

С недавних пор Департамент земельных ресурсов города Москвы предлагает жителям два варианта оформления в общедолевую собственность придомового земельного участка: по фундаменту или в нормативных размерах. Подробно об этом мы рассказали в № 22 и обещали продолжить тему. Вряд ли кто-нибудь из москвичей вник в земельный вопрос столь же основательно, как Владимир Молодых – житель одного из домов ЖСК в районе Тропарево-Никулино. [Источник](#)

Желание разобраться в истории земельных отношений между государством и гражданами возникло у Владимира после того, как он случайно узнал в управе, что их квартал на ул. 26 Бакинских комиссаров размежевали. А что, до сих пор дом занимал землю незаконно, как самострой? Ничуть не бывало, уверил он и рассказал немало поучительного.

Все было просто и понятно

– Большинство домов в Москве построено в советское время. Тогда жилищный фонд делился на три категории. Городские дома принадлежали райисполкомам, числились у них на балансе и заселялись социальными нанимателями. Это были казенные дома. Кроме них, некоторые предприятия строили для своих сотрудников ведомственные дома. Но, поскольку все предприятия были государственные, то разницы практически не было. И третья категория – частники. Это ЖСК, которые создавались физическими лицами. Дома находились на балансе юридических лиц – ЖСК, а пайщикам принадлежали только паи.

С началом приватизации жилья все дома превратились в многоквартирные, с разными категориями собственников помещений. Это бывшие социальные наниматели, которые приватизировали свои квартиры и стали собственниками помещений. В ЖСК это пайщики, полностью выплатившие паи и на основании справки из бухгалтерии получившие свидетельства о праве собственности. Либо это город в лице Департамента жилищной политики и жилищного фонда – в Москве и комитетов по имуществу в других городах, на балансе которых остались неприватизированные квартиры.

Под строительство каждого конкретного дома выделялся земельный участок для обеспечения эксплуатации жилого здания, поскольку надо было обеспечить инфраструктуру – оборудовать проезд, тротуары, газоны, детские, спортивные, хозяйственные площадки. Таково было официальное назначение этих участков. И если с

1932 по 1961 годы с граждан взималась какая-то земельная рента, то с 1961-го земля стала предоставляться бесплатно на основе постоянного и бессрочного пользования.

Еще в 1932-м вышел документ, которым власти руководствовались вплоть до 1990-х – постановление ВЦИК и СНК РСФСР «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям обобщественного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования». Это достаточно объемный правовой акт, но нам интересен п. 6: «Право бессрочного пользования земельным участком неотделимо от права собственности на строения, находящиеся на этих участках и прекращается с прекращением права собственности на эти строения».

Иными словами, в 1930-х провозгласили, что земельный участок, который был выделен на основании этого постановления, являлся неприкосновенным. На бессрочном праве до окончания дней он закреплялся за собственником здания – райисполкомами, ведомствами или ЖСК. Не было законов, позволяющих менять конфигурацию, размер и площадь земельных участков либо отнимать их по каким-либо основаниям.

Еще в документе было сказано, что с момента выхода постановления все земельные участки, выделявшиеся под строительство, переходят в категорию земельных участков, выдаваемых на праве бессрочного пользования под капитальное строительство.

Госакт как документ без изъянов

Процесс выделения земельных участков, начиная с 1932 года и до конца советских времен, был предельно прост. По решению властного органа столицы (Моссовета) ГлавАПУ, являвшееся его структурным подразделением, выдавало организации или заказчику в лице райисполкома государственный акт о выделении участка под капитальное строительство.

Мало кто из нынешних москвичей слышал о существовании этого документа и, тем более, его видел. Я держал в руках такой госакт. Отмечу, что столь основательного документа, в котором бы учитывалось все до мелочей, и написанного языком, понятным даже школьнику, в современном нормотворчестве вы не найдете. И законодательство тогда не менялось по несколько десятилетий, в отличие от нынешнего, за которым поспеть невозможно.

В частности, это был госакт о предоставлении Министерству обороны СССР земельного участка для капитального строительства. В данном случае землю дали ведомству, хотя аналогичным образом она могла быть выделена какому-нибудь ЖСК, заводу или райисполкому. Выдана бумага была в 1986 году, но ссылка в ней идет на документы 1932-го. Сохранена и стилистика того времени – «акт выдан в городе Москве 1986 года октября 24 дня».

Акт гласил, что «на основании распоряжения исполкома Моссовета от 16 августа 1982 года и в соответствии с Правилами о порядке застройки г. Москвы, утвержденными Советом народных комиссаров Союза ССР 1 октября 1935 года, Управление регулирования застройки и отвода земель предоставляет Министерству обороны СССР под капитальное строительство на указанных ниже условиях земельный участок размером 37,7 га (очень важно – сразу же указан размер земельного участка – прим. автора), состоящий из владений по Щукинской улице, вл. 44-56. Границы и площадь предоставленного участка обозначены на инвентарном плане, прилагаемом к акту и составляющим с ним единое целое». Тут же указаны реквизиты этого дела. Собственно, из этого следует, что к моменту выделения участка он уже был сформирован, была определена его площадь и границы.

Во втором пункте госакта речь шла об объемах и характере строительства. Подробно описывалось, что на этом земельном участке могут построить три дома с магазинами, прачечными, подсобными помещениями, сколько квадратных метров отведено под каждый объект: магазин «Военторг», склад автомобилей, гастроном, клубная часть, кафе с магазином «Кулинария», домоуправление.

В упомянутых Правилах о порядке застройки города Москвы есть ряд положений, представляющих несомненный интерес. К примеру, если земельный участок не сформирован, то никакое строительство на территории столицы не допускалось.

Самозахвата в то время не было! Если дословно, то запрещалось «строительство каких бы то ни было зданий и сооружений с нарушением линий регулирования застройки, устанавливаемых Моссоветом. Все возводимые в Москве здания и сооружения

независимо от их назначения, а также всякого рода надстройки и перестройки должны быть оформлены на основе архитектурно-планировочного решения Моссовета».

Почему от нас прячут техпаспорт

Еще один документ из категории правоудостоверяющих – техпаспорт на домовладение. Такой документ есть в бюро технической инвентаризации на каждый дом. В советское время он каждые 10 лет погашался с учетом тех или иных изменений в границах земельных участков, и в этот же день возобновлялся новый.

Техпаспорт состоит из нескольких документов – экспликаций, где описывается само здание с поэтажными планами, указывается этажность, общая и жилая площадь. Там же содержится экспликация на земельный участок и карта-выкопировка границ земельного участка в масштабе 1:500. Это очень важный документ, но достать его жителям старых строений трудно, как и госакт. Однако имея на руках технический паспорт, составленный на момент сдачи дома в эксплуатацию, можно получить представление об исходных и исконных границах земельного участка. А по последующим паспортам можно отследить, когда в него вносились изменения.

На первой странице техпаспорта указано, кто владеет строением. К примеру, ЖСК. На экспликации земельного участка – его площадь по документам, фактическая, застроенная. Учтено все, вплоть до того, какая часть земли находится под арками, какая – заасфальтирована, а какая – с грунтовым покрытием. Сколько квадратных метров занимают крытые площадки, прямки, площадь под лоджией...

Указывается площадь незастроенной территории, тротуаров, дорожек, отмостков. Площади взяты не с потолка. При сдаче дома работники БТИ приходили с рулеткой, измеряли все до сантиметра и заносили в инвентаризационную книгу, которая называется экспликацией.

Для получения техпаспорта на домовладение следует пойти в БТИ, прихватив с собой ксерокопию свидетельства о праве собственности на квартиру в этом доме.

Свидетельство дает право потребовать предоставления заверенных архивных копий техпаспортов (всех – в хронологическом порядке) на домовладение.

После известного заявления бывшего московского мэра о том, что землю домам надо давать по фундаменту, от собственников стали скрывать правоудостоверяющую документацию под любыми предлогами. В заявлении сошлитесь на то, что вы являетесь собственником помещения, и на постановление правительства РФ No 921 от 4 декабря 2000 г. «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», в котором указано, что документация должна выдаваться всем собственникам по их требованию.

Щедрые нормы

В советское время ГлавАПУ определял размер площади земельного участка под строительство каждого дома не абы как, а по определенным правилам. С 1957 года были введены общесоюзные строительные нормы и правила – СНиПы, которые пересматривались приблизительно раз в 10 лет. По ним определяли алгоритм расчета нормативной площади земельных участков любого дома, который строился в стране. Они достаточно просты. Сам дом имеет две характеристики – этажность и число жилых квадратных метров. Этими метрами в свою очередь определяли число людей, которые могли жить в доме. Ведь и жилплощадь тогда выделялась по нормативам. Имея в руках Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (утверждены Приказом Минземстроя России No 59 от 26 августа 1998 года) и техпаспорт на домовладение, можно рассчитать нормативную площадь вашего земельного участка с точностью до десятых долей квадратного метра. В указаниях приведена таблица, в которой в зависимости от этажности дома указаны коэффициенты по определению нормативной площади земельного участка и действующие на момент застройки СНиПы.

К примеру, для двухэтажного дома коэффициент равнялся 3, а если бы он был равен 1, тогда такому дому полагалась бы земля по фундаменту. Но если оставить коэффициент 3 для 22-этажного дома, то границы его земельного участка простирались бы до горизонта. Поэтому с увеличением этажности коэффициенты уменьшались.

Для моего девятиэтажного дома типовой застройки 1970-х годов применялся коэффициент 1,04. И земельный участок был равен девятикратному размеру площади застройки дома по фундаменту. Это довольно большой земельный участок. Есть место для детских площадок, зеленых насаждений, газонов, внутриквартальных проездов, для тротуаров и открытых площадок для временного хранения легкового автотранспорта.

Земельные участки характеризуются еще и фигуральной конфигурацией границ. Она определялась очень просто. При проектировании квартала архитектор разбрасывал дома, которые планировались к застройке, руководствуясь своей фантазией и здравым смыслом. И конфигурацию границ определял в зависимости от взаиморасположения домов. С одной стороны дома была возможность дать земли побольше, а с другой стороны – не было объективной возможности, потому что надо было нарезать участок еще и соседнему дому.

Но при этом соблюдалось простое правило – архитектор должен в обязательном порядке втиснуть в границы земельного участка нормативные квадратные метры. Участок мог иметь форму квадрата, но как правило он или прямоугольной, или трапецевидной, или неправильной ломаной формы. И почему-то в те времена земли часто давали больше, чем предписывалось нормативными документами...

Чисто чиновничьи мифы

Теперь развенчаем несколько мифов.

Что отражают техпаспорты – границы земельного участка или границы уборочной территории? Часто в управах собственников, желающих разобраться с границами участка, вводят в заблуждение, уверяя, что карта в техпаспорте отражает уборочную территорию. При этом обычно рассчитывают на то, что люди поверят и успокоятся. А чем, по сути, отличается уборочная территория от площади земельного участка нормативных размеров?

На земельном участке стоит здание, которое занимает какое-то пятно застройки. Его,

естественно, дворник не метет. Уборочная территория определяется просто – общая площадь участка минус пятно застройки под домом.

Многие жители домов ТСЖ считают, что земля принадлежит товариществу, и оно должно платить налог. Товариществу в доме не принадлежит ничего, кроме скрепок и оргтехники, причем лишь в том случае, если жители на это дадут деньги.

Согласно постановлению Конституционного суда РФ № 10-П от 3 апреля 1998 г., членство в товариществе является производным (вторичным) по отношению к праву собственности домовладельцев. А по смыслу ч. 2 ст. 35 Конституции РФ возникновение права собственности также не может быть поставлено в зависимость от членства в товариществах. Собственники помещений в доме, а не члены ТСЖ, имеют право на земельный участок в нормативных размерах. Если кто-то говорит, что земля принадлежит ТСЖ, не верьте.

Еще одно распространенное заблуждение. Собственники говорят: «Земля наша», а им в ответ: «Тогда покажите бумажку!» Что же, развенчаем и этот миф.

С началом приватизации встал вопрос о том, каким образом закреплять права частной собственности на квартиры и, соответственно, на общее имущество. 21 июля 1997 года появился Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Этот документ содержит очень важные положения.

Во-первых, при регистрации права собственности на квартиру одновременно регистрируется право собственности и на общее имущество. Во-вторых, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого закона, то есть, до 1997 года, признаются юридически действительными при отсутствии их госрегистрации, введенной этим федеральным законом. То есть, государственная регистрация таких прав производится по желанию их обладателей. Никто не вправе требовать от вас «бумажку на землю», она и так ваша по закону. Достаточно того, что у вас, как у собственника квартиры, есть свидетельство о праве собственности на нее.

Этот документ закрепил за вами право общедолевой собственности на общее имущество дома, включая земельный участок.

Выход из тупика

Кто-нибудь еще не знает, отчего по многим дворам ни пройти, ни проехать? Может быть, виноваты резко разбогатевшие за последнее десятилетие москвичи, имеющие по несколько авто на семью? Или дело все же в точечной застройке, масштабно применявшейся при прежнем руководстве города? А как при этом решался вопрос с землеотводом? Если дом возводится в районе сложившейся застройки, то ему необходим свой земельный участок. И он не может быть по фундаменту дома.

Для легитимизации точечной застройки в 2001-2011 годах власти вынуждены были провести массовое межевание территории жилой застройки города. Но это надо было обосновать законодательно. В основу были положены «Временные методические указания по установлению границ участков домовладений на территории строительства, реконструкции, сохранения жилой застройки» (Приказ Москомархитектуры No 35 от 5 декабря 2001 г.), а позднее – «Единые методические указания по разработке проектов межевания территории г. Москвы» (приказ Москомархитектуры No 91 от 5 июля 2005 г.), а также методические указания, утвержденные приказом Москомархитектуры No 13 от 13 февраля 2008 г. Все эти документы были привязаны к нормам и правилам планировки и застройки г. Москвы – МГСН – 01.01.1999, которые до сих пор не зарегистрированы в Минюсте, не опубликованы в официальном печатном органе и не имеют юридической силы.

Как оказалось, город не имел права инициативы по проведению межевания, потому что оно производится только в особых случаях. Например, жители соседних домов решили объединить земельные участки. Формально для этого необходима процедура межевания, хотя по большому счету ничего не меняется, просто в технических документах убирается линия, определяющая границы этих земельных участков. Но в итоге появляется новый объект недвижимости, и он по закону должен быть поставлен на кадастровый учет как вновь возникший объект недвижимого имущества.

Однако межевание, связанное с изменением конфигурации границ конкретного

земельного участка дома, спотыкается о несоответствия федеральным законам. В п. 4 ст. 36 Жилищного кодекса сказано, что уменьшение размеров общего имущества многоквартирного дома возможно только на основании стопроцентного консенсуса.

К примеру, кто-то из собственников решит отказаться от своей доли в общем имуществе дома, куда входит и земельный участок, опасаясь бремени предстоящего налога на недвижимость. Или по той же причине предложит оформить участок не в нормативных размерах, а по фундаменту. Он вправе поставить такой вопрос на общем собрании собственников помещений, но проголосовать за это должны все сто процентов этих собственников. Если хотя бы один будет против, решение никогда не признают законным. Уверяю, в любом доме найдутся несколько человек (как правило, автовладельцев), которые поймут, о чем идет речь, и провалят голосование.

Предположим, 100% собственников поддержат оформление участка по фундаменту. Пригласят геодезистов, которые оформят землеустроительные работы, землеустроительное дело. После этого перед ними встанет необходимость постановки этого нового объекта недвижимости на кадастровый учет. А Федеральный закон № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости» запрещает ставить на кадастровый учет земельный участок, если его размер меньше нормативного, определенного СНиПами, действовавшими на момент постройки дома.

Выходит, инициаторы межевания не имеют права в одностороннем порядке обращаться в органы Росреестра для постановки на кадастровый учет земельных участков в новых границах. Даже если бы они туда пошли, заручившись согласием 100% собственников, то Росреестр в соответствии с этим федеральным законом откажет в постановке на кадастровый учет изменений, потому что они нарушают нормативный размер земельных участков. Тупик, выход из которого, впрочем, есть — отмена результатов этого межевания.

Плакать будем или смеяться?

Жители практически не имеют представления о размерах земельных участков своих домов, о праве, по которому они эти участки занимают. И не подозревают о возможных неприятностях в будущем из-за этого незнания. Люди уверены: земля эта казенная, и

жалуются властям на торговый павильон или гараж, вдруг возникший у них под окнами, и при этом даже не задумываются о том, что эти объекты построены на их земле. А ну, как сосед по даче вдруг решить построить себе баньку на вашем участке?! То-то же!

Москвичи владеют квартирами, которые стоят весьма недешево. Но кто из них пытался оценить стоимость земли, на которой стоят их дома? Каждому собственнику квартиры принадлежит в земельном участке доля, она высчитывается пропорционально числу квадратных метров квартиры. В натуральном виде она, понятно, не выделяется, как и все остальное общее имущество. Но с помощью калькулятора можно высчитать и эту долю, и еще две интересные цифры, которые должны заворожить – кадастровую и рыночную стоимость вашей доли в земельном участке.

Даже по кадастровой стоимости владелец трехкомнатной квартиры в обычном типовом панельном девятиэтажном доме в ЗАО имеет земельный «приварок» в размере 90-100 тысяч долларов. А рыночная стоимость неосязаемой земельной доли может иногда превышать стоимость квартиры. Если в ходе точечной застройки на вашем участке возвели дом или другой объект, то сами можете представить, насколько вы обеднели. К сожалению, практика такова: человек, выходя на вторичный рынок, считает, что продает только квартиру. На самом деле он предлагает имущественный комплекс из квартиры и доли в земельном участке. Если бы он пригласил независимого оценщика, который бы вывел ему объективную стоимость этого комплекса, то, может быть, и цена была бы в 2-3 раза больше... Рано или поздно люди начнут это понимать.

Не заметили своего счастья

Жители одного московского дома как-то рассказали о том, что год назад рядом построили здание, часть которого оказалась на территории их двора. А ведь им, если разобраться, повезло. Согласно Гражданскому кодексу РФ они могут истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, если докажут, что оно находится у них в собственности, и что кто-то этим имуществом пользуется. Если на вашей земле возведена незаконная постройка, то Гражданский кодекс позволяет вам требовать ее сноса.

Конечно, ущемили права жителей, отняли половину детской площадки, но у них есть

возможность извлечь из этой ситуации пользу. Подойти к собственникам квартир в этом элитном доме, который стоит десятки миллионов долларов, предложить им за столом переговоров два варианта: либо по суду снести их дом, либо договориться о том, что незаконно захваченную землю они возьмут в аренду. А размер арендной платы арендодатели вправе установить по рыночной цене или по своим собственным представлениям. Если с умом подойти к решению проблемы, то жители этого дома до конца своей жизни смогут забыть о коммунальных платежах. Разве плохо? К сожалению, виндикационные иски (виндикация от лат. *vim dicere* – «объявляю о применении силы») – иски собственника об истребовании вещи из чужого незаконного владения, имеют в нашей стране срок исковой давности три года. Тогда как в Германии – 30 лет.

Оформление земельного участка, то есть постановка его на кадастровый учет (подробно об этой процедуре читайте в № 22 «КР») сулит немалую выгоду, если не нынешним собственникам, то уж точно их детям и внукам. В Москве сейчас официально запрещена точечная застройка. Но, тем не менее, разрешена комплексная реконструкция или реновация. Этого не избежать, дома стареют, рано или поздно их придется сносить. Можно предположить, как это будет происходить. Появится какой-нибудь инвестор, готовый построить заново квартал. Вас никто и спрашивать не будет, если сейчас не поставить земельный участок на кадастровый учет.

При наличии кадастрового паспорта развитие событий может принять иной оборот. Вы, являясь полноправными собственниками участка и имея официальные документы, сможете сесть с этим инвестором за стол переговоров как равноправные стороны. Идея проста, ее активно развивает лидер «Жилищной солидарности» Дмитрий Катаев.

Являясь собственником имущественного комплекса из здания и земельного участка, можно войти в этот проект как соинвесторы – он деньгами, вы землей. Он вам на время строительства предоставляет жилье, а по окончании, когда дом будет построен на том же месте, даст в этом доме квартиры. Часть надстроенных и предназначенных для реализации квартир инвестор продаст, а вы, как соинвесторы, будете участвовать в дележе выручки.

Лилия ПОЗДНЯКОВА

