

Осторожно! "Точечная застройка" - кому это выгодно?

Данный материал публикуется для публичного обсуждения. Мнение редакции БАБР.RU не полностью совпадает с мнением автора.

"... говорите правду, и зло рассеется". /Конфуций/

"Точечная (уплотнительная) застройка" - эта используемая средствами массовой информации терминология, не только не даёт полного представления о проблеме, но и мешает осознать и объективно оценить все её последствия. Между тем, за такой, на первый взгляд, казалось бы "локальной", чьей то чужой, не личной проблемой, кроется то, что без преувеличения можно назвать бедой общей, так или иначе затрагивающей лично каждого городского жителя.

Политэкономические аспекты проблемы.

Распутывая паутину политэкономических аспектов этого явления, стоит заметить, что ещё каких-нибудь 20 лет назад, мысль построить жилой комплекс из многоэтажек на месте запроектированного детского сада, сквера или во дворе общеобразовательной школы, посчитали бы если не безумной, то кощунственной. Сегодня этот кошмар стал явью не только для наших горожан, но и для миллионов жителей России. Ответ на вопрос, почему на наших глазах уничтожаются парки, скверы, аллеи, уродуются набережные, выгорает деревянный, исторический Иркутск, а на освобождённой огнём от культурного наследия земле, вырастают уродливые высотки домов для "элиты", банков и торговых центров, на самом деле, очень прост. Да потому, что захватывать муниципальные, то есть, наши с вами, земли, не просто выгодно, а сказочно выгодно! К примеру, застраивая скверики или пространство между домами, можно "поднять" от сотни миллионов и больше. Экономическая привлекательность составляет 200-300%, как говорится, комментарии излишни.

Задаваясь совершенно справедливым вопросом, о том, какую роль в этом играют представители муниципальных органов власти, можно отвечать, даже не задумываясь. Единственный востребованный талант, которому сегодня дают раскрыться в кулуарах органов исполнительной власти в полной мере, это способность распределять и распродавать общенародную собственность. И не важно, о каких ресурсах идёт речь, муниципальное имущество, бюджетные средства или земля в городском поселении. Вот о последней поговорим подробнее.

Метаморфоза, происходящая с муниципальной землёй характеризуется двумя этапами. Для начала земельный участок, как это объясняют чиновники на своем языке, "формируется". Под этим понятием скрывается ряд незамысловатых действий, в результате которых всё то, что ещё вчера принадлежало жителям в виде дворовых, детских, спортивных площадок, сквериков и т. д., без ссылок на закон "превращается" в собственность чиновников. Затем, постановлением Администрации города, фактически назначается новый "достойный" этого "сформированного" чиновниками объекта хозяин недвижимости. Чиновники чужды сентиментальности, их не смущает, что на этом "объекте", ещё вчера, смеясь, резвилась, выражаясь языком либеральных реформ, неконкурентоспособная детвора. Главное, по их мнению, то, что у ещё вчера "бесхозной", как они посчитали, земли, наконец-то появился эффективный собственник. И аргументация имеется - национальный проект "Доступное жильё". И всё бы ничего, да вот только цена квадратного метра за год выросла почти на 100%, а значит, и программу впору назвать иначе - "Недоступное жильё" (в народе ходит и другое название - "Доступное жульё"). Переименуйте, тогда и у населения не будет ни лишних вопросов, ни надежд, и всё, как говорится, по- честному! Уже на всех уровнях управления государством звучат данные о том, что реальная себестоимость нового жилья в два раза ниже, остальная часть суммы вырастает за счет "откатов" строителей во властные инстанции.

Справедливости ради нужно отметить роль "народно избранных" депутатов. Имитируя преданность своим избранным, они, как правило, по первому зову бросаются на защиту поруганных прав жителей, в конечном

итоге, сводя свою деятельность к убеждению их в том, что всё закономерно, и поделаться с этим ничего нельзя. Двумя сокрушаясь по поводу святости частной собственности, они в очередной раз подтверждают сказанное Салтыковым-Щедриным: "Знать неслыханное воровство произошло в данном уездном городке..."

Несмотря на то, что действия "ветвей" власти скорее напоминают действия мародеров в отданном на разграбление городе, всё происходящее, тем не менее, имеет довольно благозвучное название, именуемое ни много, ни мало "градостроительной политикой".

Социально-экологические аспекты проблемы

Начиная разговор об экологии города, необходимо подчеркнуть, что город это, в первую очередь, среда обитания человека, от благополучия которой, напрямую зависит не только наше здоровье, но и здоровье наших потомков. В течение многих веков, наши предки существовали в условиях природных ландшафтов и взаимовыручки. Оба эти обстоятельства стали определяющим фактором, который сформировал определённый психологический стереотип, он является источником психического здоровья и потребности единения людей с живой природой и другим человеком. Мы можем даже не отдавать себе отчет в том, что непреодолимая тяга горожан к грядкам и дачам, является не только потребностью выполнить свою продовольственную программу, обеспечить себя заготовками на зиму, но и необходимостью восстановления психического здоровья.

Городская действительность такова, что сотни тысяч иркутян живут в окружении железобетонных ландшафтов, изолированные в своих "каменных гнёздах", как от природы, так и от нормального общения с себе подобными, в условиях социальной анонимности, нередко переходящей в социальные конфликты с себе подобными. Как следствие, мы сталкиваемся с несвойственными человеку от природы явлениями: бессознательным, злобным протестом городского жителя против своего бытия в виде пьянства, наркомании, агрессивного поведения, жестокости.

"Точечная застройка" - одна из наиболее негативных причин изменяющих социально-пространственную ситуацию города к худшему, насильственное вторжение чиновников в местные устои людей негативно влияет на социальное настроение, самочувствие, удовлетворённость людей местом жительства, возможность реализовать духовные потребности. В нарушение общечеловеческих правил, закреплённых в Европейской конвенции по правам человека и Конституции РФ, запрещающих травлю людей, чиновники, напротив, формируют конфликты между застройщиками и жителями, между старожилами и владельцами новодела, не говоря о скрытых и прямых конфликтах жителей с самими органами властных учреждений. Помимо стрессов от переживаний, люди получают инсульты и инфаркты, а также умирают, не перенеся последствий влияния шумовой, вибрационной нагрузки, а также строительной пыли на организм.

Еще большее "уплотнение" горожан умножает безликость и уродство городской среды, развивает у людей стресс из-за отсутствия контроля за детьми и подростками, которые вынуждены слоняться по городским кварталам в поисках приключений, поскольку организации досуга отсутствует (детские и спортивные площадки, секции, кружки). Все перечисленные факторы приводят к различным формам отклоняющегося поведения, к росту числа неблагополучных семей и, как следствие, к росту количества психических заболеваний и преступности.

Трудно переоценить роль зелёных насаждений в городской среде. Они являются не только элементом живой природы и источником кислорода, но и фильтрами, усваивающими и абсорбирующими находящиеся в городском воздухе яды. Мало кто догадывается, но зелёные насаждения это ещё и эффективный способ снижения уровня городских шумов. Совершенно обоснованно можно заявить, что именно с действием шума связан рост нервных и сердечно-сосудистых заболеваний, язвенной и многих других болезней. В результате вредного воздействия шумов, появляется бессонница, растёт утомляемость, снижаются внимание и работоспособность, возникают психические расстройства. На каждое дерево нужно смотреть как на символ жизни, а на того, кто на него покушается с топором, как на преступника, который заслуживает сурового, но справедливого наказания.

В городе уничтожают не только отдельно стоящие деревья, вырубая целиком скверы, зелёные аллеи, выполняющие шумозащитную функцию, уничтожается пригородная зелёная зона, сегодня стук топоров и визг пил слышен уже в городских парках. Кто-то рубит, прикрываясь болтовнёй о "святости" частной собственности, кто-то, глядя на других. Рубят, прикрываясь не законом, а "индальгенциями", полученными в городской Администрации. Одни - разрешают, другие - рубят, руководствуясь только одной целью - нажиться, а третьи - равнодушно проходят мимо, пока их лично это не касается.

Иллюзия "непричастности" к происходящему рассеивается, когда узнаешь о том, что Иркутск находится в десятке наиболее экологически неблагополучных городов Российской Федерации. Приводимая профессором Яблоковым в труде "Здоровье природы - здоровье людей" статистика, даёт основания утверждать, что превышение по таким показателям как формальдегиды, бенз(а)перен, и метилмеркаптан, более чем десятикратное! В переводе на доступный язык, такая концентрация ядов приводит к 60% всех респираторных заболеваний, это 30% преждевременных смертей, это сокращение жизни каждого городского жителя на 30%, от средней продолжительности жизни, отпущенной нам природой. Список можно продолжить увеличением заболевания щитовидной железы и ужасающей статистикой по раковым заболеваниям, дополнить его аллергией и патологией новорожденных. Плохая экология калечит и убивает не только ныне живущих, но и ещё не родившихся на свет...

Правовые аспекты проблемы

Прежде чем обсудить правовые аспекты, подчеркнем, что всё происходящее, не имеет никакого отношения к желанию уполномоченных на то органов сделать город удобным для проживания людей или обеспечить всех нуждающихся "доступным" жильём. Нескончаемая болтовня информационной "братии" о градостроительной политике органов власти - не более чем способ ввести в заблуждение граждан и отвлечь их внимание от нашей с вами земли как предмета алчных взоров застройщиков.

Чиновники, используют властные полномочия вовсе не для созидания, а для разрушения, они напоминают переселенцев из Старого света, "осваивающих" земли американских индейцев 200 лет назад. Принцип один - "застолбиться", сколько бы это в буквальном смысле не стоило. Главное по тихому, чтобы "аборигенов" не вспугнуть раньше времени. Но рано или поздно приходит время бульдозеров. Вгрызаясь в землю придомовых территорий, они лишают жителей привычных для них покоя и сна. Обратившись в разнообразные "коридоры власти", в надежде на защиту от действий того или иного застройщика, горожане лишь попадают под залпы формулировок и юридических терминов разного калибра. Это умение чиновников организовать правовой хаос для манипулирования сознанием слабограмотных горожан - основа для правонарушений.

"Градостроительная деятельность" в условиях сложившейся застройки означает, что стройка производится только путем нарушения закона и прав жителей - либо на землях придомовых территорий, за счет вырубки зеленых насаждений, либо на землях запроектированных в советское время объектов социально-культурного назначения, детских садов, спортивных комплексов, рынков и так далее. Важно понять, "ничейной" земли в городе нет, и если строительная деятельность осуществляется, то ведётся она за счёт сокращения зон рекреации и зелёных зон, и, в конечном итоге, мы оплачиваем ее утратой своего благополучия и здоровья.

Пытаясь разобраться в хитроумных умозаключениях, занимающихся своим привычным делом, перераспределяющих общенародное достояние представителей исполнительной власти, замечаешь, что явный недостаток в их аргументации, компенсируется безапелляционностью и такими средствами, как банальная глупость и откровенное враньё.

Враньё заключается в том, что ни один жилой дом в городах РСФСР, не строился без нормативных землеотводов под строительство, иначе все наши города, по мнению чиновников - самовольная постройка (ст. 222 ГК РФ). Чтобы было понятно, о чём идёт речь, поясним, при проектировании жилого дома, на каждого предполагаемого жителя рассчитывались установленные государством нормы обеспеченности граждан площадью озеленения, благоустройства, детских и спортивных площадок, мест парковки автомобилей, выгула собак и так далее. В соответствии с Земельным кодексом РСФСР, к акту о предоставлении нормативного земельного участка в бессрочное пользование прикладывался межевой план участка. Без акта бессрочного пользования земельным участком не выдавалось разрешение на строительство, а также не могло быть принято в эксплуатацию построенное здание. Еще до начала разгосударствления и приватизации жилья в 1991 году все существующие на тот момент земельные участки с многоквартирными домами прошли кадастровый учет в единой кадастровой книге земель. Одним из документов, свидетельствующих об отводе земельного участка, служил технический паспорт на земельный участок, оформляемый БТИ, который органы инвентаризации обязаны выдавать вместе с выпиской из технического паспорта на дом.

Введенные в 2003 г. в действие "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда" (Постановление № 170), кроме приведенных основных положений по технической эксплуатации, содержанию помещений, инженерного оборудования и территорий домовладений, определили состав технической документации долговременного хранения. В числе всего прочего, в неё входит не только план участка в масштабе с жилыми зданиями и сооружениями, но и паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок (1.5.1). Не утруждая себя комментариями, напомним о том, что при отсутствии указанной выше технической документации должностное лицо обязано принять меры к получению, восстановлению или

составлению недостающих документов. Соккрытие такой информации - уголовно наказуемое деяние (ст. 140 УК РФ).

Каждому гражданину полезно понимать, что такое многоквартирный дом, в котором он живет, с точки зрения норм права. И гражданский (ст. 133-135, п. 2 ст. 290, ст. 273), и земельный (ст. 35), и жилищный кодекс (ст. 36) закрепляют за придомовой территорией статус общего имущества, право собственности на которое у нас возникло в силу закона. Дом с участком, сформированным на год постройки здания - это единый и неделимый объект. П.2 ст. 23 ФЗ "О регистрации прав на недвижимое имущество..." устанавливает, что государственная регистрация права собственности на общее имущество, включая землю, не требуется, как раз в силу принципа неделимости и единства всего объекта с квартирой. Регистрация права собственности на общее имущество производится одновременно с регистрацией права собственности на квартиру. Придомовые территории многоквартирных домов, как указано выше, формируются на год постройки здания, они давно сформированы, прошли кадастровый учет ещё при строительстве домов и приемке жилого дома в эксплуатацию. В этой связи требование чиновников доказывать право граждан на земельные участки придомовых территорий, предъявляя свидетельство о праве собственности, является абсурдным. Это все равно, что доказывать, что солнце встает на востоке, а заходит на западе. Действующее законодательство не требует от граждан ни повторного, по требованию чиновников, "формирования" участков, ни какого-либо, даже формального переоформления права собственности на придомовые территории.

"Формирование и межевание" земельных участков в уже давно сложившейся застройке на практике является фактическим отчуждением, то есть принудительным изъятием придомовых территорий у жителей домов, что запрещено ст. 35 Конституции РФ. В соответствии со ст. 235 ГК РФ изъятие, прекращение права собственности, допускается только в перечисленных в ГК РФ случаях, в число которых понятие "точечная (уплотнительная) застройка" не входит. Предусмотренное ст. 239 ГК РФ (ст. 32, 49 ЖК РФ) изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, либо ввиду ненадлежащего использования земли в указанных случаях невозможно, "точечная застройка" не относится ни к государственным, ни к муниципальным нуждам.

Ваше право собственности на земельный участок и иное общее имущество не зависит от факта, создали вы ТСЖ, выбрали иной способ управления домом или нет. Конституционный суд РФ в Постановлении № 10-П от 03.04.1998 разъясняет, что "товарищество как один из возможных способов управления кондоминиумом и членство в нем являются производными (вторичными) по отношению к праву собственности домовладельцев. По смыслу ст. 35 (п. 2) Конституции РФ, возникновение права собственности не может быть поставлено в зависимость от членства в товариществе". ("Кондоминиум" от лат. - домовладение). Таким образом, граждане со своей стороны, подтверждают свое право общей собственности на придомовой участок ссылками на законы, а вот органы государственной (муниципальной) власти, с другой стороны, не могут этого сделать, поскольку основания возникновения права собственности на недвижимость, включая земельные участки, устанавливается только законом (п. 3 ст. 212 ГК РФ). Ни им, ни нам такой закон неизвестен, его не может быть по определению, ибо придомовая территория и иное общее имущество дома не может одновременно иметь статус общего имущества и статус государственного/городского имущества. Международное право не допускает случаев, когда есть 2 закона, которые по разному регулируют один и тот же предмет. В таких случаях необходимо руководствоваться законом, который имеет более высокую юридическую значимость (п. 1 ст. 15, ст. 120 Конституции РФ, п. 2 ст. 3 ГК РФ п. 2 ст. 11 ГПК РФ, п.п. 2 и 3 ст. 13 АПК РФ). При этом нужно понимать, что ни земельное, ни жилищное, ни муниципальное право, ни градостроительный кодекс не подменяют нормы гражданского права и не регулируют вопросы распоряжения недвижимостью. Это задача гражданского права (п. 2 ст. 3 ГК РФ).

Пытаясь подытожить сказанное, напомним, Конституция РФ под земельным правом устанавливает вопросы рачительного отношения к земле как к основе жизни людей, то есть правила пользования (экологии), а не вопросы коммерции и распоряжения земельными участками. Кадастровый учет недвижимости необходим для обеспечения гарантий по использованию земли и жилого здания как основы жизни (ст. 8 Европейской конвенции, п. 1 ст. 9 Конституции РФ), он должен обеспечивать исполнение п. 1 ст. 41 и п. 1 ст. 38, ст. 42, п. 5 ст. 37, ст. 25 Конституции РФ, а именно, сохранение здоровья граждан, защиты прав матери и ребенка, их право на отдых, безопасность жилья, когда на законодательном и исполнительном уровне необходимо предусмотреть параметры по инсоляции жилья, озеленению участка, места для хранения автотранспорта, чтобы он не стоял на газонах и детских площадках, обеспечение доступа пожарного и иного транспорта, необходимого для спасения людей из здания в случаях чрезвычайных ситуаций, снижение шумовых и вибрационных нагрузок. "Уплотнительная" застройка приводит к нарушениям перечисленных конституционных прав граждан, поскольку участки для застройки формируются за счет принудительного отъема придомовых территорий соседних жилых домов, школьных участков, дошкольных учреждений, детских спортивных

площадок и т.д.

В то же время в отличие от федерального суда РФ Европейский суд при нарушении права собственности граждан на недвижимость принимает во внимание не распоряжения и справки чиновников, а фактическое наличие имущественных прав у заявителя; законность происхождения этих прав; серьезность их нарушения; отсутствие гарантированной защиты от правонарушения частных прав со стороны государства - члена Совета Европы (ВАС, инф. письмо от 20.12.99 № С1-7/СМП-1341). Напомним, что РФ ратифицировала Конвенцию о защите прав человека (ФЗ № 54 от 30.03.98). Законы составляют основу системы права любого государства и должны, в первую очередь, обеспечить права гражданина, а не только устанавливать его обязанности.

"Каждое физическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом. Никто не может быть лишен своего имущества, кроме как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права" (ст. 1 Протокола 1 от 20.03.52 к Европейской Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 04.11.50).

Не может быть и речи о самоуправстве и самовольном отчуждении "народными слугами" земли в частную собственность на основании норм, которые не могут регулировать данный вид правоотношений. Такой подход можно сравнить с ситуацией, когда подметающий несколько лет подряд придомовую территорию дворник, возьмется её продавать. Или квартирант, снимавший квартиру, переезжая в другое место, вздумает вернуть деньги, оплаченные за многолетнюю аренду хозяевам, её продажей. Так или иначе, всё происходящее с городскими землями, является результатом безучастности самих горожан и союза алчных бизнесменов с нечистоплотными органами власти, во всей её многоликости.

Выступая 22 января 2008 г. на Общероссийском гражданском форуме, тогда ещё первый вице-премьер Дмитрий Медведев заявил, что борьба с коррупцией в органах власти должна стать национальной программой, отмечая при этом, что "Россия - страна правового нигилизма, ... в которой царит дух пренебрежения к праву". ...и это то, с чем мы сегодня не можем не согласиться.

Заканчивая статью, предупреждая обвинения в наш адрес в отношении отсутствия цивилизованного и демократичного подхода к вопросам градостроительной деятельности, ещё раз повторим - уважаемые, социально незащищенные и мало обеспеченные чиновники государственных контрольно надзорных органов, служащие Администрации города, господа депутаты! Может мы и не против того, что бы вы в свободное от служению нам (обществу) время подрабатывали, но мы против того, что бы вы, уродуя наш город, зарабатывали на здоровье и благополучии наших детей!

Председатель Координационного совета г. Иркутска
Председатель Совета регионального отделения
Иркутской области "Зелёные -3000" / Е.В. Еремеев /

Примечание: Раздел, правовые аспекты, написан при взаимодействии с экспертом в области права, Г.Г. Белковой (Санкт-Петербург).

Автор: Артур Скальский © Babr24.com ИРКУТСК, ИРКУТСК 6128 08.06.2008, 14:03 229

URL: <https://babr24.com/?ADE=46087> Bytes: 21964 / 21848 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)

эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)