замышляется? Возможно, кампания по окончательному переоформлению в частную собственность на новых владельцев наших с вами дворовых территорий, игнорируя право собственников возникшее в силу закона на земельный участок в границах и по нормативам, действовавшим в период постройки дома.

А что делают жители? Вместо того, чтобы оформить земельный участок в общедолевую собственность и бесплатно хранить личный автотранспорт на собственном участке на обустроенной в соответствии с нормативом придомовой автостоянке, своими же руками в собственном дворе за свои же деньги создают условия для введения платных парковок!

Нужно ли оформлять земельный участок многоквартирного дома в собственность?

Народная школа ЖКХ свою позицию сформировала еще в 2009 г., и мы отстаивали ее все это время: да, обязательно оформлять!

Существует два алгоритма оформления участка:

1. Как ранее учтенного. Если есть на руках документы, замечательно! Главное, чтобы милицейский и строительный адреса совпадали и план земельного участка был с литерами только на один дом, а не на несколько. Если на несколько, то вопрос решается только через утвержденный проект межевания.

2. На основании утвержденного проекта межевания. Несмотря на изъятия (спортивная площадка) или уменьшение размера участка (точечная застройка) по сравнению с выделенным на дату постройки дома земельным участком — все равно идти и оформлять срочно!

Кадастровый инженер на основании утвержденного проекта межевания составит межевой план участка и поставит его на кадастровый учет (Рис.1). После этого через БТИ присваивается адрес земельному участку (госслужба называется «Адресация объектов недвижимости»). После присвоения адреса остается внести сведения о праве общедолевой собственности на него в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) г. Москвы подав заявление в «службу одного окна» и заказать новую выписку о праве собственности на квартиру (комнату, долю), в которой появится запись, что в общедолевую собственность входит земельный участок. В выписке будет указана площадь участка и его кадастровый номер.

Действующее законодательство, при существующем огромном административном ресурсе, отлаженной вертикалью управления и денежными средствами, за 1 (один!) день (как это было в 2007 г. с улично-дорожной сетью) позволяет поставить земельные участки тех многоквартирных домов, у которых не оформлены кадастровые паспорта с занесением в графу Правообладатель: «Собственники помещений многоквартирного дома» на кадастровый учет по минимальной границе. Это может сделать, например, советник главы управы, имеющий в собственности помещение в вашем доме.

С приходом новой команды в мэрию в 2012 г. в проектах межевания появилась минимальная граница участка дома с объяснением, что если жители не хотят платить земельный налог с большого участка (налог в связи с невозможностью его администрирования отменен с 1 января 2015 г.), то они вправе оформить его по минимальной границе. На рис.2 приведена иллюстрация из Презентации, сопровождавшей выступление Министра Правительства Москвы руководителя ДГИ Владимира Ефимова на заседании круглого стола, прошедшего в МГД 18 апреля 2012 г. по теме «Проблемы межевания жилых кварталов» с двумя вариантами формирования земельных участков (границы участков выделены красным цветом):

- минимизированный по площади земельный участок;
- нормативный земельный участок, площадь которого рассчитана с учетом методик и нормативов.

Правила землепользования и застройки или последний бой за земельный участок наших домов!

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) — второй по значимости после Генерального плана г. Москвы документ, затрагивающий права и интересы каждого москвича. Документ регламентирует вопросы нового строительства (через установление разрешенного вида использования земельного участка и строений на нем), реконструкции (изменение высотности, площади), высоту планируемых к строительству торговых центров, многоквартирных домов, офисов и многие другие основные параметры зданий.

Именно поэтому установлена обязательность проведения публичных слушаний по ПЗЗ, которые прошли с 6 по 29 декабря 2016 г. во всех округах Москвы. В новой версии ПЗЗ, в случае их утверждения, уточнят границу земельного участка дома от минимального размера уже до отмоксти.

За десять лет (с даты появления первых проектов межевания), в три этапа, собственников жилья фактически лишили их собственности на землю. Начав с площади участка на дату постройки дома через изъятие спортивных, детских площадок, зон

отдыха, газонов и автостоянок с парковками в проекте межевания, пройдя через возможность оформления участка по минимальной площади, завершится партия по изъятию нашей земли утверждением ПЗЗ границами дома по отмошке. В результате придомовая территория сожмется как шагреновая кожа перед смертью владельца.

Вместо придомовой автостоянки на ее месте может появиться платная парковка с новым владельцем, не говоря о том, что власти города могут вообще предложить забрать свое «барахло» в виде общего имущества дома со своей земли и предоставить новое жилье где-нибудь ближе к Тверской или Тульской областям.

Чтобы не быть голословными, в соответствии с п. 3.4.1 Проекта Правил землепользования и застройки:

«Во всех территориальных зонах города Москвы:

- в качестве минимальной площади для застроенного земельного участка устанавливается площадь, занимаемая расположенными на нем зданиями, сооружениями и иными объектами, **вычисленная в габаритах наружных стен с учетом отмошки** указанных зданий, сооружений, объектов».

Время на исходе — это дата утверждения Правил землепользования и застройки (март-июль 2017 г.).

Совет неравнодушным и ответственным собственникам от Народной школы ЖКХ:

СРОЧНО ОФОРМЛЯЙТЕ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ОБЩЕДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ!

Маргарита Чуканова, муниципальный депутат района Восточное Измайлово г. Москвы, организатор и руководитель «Народной школы ЖКХ»

<https://chistovik.info/life/lifecity/740>