Знаете ли вы, что при постройке вашему дому был выделен земельный участок?

Автор: Елена Русакова Источник

Знаете ли вы, что при постройке вашему дому был выделен земельный участок? Москва как минимум с конца 19 века не строилась хаотично. 1871 годом датированы постановления Московской Думы, устанавливающие размеры земельных участков для новых домов. Когда строились наши дома - также действовали Правила и указания по планировке застройки (нормативные акты 1959, 1965, 1975 годов и т.д). В расчет брались и санитарные, пожарные нормы. Земля выделялась не только под сам жилой дом, но и под детские площадки, озеленение, размещение личного автотранспорта жителей и т. д. Площадь участков рассчитывалась еще на стадии планировки новых районов. Размер участка рассчитывался по принципу: чем больше общая площадь помещений в доме – тем больше придомовый участок. Учитывая эти требования, проектировщики вписывали в конкретные ландшафты сами дома и относящиеся к ним элементы благоустройства. Границы и площади закреплялись соответствующими государственными актами, придомовые участки находились после строительства в бессрочном пользовании граждан и их объединений (например, ЖСК в кооперативных домах, и ведомств – в ведомственных). При приватизации квартир в период с 1991 г. по 2004 г. миллионы собственников жилья заключили договоры, в которых речь идет о содержании не только здания, но и конкретного земельного участка, предоставленного под постройку и эксплуатацию дома. Т.е. законом определено, что землю контролируют жильцы дома и без их согласия нельзя размещать на участке какие-либо объекты. Соблюдение этого права делает невозможной точечную застройку и размещение коммерческих объектов во дворах домов. Поэтому московские власти решили не церемониться и устроить аферу под названием «межевание кварталов».

С начала «нулевых» годов операция проводилась негласно, и жильцы узнавали, что у них отняли кусок земли, постфактум. Так произошло, например, в кварталах 1-2 в Гагаринском районе – жители Ломоносовского, 18 много лет безуспешно пытаются восстановить свою законную территорию. Теперь по межеванию проводятся «публичные слушания», но, увы, «публичности» в этой процедуре мало. Пользуясь тем, что жители не имеют документов о границах участка, его площадь урезают – иногда просто обрезают по подошве дома. Жители остаются без детских и спортивных площадок, парковок, не говоря о зелени. Так, жители дома на Вавилова, 86 уже лишились спортплощадок при строительстве дома по соседству, а сейчас у них хотят отнять треть их законной территории. Кусок земли без ведома жителей уже сдан непонятно кому в аренду, и там может возникнуть и новая стройка… Что делать?

Документы о выделении земельного участка на момент постройки дома должны быть в распоряжении жителей. Только тогда можно оспаривать любые попытки украсть нашу землю буквально из-под ног. Граждане постепенно осознают это и начинают направлять запросы в соответствующие инстанции. К сожалению, им пытаются отвечать отказами, что совершенно незаконно. Тут надо проявлять настойчивость – жаловаться на отказ, обращаться в вышестоящую инстанцию.

Возможный порядок действий: каждый собственник квартиры может получить план земельного участка своего многоквартирного дома в Бюро технической инвентаризации (БТИ). Там следует заказать также копию технического паспорта дома - там тоже указан размер земельного участка. В документах БТИ вы увидите точную дату ввода дома в эксплуатацию и точное название Гос.Акта о приемке дома. По этим данным можно запрашивать в Городском архиве города Москвы и/или в Главном архитектурном управлении подробные данные: выкопировку Генплана участка застройки дома по адресу такому-то. Махинации с землей можно отследить по публичной кадастровой карте, а за умеренную плату можно заказать выписку из кадастровой карты на нужное место, и даже кадастровую историю. Будем настойчивы!

7