

Куплю метр у подъезда

> Любой хозяин жилья в многоэтажке сможет сам оформить участок у своего дома в собственность

ГЛАВА комитета Госдумы по законодательству Павел Крашенинников внес свой законопроект, который облегчит жизнь миллионам собственников квартир.

Знающие люди говорят, что зарегистрировать землю под многоэтажным домом в собственность – дело сложное и дорогое. А в отдельных случаях сделать это практически невозможно даже за большие деньги. Но тем не менее регистрация такой земли в собственность – необходимость, потому как аббревиатура ТСЖ прочно вошла в жизнь большинства людей. И сегодня, пожалуй, уже нет собственника, который бы не знал, что ему принадлежат не только квадратные метры в купленной квартире, но и земля у собственного подъезда.

Сегодня вокруг земли у многоэтажных домов идут споры, ссоры и даже разворачиваются целые баталии. Сделать процесс оформления земли под многоэтажкой быстрым и цивилизованным сможет очень нужный и важный законопроект. Он внесен в Госдуму председателем думского Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павлом Крашенинниковым.

По этому законопроекту собственник помещения в многоквартирном доме сможет самостоятельно обратиться в органы госвласти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором, собственно, и стоит многоквартирный дом. Почему эти поправки Крашенинникова так важны? Они ликвидируют очень серьезную правовую дыру в нашем законодательстве.

Дело в том, что такие права – оформлять землю, по статье 16 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», были только у гражданина, которого специально на такие действия уполномочило собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Но весной этого года эта статья закона была решением Конституционного суда признана неконституционной и отменена.

В результате получилась такая странная картина – если земельный участок под многоэтажкой не был вовремя оформлен, измерен и зарегистрирован, то после вступления в силу Жилищного кодекса, то есть после 1 марта 2005 года, это сделать оказалось сложно, почти нереально. Главное – надо было провести общее собрание жильцов, по закону считающихся совместными собственниками земельного участка.

А вот это организовать, как показала практика, почти невозможно. И вот почему. В многоквартирных домах первые этажи зачастую заняты клиниками, сберкассами, почтовыми отделениями, магазинами, аптеками и прочими учреждениями, а также небольшими офисами. Фирмы, купившие помещения на первых этажах, тоже по закону собственники помещений. Но они оформить землю у своего порога не могли, если хоть несколько жильцов, пусть и с другой стороны здания, этого не хотели. Юридически такой тупик стыдливо именуется конфликтом интересов. Из-за него владельцам парикмахерских, аптек, собственникам офисных помещений приходилось туго. Они не имели права без решения собрания сотен жильцов с верхних этажей обратиться в муниципалитет, чтобы оформить свои права на землю.

Конституционный суд, отменяя эту норму о согласии собрания собственников многоэтажки, записал, что в правовом регулировании вопроса оказался разрыв и

появилось неравенство. Там, где участок раньше был сформирован и закреплен, – одна категория, а там, где не сформирован, граждане должны проходить через очень сложную процедуру принятия решения общего собрания. А его проведение при конфликте интересов, например между собственниками жилых и нежилых помещений, или по другим причинам практически становится невозможным.

Но Конституционный суд не просто признал норму части 3 статьи 16 закона «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» неконституционной, но и высказал свою позицию по этой ситуации. Она заключалась в том, что достаточно обращения гражданина в орган государственной или местной власти для того, чтобы запустить механизм формирования земельного участка. Теперь это сделано.

Кроме того, поправки Крашенинникова в закон «О государственном кадастре недвижимости» закрепляют срок рассмотрения заявления о формировании такого земельного участка и срок утверждения органами госвласти или местного самоуправления схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте. Они необходимы для проведения кадастровых работ. Такой срок, если законопроект примут, составит один месяц.

Не пострадают ли при таких поправках простые жильцы? Нет. При таких поправках права других жильцов дома как долевых собственников не ущемляются: формирование участка закрепляет права всех жильцов и обязывает муниципальные власти выплачивать компенсацию в случае, например, сноса дома ☺

Поправки Павла Крашенинникова ликвидируют очень серьезную правовую дыру в нашем законодательстве



Прямая речь

Павел КРАШЕНИННИКОВ, председатель Комитета Госдумы по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству:

– С введением в России Жилищного кодекса в объекты, которые принадлежат собственникам квартир, вошли в том числе и земельные участки. То есть собственнику наряду с жилым или нежилым помещением, например магазином, принадлежат лестничные клетки, подвал, чердак и так далее. С 1 марта 2005 года входят в список и земельные участки. Но ситуация такая, что земельные участки вошли, а определять их границу, особенно в крупных городах, власти не очень-то и хотят. Поэтому та процедура, которая была – собрать всех собственников для решения проблемы, – на самом деле оказалась ущербной. Ведь собрать всех одновременно нереально. Получается, что права людей нарушаются, на что указал Конституционный суд, заявив, что постольку, поскольку у каждого собственника есть соответствующие права, он может их реализовать сам.

Поэтому мы прописали подробно саму процедуру: даже один из собственников может подать заявление, и власти обязаны определить границы общего земельного участка. Для чего это нужно?

Во-первых, это укрепляет права собственников. Ведь квартира же не в воздухе висит. Это недвижимость, и связана она с земельным участком. И на этом земельном участке после определения границ собственники могут, например, организовать детскую или спортивную площадку, стоянку для машин. То есть распорядиться по своему усмотрению. Поставить забор, чтобы обеспечить безопасность.

С другой стороны, власти при наличии реальной границы не смогут перед окнами поставить какой-нибудь супермаркет. Осуществить так называемую точечную застройку, которой мы уже все наелись, особенно в крупных городах. По большому счету, если власть добросовестная, то это им плюс. Ведь все-таки у нас беспорядочность прав на землю в городах остается. И кроме частной собственности у нас существует городская, федеральная. Поэтому какой-то порядок, система будут возникать. Добавлю, что владельцы магазинов, расположенных на первых этажах, – тоже собственники и будут в этом участвовать.

ГАЗПРОМБАНК

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ

**В МАСШТАБАХ СТРАНЫ,
В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО**

г. Магнитогорск
просп. Ленина, д. 34
(3519) 20-86-83

2010 – год 20-летия ГПБ (ОАО)
www.gazprombank.ru

Дополнительный офис «Магнитогорский»
Ф-ла ГПБ (ОАО) в г. Челябинске
Генеральная лицензия ЦБ РФ № 354 от 31.07.1990. Реклама.