

Ясенево — район сложившейся застройки, в 1975 году был утвержден проект детальной планировки района, и каждому дому в нем отводился свой земельный участок. В ст. 45ФЗ № 221 говорится, что такие участки являются ранее учтенными, то есть их границы уже определены. Проекты межевания в случае с такими районами (где застройка была утверждена и уже закончена) должны составляться исходя из проекта детальной планировки. В нашем случае он не учитывался разработчиками. Они взяли карту района и разметили границы так, как считали нужным.

Источник - <http://izvestia.ru/news/561390>

План по межеванию кварталов в Москве продлен еще на год. Как сообщили «Известиям» в департаменте городского имущества, в 2014 году будет размежевана ранее не включенная в план часть территории города и актуализированы проекты межевания, прошедшие без проведения публичных слушаний. После завершения процесса и оформления земли в собственность жители получают возможность самостоятельно распоряжаться придомовыми участками: проводить благоустройство и обслуживать территорию. Эксперты опасаются, что если горожане не захотят оформлять уже размежеванные участки в собственность, «свободную» землю смогут отдать коммерсантам под застройку.

В департаменте отметили, что все больше собственников жилья просят провести межевание и предоставить им земельные участки с прилегающей территорией. В то же время на практике в отдельных районах жители активно выступают против предлагаемых проектов. По словам представителя общественного совета района Ясенево
о
Михаила Казарцева, они не соответствуют проектам детальной планировки района и в отдельных случаях сокращают придомовые участки в 2–3 раза.

— Ясенево — район сложившейся застройки, в 1975 году был утвержден проект детальной планировки района, и каждому дому в нем отводился свой земельный участок, — объясняет Казарцев. — В ст. 45 ФЗ № 221 говорится, что такие участки являются ранее учтенными, то есть их границы уже определены. Проекты межевания в

случае с такими районами (где застройка была утверждена и уже закончена) должны составляться исходя из проекта детальной планировки. В нашем случае он не учитывался разработчиками. Они взяли карту района и разметили границы так, как считали нужным.

Как рассказал член инициативной группы района Ясенево Алексей Харламов, жители жаловались и в мэрию, и в префектуру на нарушения при проведении публичных слушаний по проектам межевания кварталов района. В частности, на официальном сайте префектуры вовремя не был опубликован протокол о вынесении на публичные слушания проектов межевания; информационные материалы экспозиции не включают всю необходимую документацию и т.д.

В департаменте городского имущества отмечают плюсы межевания участков: «жители имеют возможность оформить общедолевую собственность на земельный участок в соответствии с границами, определенными проектом межевания территории». Это дает жильцам многоквартирных домов гарантию, что их права и интересы не будут нарушены. Кроме того, они получают возможность самостоятельно решать вопросы обслуживания и благоустройства придомовой территории.

По словам профессора, завкафедрой региональной экономики и экономической географии ВШЭ Алексея Скопина, претензии жителей Ясенева небезосновательны. Помимо того что на проекты межевания в уже застроенных районах выделяются бюджетные средства, межевание станет формальным основанием для нового строительства.

— Межевание должно фактически закреплять сложившуюся ситуацию. Если после его проведения возникают свободные зоны, которые будут использоваться неизвестно кем и неизвестно для чего, — это совершенно другое, — считает эксперт. — Это в какой-то степени и выкраивание свободных территорий для последующего освоения, и принуждение людей к вступлению в права собственности, чтобы потом обложить их налогом.

По мнению Скопина, если жильцы не захотят оформлять участки в собственность, город сможет сдавать или продавать их коммерсантам.

— Логика такова: вы не хотите брать участок в собственность — мы отдадим его кому-то под строительство. А отдать могут только тогда, когда участок стоит на кадастровом учете, что, в свою очередь, невозможно без межевания, — говорит эксперт.

Руководитель проекта «Дом и двор» Павел Степура считает, что межевание необходимо в первую очередь для того, «чтобы было понятно, кто за что отвечает».

— Но межевание нужно проводить справедливо, не урезая придомовые участки. К 2007 году около 30% города уже было размежевано, и сказать сейчас, где происходит межевание, а где — перемежевание, практически невозможно, это закрытая информация, — рассказал эксперт. — Повторные процедуры выглядят так, как будто город хочет урезать территорию, относящуюся к домам, чтобы освободить участки для последующего расширения дорог и другого освоения территории.

В то же время эксперт отмечает, что оформление придомовой территории в собственность иногда помогает жителям отстаивать свои интересы.

— Например, оформленные земельно-имущественные отношения помогли жителям домов вдоль Щелковского шоссе не допустить его расширения за счет своей территории. Изначально проектировщики «нарисовали» дорогу по их участкам, — говорит Степура.

По словам депутата муниципального округа «Мещанский» Александра Закусина, в центральных районах города межевание территорий не всегда соответствует нормативам.

— К сожалению, точечная застройка, которая велась в 2000-е годы, фактически лишила земельных участков дома в центре города, — пояснил он. — В нашем районе размежевана примерно половина участков.

По словам депутата, многие жители пользуются возможностями, которые предоставляет право собственности на придомовые участки, — например, размещают там парковки.