

О завершении работ по межеванию земельного участка общего пользования СНТ «Полянка», сложившейся земельно-имущественной ситуации и утверждении проекта межевания территории.

Краткое резюме

В 2021 г. завершена работа по уточнению местоположения границ земельного участка общего пользования СНТ «Полянка» - координаты характерных точек участка внесены в государственный реестр недвижимости (в кадастр). Работы длились почти 3 года, столкнулись со множеством трудностей, выиграла 3 суда. В процессе работы пришлось детально разобраться с земельно-имущественной ситуацией товариществе. Основная сложность – отсутствие каких либо исходных документов, подтверждающих границы земельных участков при их предоставлении – ни в распоряжении №1135 от 05.10.1993, ни в выданных на его основании свидетельствах о праве собственности, ни в гос. акте нет сведений о границах, нет утвержденного проекта планировки территории товарищества. Где был выделен каждый конкретный участок – неизвестно. **ВНИМАНИЕ!** Сказанное выше относится не столько к участку общего пользования, сколько к вашим **ЛИЧНЫМ** участкам. Общая площадь личных участков существенно превышает предоставленную – почти на 1 гектар. Сложившуюся ситуацию можно охарактеризовать как наполовину узаконенный самозахват.. Наполовину – потому что для полного узаконивания необходимо согласовать текущее состояние с уполномоченными органами, а не только зарегистрировать право и координаты точек в Росреестре. В городе Москве уполномоченным органом по распоряжению землями и участками является Департамент городского имущества (ДГИ) и Москомархитектура. Для узаконивания необходимо разработать и утвердить проект межевания территории товарищества в этих органах (ранее это был проект планировки и застройки, не путайте с межевым планом – это совершенно разные документы). Перед этим необходимо утвердить проект межевания товарищества на общем собрании. Для начала в качестве проекта целесообразно использовать план товарищества по сведениям кадастра недвижимости, т.к. почти у всех участков координаты занесены в кадастр. Это наименее затратный вариант с которого можно начать, посмотреть на замечания госорганов и понять, возможно ли утверждение в принципе (возможно, что столкнемся с непреодолимыми трудностями). Поэтому на собрании поставлен вопрос об утверждении проекта межевания территории СНТ «Полянка». Принятие решения не потребует внесения каких-либо сведений в реестр недвижимости (кадастр) – это не кадастровые работы, это работы по планировке территории и узакониванию текущего состояния.

Подробное изложение

В 2021 г. завершена работа по уточнению местоположения границ земельного участка общего пользования СНТ «Полянка» - это наша дорога, проезды, площадки, парковки, детская площадка пожарный водоем – все то, чем совместно пользуются жители. Теперь у этого участка есть точно определенные координаты. Участок граничит с более чем 200 смежными участками, было уточнено 460 поворотных точек. Межевание позволило отделить часть участка, попадающего под дорогу МКАД-Остафьево в пользу города Москвы и получить существенную компенсацию (более 18 млн. руб), на которую проведено благоустройство территории СНТ «Полянка». Теперь участок СНТ «Полянка» можно увидеть на кадастровой карте. В настоящее время от него уже отделен участок площадью 3472 кв. м, который передали г. Москве, нам

остался участок, состоящий из 2-х контуров (двух частей) общей площадью 23923 кв.м. Нужно отметить, что провести работы по межеванию было очень непросто. Столкнулись с множеством препятствий, поэтому работы заняли почти 3 года, было выиграно 3 суда, длительные приостановки и только после этого Росреестр поставил участок на учет с новыми координатами. Необходимо отметить, что благодаря действующему правлению товарищества и председателю нам удалось не только не потерять площадь общего пользования, но и увеличить ее в дозволенных пределах. После уточнения площадь участка составила 27395 кв. м. Отметим, что в работе по межеванию, которая велась в период 2007-2014 г. площадь земельного участка общего пользования, определенная по так называемому «проекту планировки и застройки» была около 19000 кв.м, т.е. на 7000 кв. меньше, чем в по документам (в соответствии с государственным актом от 1993 г. товариществу «Полянка» передано 26000 кв.м. общей земли). Площадь, попадающая под изъятие в пользу города по старым планам составляла бы около 1000 кв. м (т.е. компенсация была бы около 5 млн.), в то время как нам удалось обосновать площадь по фактическому землепользованию и получить деньги за 3472 кв. м. т.е. в 3.5 больше.

Межевание участка общего пользования позволяет сделать наше пребывание на территории более обоснованным и стабильным, наконец мы можем на законном основании обезопасить наш периметр и ограничить доступ посторонних, прекратить посягательства на попытки транзитного движения через нашу территорию, которые случались неоднократно. Так, в 2014-2015 гг. нам пришлось судиться с прокурором за возможность сохранить ворота в районе 10-й улицы в лес. Тамара Михайловна (председатель товарищества в то время) практически в одиночку отбивалась от нападков прокурора и соседних товариществ. Также по ее настоятельным просьбам в 2015 г., когда только стало известно о планируемом изъятии, мы неоднократно писали в департамент городского имущества г. Москвы с просьбой учесть наши права при изъятии.

Также уточнение местоположения позволяет однозначно определить, где заканчивается частная территория граждан и начинается общая собственность товарищества.

Однако, сложившаяся ситуация с далеко не идеальна. Слова «проект планировки и застройки» не случайно взяты в кавычки, так как проект планировки и застройки садоводческого товарищества – это документ, утверждаемый постановлением правительства, и узаконивающий расположение товарищества и распределение земельных участков между гражданами. У нас такого утвержденного документа нет. Есть проект, чертежи (даже несколько вариантов), но нет документа, его утверждающего, как и нет отметок об утверждении на чертежах. Причина по которой проект так и не был утвержден не ясна. С одной стороны отсутствие проекта позволило обосновать границы фактическим расположением границ на местности в течение последних более чем 15-и лет, с другой стороны такой метод обоснования очень неохотно принимает Росреестр и всячески препятствует постановке на учет, а также не гарантирует, что претензии не возникнут в будущем. Также, как выяснилось, отсутствуют и другие документы, подтверждающие местоположение территории товарищества, не только общего участка, но и всех индивидуальных участков. Т.е. у участков есть сложившееся *местонахождение* (где они сейчас находятся), но нет *местоположения* (где им место положили). Ни в одном из документов не определено, где конкретно должен быть расположен каждый из участков при их предоставлении гражданам из земель. Каждому садоводу выдали свидетельства о собственности – но на какой именно участок земли - нигде не указано. Товариществу выдали государственный акт на общую землю - но ни в свидетельствах, ни даже в гос. акте нет привязки к каким либо координатам или объектам на местности или другого описания местоположения. Все что известно – что землю предоставили в районе 23 км

Калужского шоссе в районе высоковольтной линии. Также затруднения при работе с Росреестром создает то обстоятельство, что суммарная площадь индивидуальных участков граждан почти на 1 га превышает площадь, предоставленную по гос. акту. По гос. акту всего предоставлено 13,07 га, из них 10,47 га – площадь индивидуальных участков. По факту площадь индивидуальных участков превышает 11,5 га. По некоторым участкам есть и другие затрудняющие обстоятельства, которые не будем здесь приводить.

Большинство участков сейчас поставлены на кадастровый учет, их координаты учтены в Росреестре, но в обосновании этих координат у большинства все то же «фактическое месторасположение границ на местности в течение 15-и и более лет» с различными вариациями и ссылками на не имеющие юридического значения чертежи, планы, выкопировки и т.п. В целом, учитывая что Росреестр лишь *удостоверяет* юридически значимые обстоятельства, но не является источником права, ситуация складывается не очень здоровая. Также необходимо учесть, что на захват гос. земель не распространяется срок исковой давности (негативные иски о защите права собственности по ст. 304 ГК РФ не имеют срока давности).

Все это вызывает затруднение у садоводов при межевании участков (уточнении координат), даже тех, у которых у координаты уже внесены в реестр и только требуется их определить с большей точностью, чтобы соответствовать точности в населенном пункте, а также может вызвать серьезные проблемы в будущем.

Сложившуюся ситуацию можно охарактеризовать как «наполовину узаконенный самозахват». Наполовину – потому что для полного узаконивания необходимо согласовать текущее состояние с уполномоченными органами, а не только зарегистрировать в Росреестре.

В городе Москве уполномоченным органом по распоряжению земельными участками и землями является Департамент городского имущества (ДГИ) и Москомархитектура. Границы общего участка СНТ «Полянка» с ДГИ согласованы, что делает обоснование местоположения более надежным.

Федеральным законом от 30.12.2020 N 494-ФЗ в градостроительный кодекс введена глава 10 «Комплексное развитие территории», положения главы позволяют изымать земельные участки не только под государственные нужды, но и для жилищного и коммерческого строительства. При этом выкуп участков идет за счет инвестора, т.е. за счет коммерческой организации реализующей строительство, а город выступает только в качестве источника права, т.е. как бульдозер под управлением инвестора (выпускает распоряжения об изъятии). Уже почти все территории гаражных кооперативов в городе помечены как территории комплексного развития! Закон о комплексном развитии территорий постоянно совершенствуется, и для получения компенсации в случае изъятия нужно быть готовым подтвердить законность нашего пребывания здесь. Пока это не очевидно. При этом, вероятно, придется столкнуться с противодействием застройщика (т.к. именно ему платить деньги за изъятие), а это гораздо хуже, чем с городом.

Как можно улучшить ситуацию? Утвердить проект планировки и застройки товарищества в настоящее время уже не получится. Действующим законодательством утверждение такого вида документа не предусмотрено. В настоящее время местоположение садового товарищества (территории ведения садоводства) определяется проектом межевания территории (не путайте с межевым планом – это совершенно разные документы).

Требования к такому документу изложены в Градостроительном кодексе РФ. В нем содержится описание границ территории в целом, границ участков в пределах территории, а также сведения о способах их образования. Проект межевания для садоводческого

товарищества разрабатывается по инициативе и за счет самого товарищества, направляется на согласование в Москомархитектуру (МКА) и утверждается Департаментом городского имущества (ДГИ). Также проект межевания территории разрабатывается, например, для определения границ придомовой территории многоквартирного дома – такой проект разрабатывается за счет города. В настоящий момент необходимо принять принципиальное решение относительно того, будем мы разрабатывать такой проект или оставим ситуацию как есть, оба варианта имеют свои преимущества. Так, поиск исполнителей, переговоры с ними, заключение договора, контроль исполнения, согласования с МКА, ДГИ, и т.п. – вся эта большая работа ложится на плечи правления, практически без надежды не то что на вознаграждение за результат, но и на благодарность со стороны наших жителей. Работа с органами гос. власти порою ведется методом проб и ошибок – т.к. наши и их представления о смысле нормативных документов часто не совпадают. Необходимо догадываться, что хотят от нас представители города. Поэтому, если не принимать решение о разработке такого проекта – это тоже неплохо. Меньше неоплачиваемой работы.

Как пример взаимодействия с Росреестром. Уже после уточнения координат (т.е. когда наш участок появился на кадастровой карте) мы подали межевой план по разделу земельного участка общего пользования чтобы отделить часть, причитающуюся городу. Но Росреестр посчитал, что мы не можем сами от своего участка общего пользования ничего отрезать. И точка. Обоснование приведено сомнительное, но наши возражения Росреестр не волнуют. Даже то, что мы отрезаем участок для города не сыграло значения. В итоге отрезание участка пришлось проводить ДГИ в порядке изъятия, т.к. других вариантов не оставалось, а мы потеряли пошлину за образование 2-х участков - 44 тыс. руб. и затраты на разработку межевого плана по разделу. Если бы ДГИ ранее обеспокоилось этим вопросом, отделение участка прошло бы быстрее и с меньшими нашими затратами.

Также надо отметить, что собственность – это не только права, но и обязанности. Теперь, поскольку координаты нашего участка четко определены, товарищество несет ответственность за нарушения в области градостроительства, благоустройства, правил проведения строительных работ, санитарных норм и пр. совершаемые в пределах участка. Сказать, что эта территория не наша и мы не отвечаем за то, кто и что на ней творит уже не получится. Это необходимо учитывать и при застройке индивидуальных участков. Не секрет, что за некоторыми заборами жителей у нас тоже есть земля общего пользования – общая площадь «прихватов» составляет несколько десятков соток. Строительные, земляные работы и некапитальное строительство на этой территории должно проводиться исключительно по согласованию с товариществом. Капитальное строительство на таких «прихваченных» частях запрещено - некоторые садоводы уже столкнулись с невозможностью гос. регистрации построек, вылезавших на общую землю, постройки могут признать незаконными. И пока помочь им мы никак не можем. Правила проведения строительных работ и застройки участков опубликованы на сайте товарищества в разделе «Информация».

К обязанностям, связанным с собственностью, относятся содержание предмета собственности в надлежащем состоянии, чтобы предотвратить нанесение вреда другим. Например, на нашей территории расположен пожарный водоем, который товарищество построило в 1993 г. за счет взносов членов товарищества – выкопали экскаватором котлован, который заполнился водой из так называемых «родников» и ручья. И тогда это действительно были родники (т.е. *выходы* подземных вод) т.к. при строительстве вскрыли водоносный пласт, из которого также питаются наши колодцы. В 1990-х, пока вода была чистая, это, вероятно, было неплохо. Но в настоящее время пожарный водоем превратился в заиленный отстойник, куда сливаются сточные воды с нашего и соседних товариществ (Славянка, Энергия, Дубки), а

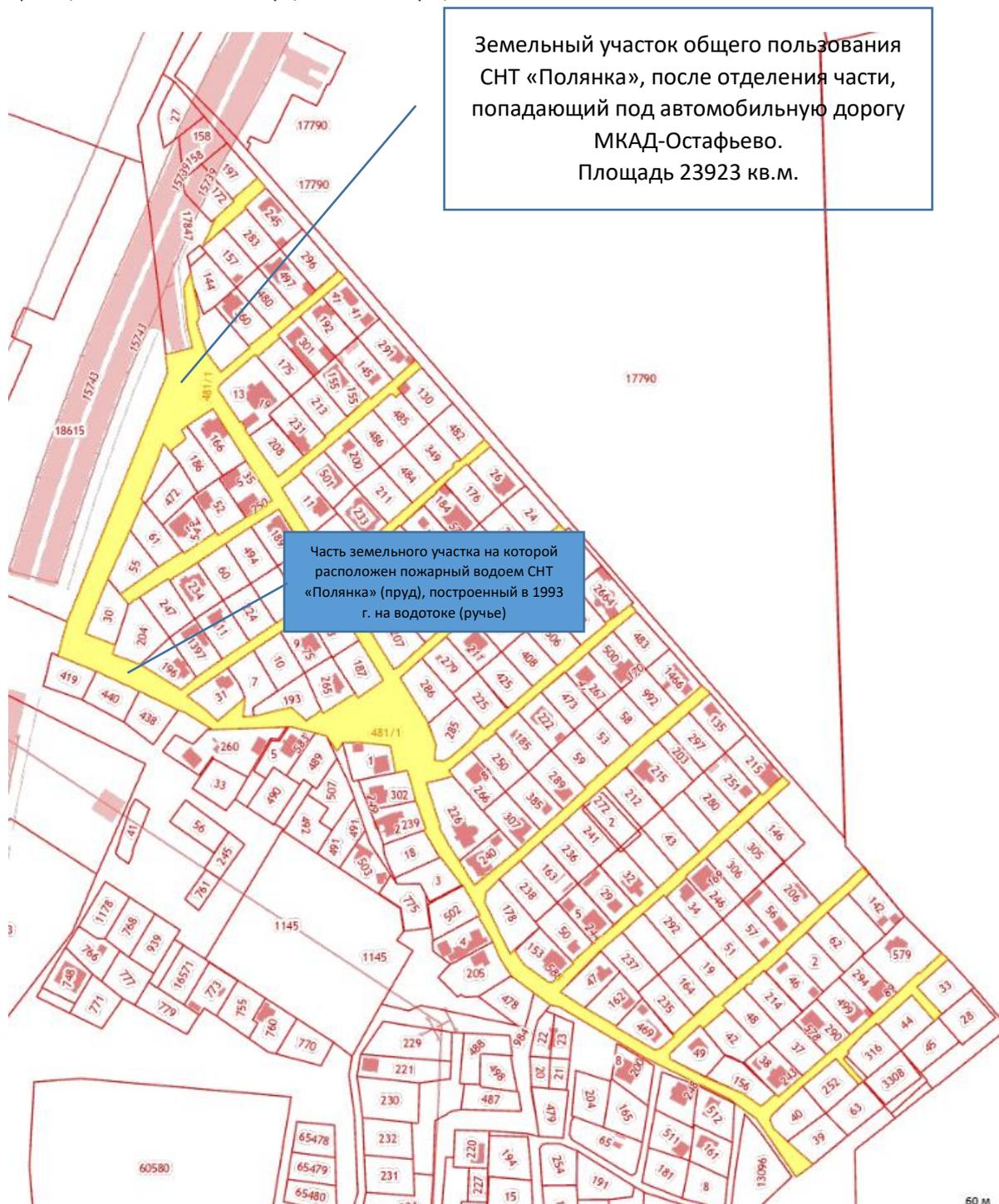
наличие связи с подземными водами вызывает проникновение сточных вод в колодцы - при высоком уровне в водоеме «родники» работают в обратном направлении вода поступает из водоема в пласт. Также водоем не изолирован от водотока, что обуславливает наложение на близлежащие к нему участки (в радиусе 50 м) обременения в виде водоохранной зоны. Также в связи с расположением водоема на водотоке (ручье) есть риск признания права собственности на весь участок общего пользования отсутствующим, т.к. земли занятые поверхностными водотоками могут находиться только в федеральной собственности (это, к сожалению, не теория - примеры таких судебных решений есть в непосредственной близости от нашего СНТ). Водоем построили без проекта, без согласований, без получения разрешения, без соблюдения санитарных и прочих норм. Получается, что это сооружение – объект незаконного строительства. Жители близлежащих участков неоднократно подавали обращения в правление с просьбой привести водоем в надлежащее состояние – в первую очередь предотвратить попадание в него сточных вод, спроектировать, построить и ввести в эксплуатацию водопропускную трубу для пропуска ручья (водотока). Водоток, помещенный в трубу уже не является поверхностным водным объектом, поэтому формирование над ним земельного участка возможно. Эти работы необходимо провести, не дожидаясь понуждения. Тем более, что в связи с устройством ливневой канализации по центральной улице, увеличилось поступление сточных вод, которые ранее частично уходили в грунт. Также целесообразно разделить части земельного участка общего пользования, занятый ручьем и пожарным водоемом (прудом) в отдельные участки – в случае претензий относительно расположения на водотоке под изъятие попадут только эти участки а не весь земельный участок общего пользования.

В связи с изложенным выше предлагаю для начала утвердить проект межевания территории товарищества в соответствии с планом товарищества, соответствующим фактически имеющимся в государственном кадастре недвижимости сведениям о границах. Т.е. фактически в качестве первой попытки использовать кадастровую карту в качестве «чернового» варианта проекта межевания территории, попробовать направить его на согласование и посмотреть на замечания. Такой способ действий позволит нам избежать непродуктивных затрат в случае, если мы столкнемся с непреодолимыми трудностями при согласовании с госорганами. В любом случае проект придется корректировать по результатам исправления замечаний. Если все же удастся согласовать проект с Москомархитектурой и утвердить его в ДГИ наше положение существенно упрочнится.

При этом отмечу, что утверждение проекта межевания не подразумевает подачу каких-либо документов в Росреестр и изменение сведений в кадастре недвижимости. В границах садоводов на кадастровой карте ничего не изменится, но со точки зрения города они будут более обоснованы. Еще раз повторю, что утверждение общим собранием проекта межевания не гарантирует, что нам удастся его утвердить у властей, но нужно пытаться.

С уважением,

правление СНТ «Полянка»



Земельный участок общего пользования СНТ «Полянка»

Красным + синим обозначен участок за который получили компенсацию (приблизительно 35 соток) за счет межевания по фактическому землепользованию (результат работы Правления в 2018-2022 гг.)

Синим обозначен участок под изъятие по старому межевому плану (приблизительно 10 соток) – границы по так называемому «проекту планировки». Межевали с 2007 по 2014 гг. Так и не отмежевали

