



БЕЛИКОВ Владимир

Если под вашими окнами устанавлива-ют строительный забор, "пить боржоми" уже поздно. Фактически это означает, что прав на данный земельный участок у жителей больше нет. И что, скорее всего, их никогда и не было. И что теперь такие права появились, но уже не у жителей. И что разработан проект, и полу-чены согласования со всеми коммунальными службами. И что городские власти уже сформировали градостроительный план с контурами будущего здания и выдали разрешение на его строительство. И что это - уже последний этап.

Как показывает практика, с этого момента обращения жителей к властям, мольбы в СМИ, жалобы в прокуратуру, заявления в суд уже не изменят развитие событий. И в конечном итоге всем на собственной шкуре приходится почувствовать, что у заказчика строительства тоже есть свои права, и перешагнуть через них невозможно.

Как же получается, что у третьих лиц оказываются права на дворовые территории, где раньше была детская песочница или безобид-но росли деревья? Чтобы теперь разобраться в этом, понадобится начать с самого начала.

РОЖДЁННЫЕ В СССР

В эпоху СССР не имело значения, где заканчивался один двор и начинался другой: соб-ственник у всех этих территорий был один - государство. А поскольку собственник

был один, то почвы для подобных проблем попросту не было. В новой России с появлением частной собственности на землю дворы потребовалось как-то обозначить и передать собственникам. И если с квартирами всё было более-менее понятно, то с дворами ситуация сложилась ровно наоборот: основная масса смолян лишена той собственности, которой могла бы обладать. Для большинства жилых зданий в Смоленске установить изначальный проектный замысел не представляется возможным. Организаций-разработчиков уже давно не существует, а городские власти не смогли сберечь свои копии архивных экземпляров. Городской архив несколько раз был затоплен, несколько раз пере-езжал, один раз горел, один раз оказался в собственности "левой" фирмы... В результате от проектов осталось лишь пустое место.

Часть потерянной информации о дворах всё ещё можно получить по факту. То бишь посмотреть на остатки детских "паучков", штанг для сушки белья, карманов для парковки автомобилей. Другую часть информации можно выудить из паспорта жилого дома, хранящегося в управляющей организации: по нему можно приблизительно установить контур дворовой территории. Ещё немного косвенных подробностей можно установить по действующим в прежние времена ГОСТам (государственным стандартам), СНиПам (строительным нормам и правилам) и другим нормативным документам. Из них можно узнать о размерах площадок для занятий физкультурой, для детских игр, для хозяйственных нужд, о габаритах проездов и разворотных площадок, про необходимый процент озеленения и т. д. Ведь при строительстве каждого дома и сдаче его в эксплуатацию всё это когда-то было действительно обеспечено. Проблема лишь в том, что каждым двором в таком случае пришлось бы заниматься индивидуально. А для этого у городских властей в 2005 году не было ни времени, ни средств, ни желания.

БЫСТРОЕ РЕШЕНИЕ

Сегодня в Смоленске 1920 многоэтажек. У 1500 из них придомовые территории установлены, что называется, "под отмокку". Это значит, что дворы у всех этих домов фактически отсутствуют. С одной стороны, жильцам это даже выгодно: земельный налог получается минимальным. Но с другой стороны, никаких прав на прилегающие территории они не имеют. Любой желающий вправе получить земельный участок прямо на месте детской песочницы и застроить его настолько, насколько позволяют знания современных строительных норм и собственная фантазия.

Чтобы было понятнее, я взял фрагмент спутниковой съёмки улицы Рыленкова в районе трамвайного кольца и наложил на неё несколько контуров земельных участков из государственного земельного кадастра. Здесь есть представители всех мастей.

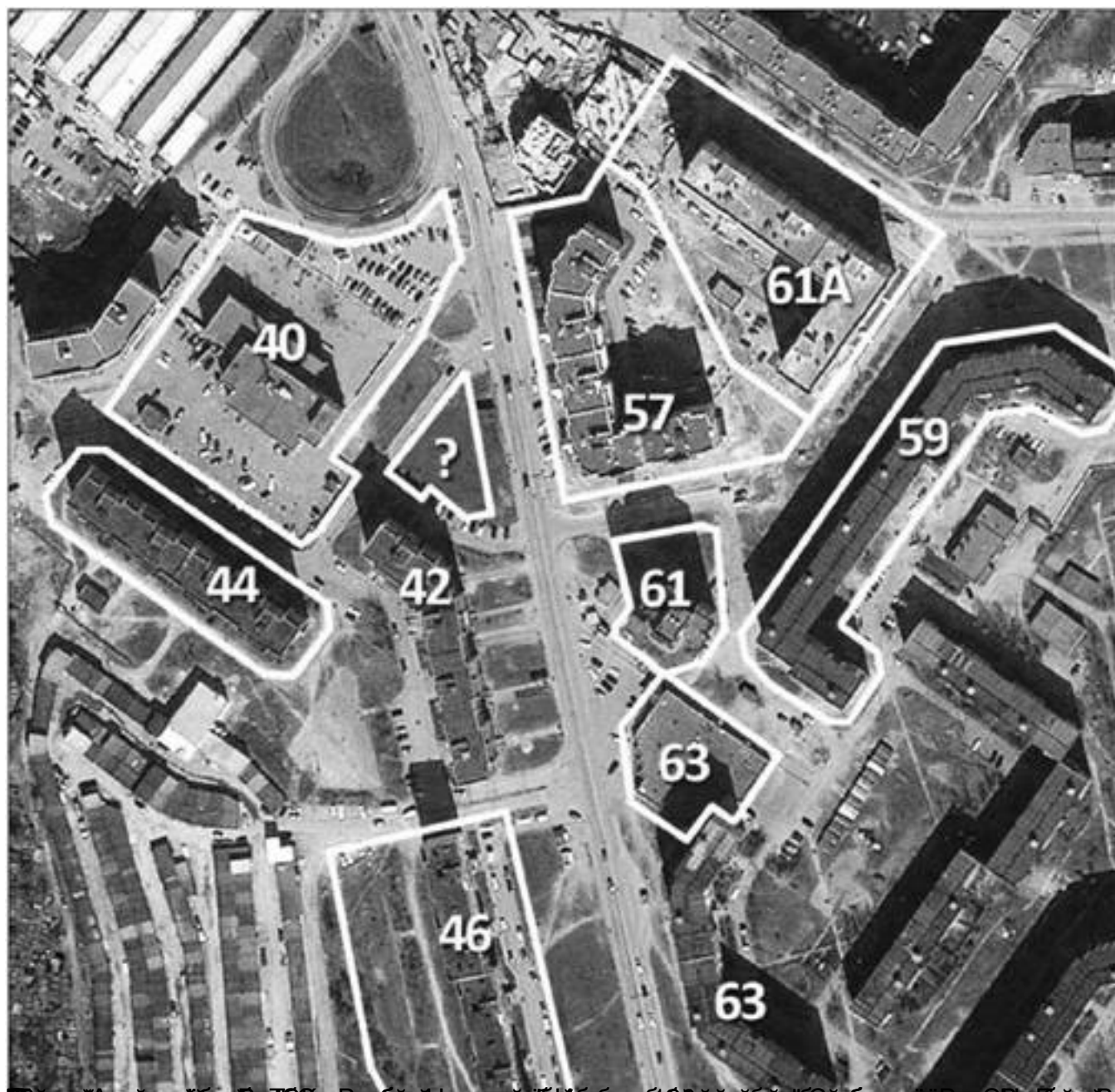
Г. СМОЛЕНСК, ул. рыленкова

Большинство жилых домов (№№ 42, 44, 59, 61, 63) были построены в прошлом веке. Их проекты утеряны, и с ними канули в небытие очертания дворовых территорий. Землеотвод таким домам был установлен минимальный, а некоторым не был установлен и вовсе. Дворы, площадки и проезды таких зданий оказались на ничейной (не разграниченной) город-ской земле. Всё это, вкупе с землей, могло быть общей собственностью жильцов и положительно отражаться на рыночной стоимости их квартир, но, увы. Вместо этого жители указанных домов живут в постоянном риске точечной (уплотнительной) застройки. Так, например, возле дома № 42 возник участок для строительства здания (отмечен вопросительным знаком), и уже в самом скором времени там развернётся стройплощадка. Считать ли его бывшей дворовой территорией или нет - теперь задумываться уже поздно.

ПЛОХОЙ ПРИМЕР

Если взглянуть на здания общественного назначения (№ 40 - ТБЦ "Кривич", № 63 - магазин "Сорок пятый"), то красивой картинке там также не просматривается. Одни пытаются "взять столько, сколько могут унести", другие, наоборот, не торопятся оформлять используемые территории. В первом случае мы получаем пример "Кривича" с размещённой в нарушение государственных норм парковкой под окнами жилых домов, затрудняющей проезд к домам №№ 34, 34 А, 38, 38 А со стороны трамвайного кольца и блокирующей городские планы по расширению улицы Рыленкова и перспективный запуск троллейбусов. А во втором - экономящий на земельном налоге магазин "Сорок пятый" с неоформленной парковкой. Когда завтра объявится "благодетель" с планами возвести на месте этой парковки очередное "детское кафе", придётся несладко и владельцам магазина, и его клиентам, и жителям всего микрорайона.

ТАНКИ НЕ ПРОЙДУТ



~~СПАСЕНИЕ В НОВОМ~~

Нетрудно заметить, что проблем дворовых территорий не существует в относительно новых домах (№№ 46, 57, 61 А). Дело в том, что оформление земельных участков здесь уже проводилось по живым чертежам, где соблюдение всех действующих норм гарантировано положительным заключением государственной экспертизы. Счастливые обладатели квартир здесь защищены от градостроительных "сюрпризов" и являются полноправными хозяевами обозначенных прилегающих территорий. Например, они могут встретиться на собрании жильцов и принять решение об обустройстве дополнительных парковочных мест, или закрытой защитной сеткой площадки для игр с мячом. Они даже могут подумать над тем, чтобы вообще закрыть часть двора от посторонних гостей.

КАК УБЕРЕЧЬ СВОЙ ДВОР ОТ ЗАСТРОЙКИ?

Кроме перечисленного, есть ещё и не очевидные выгоды. Например, при авариях в городских сетях коммунальные службы часто оставляют после себя уничтоженные газоны, вырванные бордюры и кубометры просевшей в котлованах глины. Или принимают решение о выносе сетей из-под земли наверх. Ко всему этому, управляющие компании чаще всего убирают "ничейные" территории ненадлежащим образом. Когда двор не принадлежит жителям, то бороться с этим практически невозможно. Такие дворы "пролетают" в программах государственной поддержки. Отсюда следует, что если есть возможность продать квартиру в старом доме и купить по соседству в новом, здесь определённо есть смысл и перспектива.

что же делать остальным?

Самый простой вариант - ничего. Среди депутатов горсовета нынешнего созыва есть люди, посвященные в хитросплетения этих проблем, и занимающиеся их решением. Работа по актуализации дворовых территорий уже ведётся, и вопрос оформления адекватного земельного участка обязательно решится для каждого "обделённого" двором здания. К сожалению, как и всякая объёмная работа, она требует много времени, и поэтому для многих закончится слишком поздно.

Самый быстрый и надёжный вариант "реабилитировать" свой двор, уберечь его от точечной застройки и даже усовершенствовать, добавив необходимые парковочные "карманы", - это, заручившись поддержкой своего депутата, самим оформить права собственности на дополнительную придомовую территорию. Никто ведь не знает свой двор лучше самих жителей! Для принятия такого решения нужна лишь способность договариваться друг с другом. Хотя зачастую именно это и оказывается непреодолимой проблемой...

Начать лучше всего с общего собрания жильцов, чтобы обозначить проблему и выяснить отношение к ней. Если подавляющее большинство разделяет озабоченность собственным двором, можно двигаться дальше. Необходимо составить список собственников с указанием площадей квартир, находящихся в собственности. Если квартира приватизирована в долях, желательно выявить всех собственников. Выслушать, записать все пожелания и учитывать их с самого начала, поскольку для положительного голосования за приватизацию дополнительных территорий необходимо собрать не менее 2/3 голосов. Также необходимо определиться с группой энтузиастов,

которые возьмут на себя посещение необходимых инстанций, стояние в очередях и т. п. Всё это нужно зафиксировать в протоколе собрания. После всего этого собрания можно проводить в заочной форме. Это важно, так как собрания жильцов вообще редко складываются сколь-нибудь продуктивно. Затем необходимо определиться с конфигурацией желаемой территории. Этот вопрос лучше решать со специалистами, поскольку существует масса нормативных ограничений. Но для простоты можно считать, что типовой 5-этажке позволено иметь двор в 5 тысяч квадратных метров, а 10-этажке - в 10 тысяч "квадратов". Это очень, очень много. Фактически, этим можно обеспечить машиноместом каждого жителя, включая стариков и детей, не ущемив при этом площадки для игр и отдыха.

Расписывать в подробностях передвижения "группы энтузиастов" я не буду, это очень скучно и объёмно. Поясню лишь, что служащие городской администрации подобным инициативам противодействия не оказывают, а наоборот, относятся с пониманием. Разве что, когда земельный участок жилого дома не сформирован, межевание за счёт городского бюджета может занять годы. Если участок уже есть и он меняется, то межевание проводится за свой счёт и в течение нескольких месяцев. В пересчёте на собственников потребуется по 200-300 рублей с каждой квартиры и это, пожалуй, единственные затраты. В итоге вам выдадут описание границ земельного участка, которому будет присвоен кадастровый номер, о чём будет также выдана соответствующая выписка. И отныне двор будет в вашей общей долевой собственности.

Мнение юриста: "Для того чтобы защитить свои права, жильцам необходимо обратиться в органы государственной власти, - к примеру, Жилищный комитет при администрации города Смоленска. В случае наступившего нарушения прав они могут обращаться в органы прокуратуры, а также в суд за защитой своих прав. В случае если не были проведены все процедуры по выделению земельного участка под строительство, - например, общественные слушания с жильцами дома, у жильцов есть шанс на судебное решение в их пользу".