

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ

**ЦЕНТР ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН**

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

МЕЖЕВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ



Дорогие друзья!

С 2015 года партия «Справедливая Россия» реализует социально значимый проект – Центры защиты прав граждан. А сейчас в приемных Центров мы дали старт новой программе «Взять свой дом под контроль».

Меня часто спрашивают: зачем это надо политической партии?

Ответу: 70% обращений в Центры – несправедливость, которую мы наблюдаем в ЖКХ.

Обсчеты, поборы, завышенные ставки на содержание жилья, холодные батареи и отсутствие горячей воды. При этом платежи за «коммуналку» съедают треть бюджета семьи, а ЖЭК регулярно

требует немалые деньги за услуги низкого качества или те, которых не было вовсе.

Программа «Взять свой дом под контроль» содержит шесть ключевых разделов, которые прямо влияют на состояние дома, на размеры платежей, на уверенность людей, что их не подведут коммунальщики, ресурсники, подрядчики или органы власти, которые осуществляют надзор в сфере ЖКХ.

Мы учим активных жителей, как стать хозяевами общедомового «кошелька». Как заставить управляющую организацию и коммунальные службы работать на совесть.

Я убежден, что порядок в стране начинается с порядка в доме. И тот, кто может сделать платежку честной, а двор уютным, может также повлиять на решения районной, городской или региональной власти. Голоса этих активных граждан будут определять судьбу города и страны. И только так можно победить бездушные чиновников, коррупцию, принятие несправедливых законов.

В Центрах регулярно проходят бесплатные семинары «Взять свой дом под контроль». Мы работаем в 72 регионах страны. Приходите к нам в Центры, получайте полезные инструкции и помните, наведем порядок в доме – наведем порядок и в стране!

*С уважением,
председатель партии «Справедливая Россия»,
инициатор создания Центров защиты прав граждан
Сергей МИРОНОВ.*

МЕЖЕВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом со всеми элементами озеленения и благоустройства, принадлежит собственникам этого дома. Равно так же, как и лестничные площадки, чердак, крыша и прочее общее имущество. Так гласит ст. 36 ЖК РФ.

Однако для того, чтобы жители могли сказать, что земельный участок под домом принадлежит им, необходимо соблюсти два условия:

1. Земельный участок должен быть сформирован. То есть определены его границы и размер (проведена процедура межевания).
2. Земельный участок должен быть поставлен на кадастровый учет. То есть ему должен быть присвоен кадастровый номер, после чего он должен быть занесен в кадастровый реестр.

Именно с момента формирования земельного участка (межевания) и постановки его на учет любой собственник дома может сказать – это земля нашего дома!

С этого момента собственники могут реализовывать свое право распоряжаться этой землей.

Порой жители ошибочно называют процедуру межевания и постановки на учет «приватизацией» земли. Это неправильно, потому что никакой передачи земли в собственность не происходит. Земля просто надлежащим образом оформляется.

ЕСЛИ ЗЕМЛЯ НЕ ОФОРМЛЕНА В СОБСТВЕННОСТЬ

1. Жители (собственники) не вправе распоряжаться земельным участком.
2. С учетом градостроительных нормативов на нем без согласия жителей близлежащих домов могут быть размещены объекты капитального строительства (магазин, кафе, сауна) или временные объекты (металлические гаражи, автостоянка и др.).

3. Жилой дом не сможет участвовать в различных программах и получить денежные средства из бюджета (например, принять участие в программе благоустройства придомовой территории).
4. Юридически отсутствуют основания требовать с управляющих компаний благоустройства и уборки дворовой территории.

ЧТО ДАЕТ МЕЖЕВАНИЕ

1. Межевание поможет спасти свои дворы от точечной застройки.
2. Жители будут точно знать границы своих владений, за что платят, какую территорию содержат и требовать от управляющей организации содержания этого имущества.
3. Появится законное право распоряжаться своей землей, использовать ее по своему усмотрению и даже получать денежные средства для общедомовых нужд.
4. Организовать по своему усмотрению зоны отдыха, детские площадки и т.п.
5. В некоторых случаях возможно будет оградить территорию многоквартирного дома, установив шлагбаум при въезде, и тем самым ограничить нахождение посторонних лиц в своем дворе.

Обязанность проведения межевания участков МКД возложена на органы местного самоуправления.

Законодательством предусмотрено планомерное формирование всех участков под МКД. Такие работы проводятся согласно утвержденным планам-графикам, поэтому можно вообще ничего не делать, а просто дожидаться, когда будет исполнена программа.

Однако такие программы, как правило, финансируются по остаточному принципу. Поэтому ждать придется долго. А в связи с тем, что действующее законодательство обладает особенностью меняться в сторону сокращения норм земельного участка под МКД,

совершенно не факт, что через три года оформленный земельный участок под домом будет такого же размера, как если бы вы оформляли его сейчас.

Поэтому необходимо проявить активность.

ПРОЦЕДУРА ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Формирование земельного участка под многоквартирным домом включает в себя 2 этапа:

- 1) Подготовка и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории относится к компетенции органов местного самоуправления. Утверждаются проекты главой местной администрации с соблюдением процедуры публичных слушаний.
- 2) Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка. Проведение этих работ осуществляется кадастровым инженером. В результате кадастровых работ кадастровый инженер выдает межевой план, технический план, акт обследования.

ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ ОФОРМИТЬ ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ

Для оформления придомовой территории (если территория еще не отмежевана) необходимо обратиться в полномочный орган местной власти.

Такой орган может называться, к примеру, департамент городского имущества или отдел межевания застроенных территорий, или департамент регулирования земельных отношений.

Название и время работы можно узнать по телефонам администрации вашего города.

Несмотря на то, что по закону проведение межевания земельного участка под МКД – это обязанность властей, на деле (из-за отсутствия бюджетных средств) все-таки нередки случаи, когда, не дождавшись действий со стороны власти, собственники самостоятельно выступают в роли заказчика и плательщика услуг по оформлению своего участка. Поэтому отвергать этот вариант событий тоже нельзя.

Заявление о формировании придомовой территории многоквартирного дома может подать любой из собственников квартир в доме (так гласит Постановление КС РФ от 28.05.2010 года № 12-П).

Процедура подачи заявления простая и обычно выглядит следующим образом: при обращении специалист отдела межевания прямо при вас составляет заявление по установленной в администрации форме, которое вам надо будет только подписать.

Полномочный орган (департамент, Главархитектура, отдел межевания и т.п.) на основании обращения заинтересованных лиц, либо по своей инициативе (в рамках принятой и действующей в муниципалитете программы) готовит проект планировки территории и проект межевания.

Обычно это проект межевания сразу всего квартала.

Справка

Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительным регламентом правил землепользования и застройки с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

При разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения

территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

– границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению. За исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Далее городская администрация назначает публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется законодательством субъекта с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса.

Информация о проведении публичных слушаний официально размещается для всеобщего обозрения (обычно это официальные СМИ администрации и/или соответствующий официальный сайт).

На публичных слушаниях любое заинтересованное лицо вправе внести замечания по проекту.

Это время для активных действий! Поскольку именно на публичных слушаниях жители дома реально могут участвовать в формировании своего земельного участка.

По результатам публичных слушаний утверждается итоговый протокол. (Пример итогового протокола – в Приложении).

После проведения публичных слушаний глава администрации своим постановлением утверждает проект межевания.

Постановление также официально публикуется.

Далее проводятся землеустроительные работы кадастровым инженером. Как правило, эти работы осуществляет выигравшая

муниципальный контракт подрядная организация.

Как результат – земельный участок под МКД ставится на кадастровый учет.

После этого любой собственник может обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и получить кадастровую выписку о земельном участке с планом земельного участка. Все – теперь можно принимать решения по использованию своего имущества.

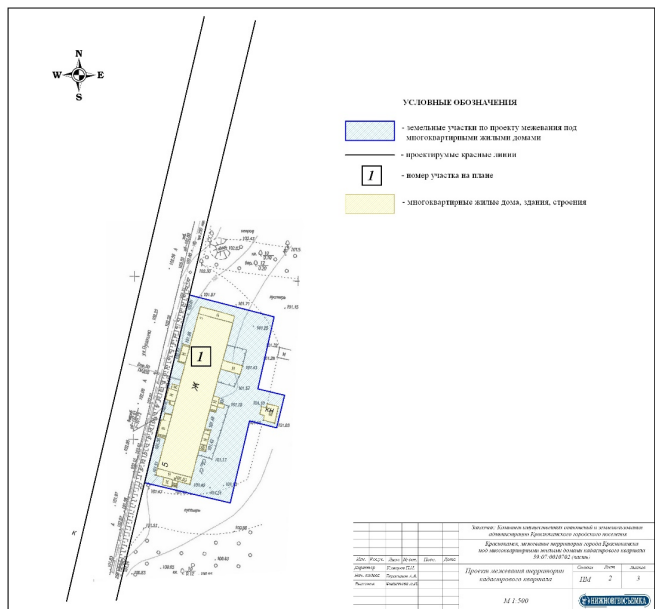
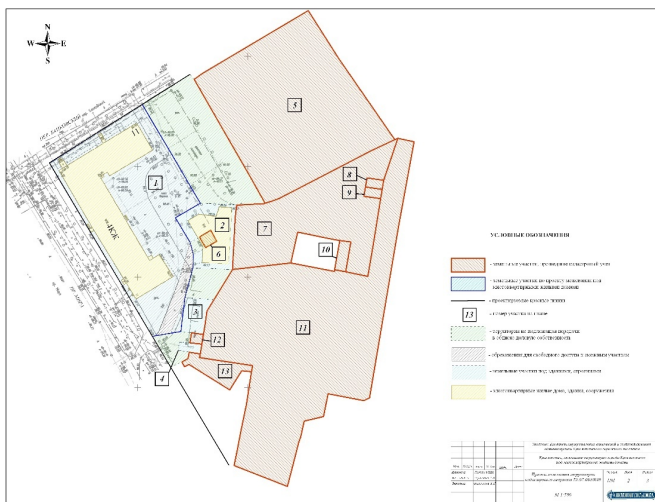
Процесс оформления земельного участка длительный и склонен переходить в вялотекущую стадию.

Это происходит из-за того, что решение практически всех вопросов зависит не от жителей дома, а от чиновников.

Вот почему важно держать этот процесс на постоянном контроле.

Центр защиты прав граждан в рамках своей программы «Взять свой дом под контроль» готов оказать полное содействие жителям в решении данного вопроса.

Образцы проектов межевания¹



¹Образец взят с сайта <http://krasnokamsk.ru/>

Образец протокола публичных слушаний (усеченный)²

«УТВЕРЖДАЮ»

*Председатель комиссии
по вопросам
градостроительства,
землепользования
и застройки
при Правительстве
Москвы в Восточном
административном
округе города Москвы*

(подпись на оригинале) **В.А. Тимофеев**

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний № 5/2 от 15.02.2018 г. по проекту межевания территории квартала, ограниченного ул. Плеханова, границей ранее утвержденного проекта межевания, границами участков с кадастровыми номерами

77:03:0006008:66, 77:03:0006008:63, 77:03:0006008:2856,
77:03:0006008:31, 77:03:0006008:1001, 77:03:0006008:11

(район Перово)

Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания: Территория разработки: город Москва, Восточный административный округ, район Перово, материалы по проекту межевания территории квартала, ограниченного ул. Плеханова, границей ранее утвержденного проекта межевания, границами участков с кадастровыми номерами 77:03:0006008:66, 77:03:0006008:63, 77:03:0006008:2856, 77:03:0006008:31, 77:03:0006008:1001, 77:03:0006008:11 **Сроки разработки:** 2017 г.

²Образец взят с сайта <http://uao.mos.ru>

Организация-заказчик: Департамент городского имущества города Москвы, 115054, Москва, ул. Бахрушина, д. 20, тел.: (495) 959-18-88, e-mail: dgi@mos.ru. **Организация-разработчик:** ЗАО «НИ и ПИ ИГСП», 127051, Москва, Большой Сухаревский пер., д. 19, стр. 1, тел.: (495) 786-67-30; факс: (495) 775-34-46, e-mail: info@escocity.ru.

Сроки проведения публичных слушаний: оповещение опубликовано в окружной газете «Восточный округ» № 2(233) (январь 2018 г.), выход в свет 19.01.2018; экспозиция представлена с 29 января по 6 февраля 2018 года; собрание участников публичных слушаний состоялось 8 февраля 2018 года.

Формы оповещения: оповещение размещено на официальных сайтах префектуры ВАО www.vao.mos.ru и управы района Перово perovo.mos.ru; на информационных стендах района Перово и на досках объявлений у подъездов жилых домов; опубликовано в окружной газете «Восточный округ» № 2(233) (январь 2018 г.), выход в свет 19.01.2018 и в районной Интернет-газете «Перово. События и люди» 15.01.2018; направлено в Московскую городскую Думу и Совет депутатов муниципального округа Перово.

Место проведения публичных слушаний: экспозиция проведена с 29 января по 6 февраля 2018 года в управе района Перово по адресу: Зеленый проспект, д. 20, этаж 13.

Часы работы: пн. – чт. с 9:00 до 18:00, пт. – с 9:00 до 16:00, консультация специалиста по теме публичных слушаний проводилась 30.01.2018 с 14:00 до 17:00.

Собрание участников публичных слушаний проведено 8 февраля 2018 года в 19:00 в Государственном бюджетном профессиональном образовательном учреждении города Москвы «Московский колледж архитектуры и градостроительства» по адресу: ул. Плеханова, д. 5Б.

Участники публичных слушаний:

1. Жители города Москвы, имеющие место жительства на территории района Перово, и представители их объединений.
2. Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений.
3. Депутаты Совета депутатов муниципального округа Перово в городе Москве.
4. Депутаты Московской городской Думы.

Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту межевания территории квартала, ограниченного ул. Плеханова, границей ранее утвержденного проекта межевания, границами участков с кадастровыми номерами 77:03:0006008:8:66, 77:03:0006008:63, 77:03:0006008:2856, 77:03:0006008:31, 77:03:0006008:1001, 77:03:0006008:11 (район Перово):

- в период проведения экспозиции по материалам проекта поступило 26 предложений и замечаний (Приложение № 1);
- во время проведения собрания участников публичных слушаний поступило 20 предложений и замечаний (Приложение № 2);
- после проведения собрания участников публичных слушаний поступило 103 предложения и замечания (Приложение № 3).

Также материалы проекта межевания территории квартала, ограниченного ул. Плеханова, границей ранее утвержденного проекта межевания, границами участков с кадастровыми номерами 77:03:0006008:66, 77:03:0006008:63, 77:03:0006008:2856, 77:03:0006008:31, 77:03:0006008:1001, 77:03:0006008:11 (район Перово), рассмотрены на заседании Совета депутатов муниципального округа Перово в городе Москве 30.01.2018 (Приложение № 4).

Приложение № 1

к протоколу
публичных слушаний
№ 5/2 от 15.02.2018 г.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, поступившие в период проведения экспозиции по материалам проекта.

№	Ф.И.О.	Предложение, замечание
1.	Романова Т.В.	С межеванием согласна.
2.	Терновский Р.В.	С межеванием согласен.
3.	Аксенов Д.С.	С межеванием согласен, с проектом ознакомлен.
10.	Иванова А.С.	Разделить проезд вдоль домов ул. Плеханова, д. 3, корп.1 и д. 3, корп.5 и включить участок в границы № 1 и № 5, установленных этим домам.
11.	Александрина О.С.	Разделить проезд вдоль домов ул. Плеханова, д. 3, корп.1 и д. 3, корп.5 и включить участок в границы участков № 1 и № 5, установленные этим домам. Земельный участок между восточной границей и западной границей участка № 12 включить в границу участка № 5.
12.	Мещерякова Н.Ю.	С межеванием согласна.

Приложение № 2

к протоколу
публичных слушаний
№ 5/2 от 15.02.2018 г.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, поступившие во время проведения собрания участников публичных слушаний.

№	Ф.И.О.	Предложение, замечание
1	Иванова А.С.	<p>По московским городским строительным нормам в каждой придомовой территории должны быть детские площадки, должны быть спортивные площадки, должна быть парковка и должно быть озеленение. На каком основании вы сейчас фактически лишаете нас этих всех норм?</p> <p>Я хочу уточнить, что нашего и вашего здесь нет, мы здесь все одна большая семья, и мы отстаиваем эту всю территорию большой нашей семьей – 5 корпусов. Вы забираете эти территории городу, отдаете их городу. Почему? На каком основании вы их отдали? Мы сейчас говорим про детские и спортивные площадки наших пяти домов.</p> <p>Еще проезд, который осуществляется только жителями с первого по четвертый корпус, и туда кроме жителей никто не ходит и не ездит. Можно узнать: в 1961 году и 1965 году, когда «Салют» и «Прожектор» строили наши дома, я повторяюсь, наши дома, потому что мы все одна большая семья, изначально сколько земли выдавалось под застройку наших домов и нашей территории?</p>

№	Ф.И.О.	Предложение, замечание
1	Иванова А.С.	С учетом того, что у наших корпусов 1, 2, 3, 4, где была минимальная ставка земельная, которую вы отдаете этим корпусам, сделайте нам обмен.
2	Петров Н.И	<p>Проживаю я здесь с самого начала, т.е. с 1967 года.</p> <p>Как вы говорите, что не было межевания раньше, я не знаю. Но я сюда заехал, мне было 7 лет, здесь мои друзья, которые вместе в школу ходили, в детский сад, так что я могу сразу вам сказать, что корпуса 1, 2, 3, 4-й строил завод «Салют», корпус № 5 строил завод «Прожектор».</p> <p>Возвратить нам половину детской площадки, именно половину. Что касается нашего дома лично, я могу сказать, что 1, 3, 4, 5 – объединить! Но вот эту территорию, как некоторые товарищи с гаражами, ни в коем случае к дому близко не пододвигать, потому что вот это наша зона – зона воздуха.</p>
3	Кузнецова А.Б.	Я предлагаю сейчас проголосовать всем составом собрания за предложение: все территории отдать нашему дому номер 3, и внести в протокол.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Земельные участки под МКД должны формироваться в соответствии с нормативами.

Нормативы земельных участков определяются по градостроительным нормам того времени, когда был построен дом.

Для каждой «волны» (1957, 1967, 1975, 1985, после 1991) выведены коэффициенты. Для пятиэтажной «хрущевки» 60-го года он, например, равен 1,34. Для девятиэтажных «пентагонов», возведенных в 70-е, он составляет 1,04–0,98, для современных зданий – 0,92.

Существуют методические рекомендации по расчету площади земельного участка под многоквартирными домами в зависимости от года постройки.

На этот норматив вы вправе рассчитывать. Потому что когда строились ваши жилые дома, норматив земельного участка соблюдался. Если сейчас, возможно, отрезали, урезали часть вашего земельного участка, вы вправе решать вопросы по отстаиванию своих прав на тот норматив, который вам полагается.

Для производства расчетов берется формула, приведенная в СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в condominiumах» (утвержденных приказом Минземстроя от 26 августа 1998 г. № 59).

Нормативный размер земельного участка в condominiumе, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном condominiumе на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{з.д}},$$

$S_{\text{норм.к}}$ – нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²;
 $S_{\text{к}}$ – общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²;
 $У_{\text{з.д}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (см Таблицу).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	более 22
1957 г. СН 41–58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1967 г. И-К.2–62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	–	–	–					
1975 г. СНип 11-60-75	2,30	1,30	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	–						
ВСН 2-35	–	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г. МГСК-1.01-94, СНип 2.07.01–3 9*	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
	–	–														
	1,61	1,43														
	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,85			0,45					

Следует помнить, что опираться на эти расчеты стоит с осторожностью.

Данные методические указания приняты до вступления в силу Жилищного и Градостроительного кодексов РФ и применяются постольку, поскольку не противоречат им.



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77

Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: «МЕЖЕВАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,
Тираж 6 600 экз. 2018 год
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!