

The Moscow scandal concerning Southern Butovo leads to a certain “divide” between the different stages of development in our civil society. The new Housing Code, which maintenance is directly associated with the fussing around high-density development and land relations in the cities, has been a final document in the complex of regulations – the Civil Code, the Land Code, the Town Planning Code etc. These documents have defined the legal space to master. Then our cities will become property of the citizens, but not of the elite representatives, officials and deputies delegated to the governing bodies. In his interview for “New Peterburg” newspaper (2006) Vladimir Pavlov expressed his thoughts about the matters of property and the owners, the land use and the authorities. He thinks that the real estates and their owners need a new system of relations between each other.

Санкт-Петербург-Бутово / Saint Peter-Butovo

текст
Андрей Поклонский

По материалам сайта
<http://rusk.ru/st.php?idar=110472> (НОВЫЙ ПЕТЕР-БУРГЪ. 2006. N 32 (796). 24 авг.)

Московский скандал вокруг Южного Бутова подводит нас к определенному «водоразделу» разных этапов развития нашего гражданского общества. Принятие нового ЖК, содержание которого непосредственно увязано со скандалами вокруг уплотнительной застройки и земельных отношений в городах, явилось завершением процесса создания комплекса нормативных документов – ГК, Земельного и Градостроительного кодексов и т. д. Было определено то правовое пространство, которое мы сегодня должны освоить. И тогда наши города станут наконец собственностью их жителей, а не делегированных ими в органы управления представителей элиты, чиновников и депутатов.

Так считает Владимир Азарьевич Павлов, известный не только как архитектор, входящий в число пятидесяти лучших представителей своей профессии, но еще и как настоящий гражданин, один из самых интересных по стилю и глубине мышления общественных деятелей нашего города. Наблюдая позорное фасадоукрашательство, которым занимались накануне саммита, Павлов делал выводы, с которыми будет полезно ознакомиться и нашим читателям.

Во-первых, Владимиру Азарьевичу очень не понравилось, что на предсаммитовскую штурмовщину по благоустройству Невского жилконтора «списала» нехватку уборщиц и дворников, чьи услуги необходимы не «Большой восьмерке», а рядовым жителям. Между тем, согласно статье 162 нового ЖК РФ, у каждого собственника помещения в доме должен быть договор с управляющей компанией (подрядчиком), да еще в письменной форме, его отсутствие и дает возможность творить произвол. Семь раз за одиннадцать лет квартиру Павлова заливали соседи-алконавты, но разбираться с ситуацией он вынужден сам – в то время как в других странах и этими проблемами занимаются управляющие фирмы. Текст договора должна готовить и предлагать организация – исполнитель услуг ЖКХ; кроме того, в договоре должен быть ука-

зан состав общего имущества дома, в том числе земельный участок. Может, в земле все и дело? Кроме этого, в договоре, заключаемом на срок до пяти лет, должны быть и иные составляющие – перечень услуг ЖКХ, порядок определения цены договора и контроля за его исполнением. Отсутствие договоров дает возможность управляющим компаниям творить произвол, требовать дополнительных сборов и т. д. Администрация города должна быть озабочена именно заключением договоров, а не созданием ТСЖ.

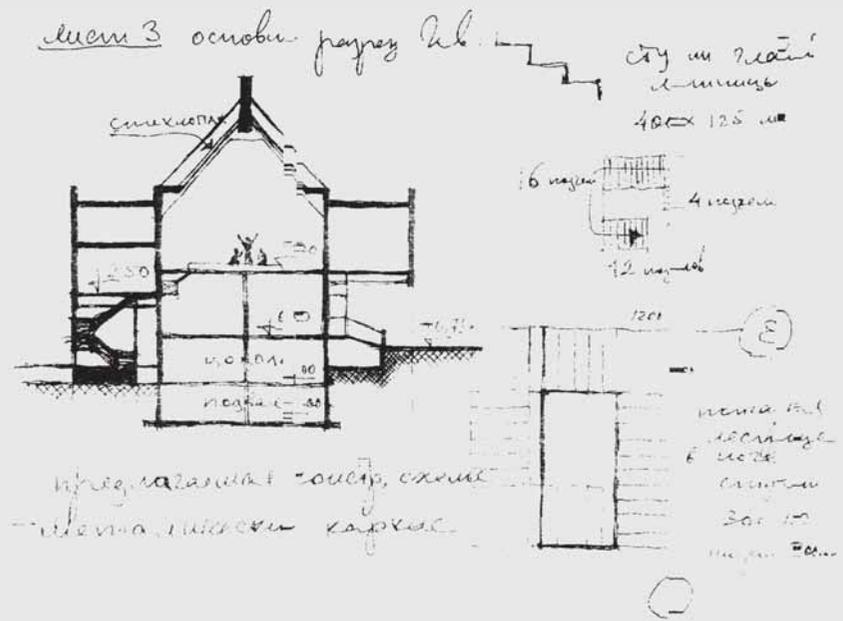
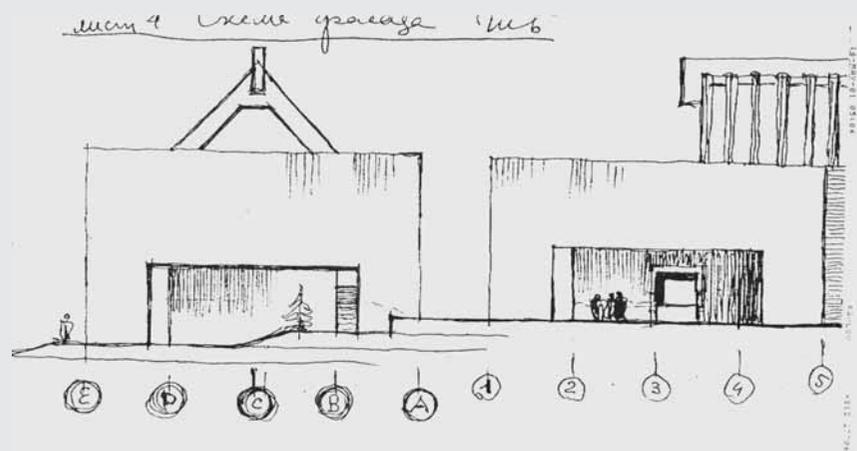
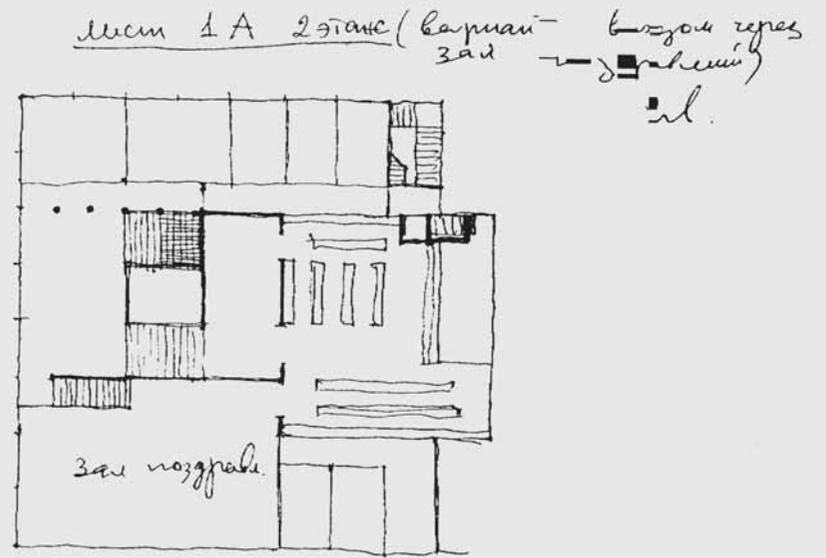
Философски анализируя систему отношений между жителями и предприятиями ЖКХ, Павлов считает, что у большинства граждан отсутствует привычка быть собственниками. Необходимо усвоить простую мысль: управлять хозяйственно-материальными ресурсами должен только собственник, дело государства – регулировать гражданские отношения. Сегодня в Питере приватизировано 80% жилфонда, а в понятие «жилище» новым ЖК РФ включена и такая составляющая, как земельный участок, на котором дом стоит. Согласно ГК РФ, земельный участок первичен, постройки на нем вторичны, причем права землеладельца возводить, сносить и реконструировать строения ограничены лишь градостроительным регламентом данного участка. Данный регламент – это своего рода «рельсы», которые архитектор дает застройщику, не ограничивая право его «передвижения» в остальном. Сойти с рельсов – нарушить интересы других людей, причем система этих интересов тем сложнее, чем плотнее живут люди. Да вот беда – строительный бизнес в погоне за выгодой не желает считаться ни с регламентами, ни с границами земельных участков, закрепленных так называемым дежурным планом города. Этот план, на который наносятся все существующие фактически объекты, должен быть обязательно, но об его существовании горожанам ничего не известно! Кроме того, у объекта недвижимости должен быть кадастровый номер (деньги на кадастрирование федеральным бюджетом выделены, но ушли

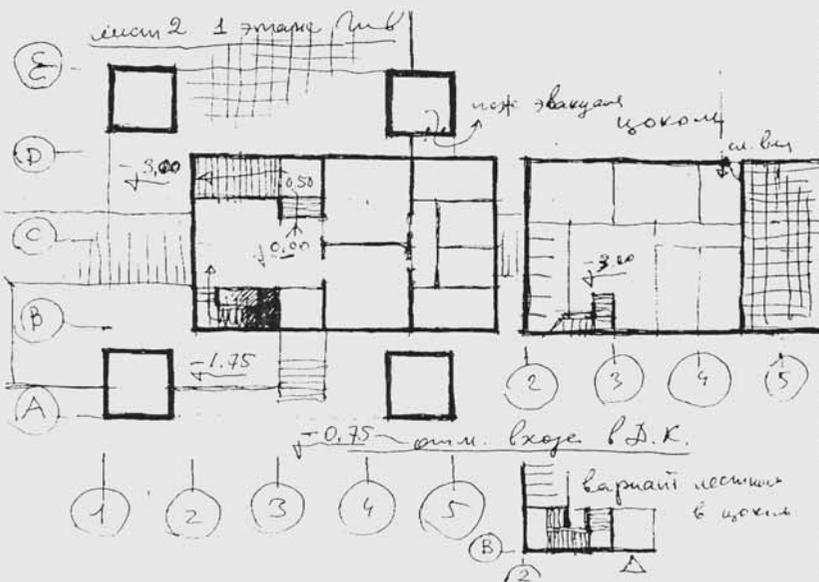
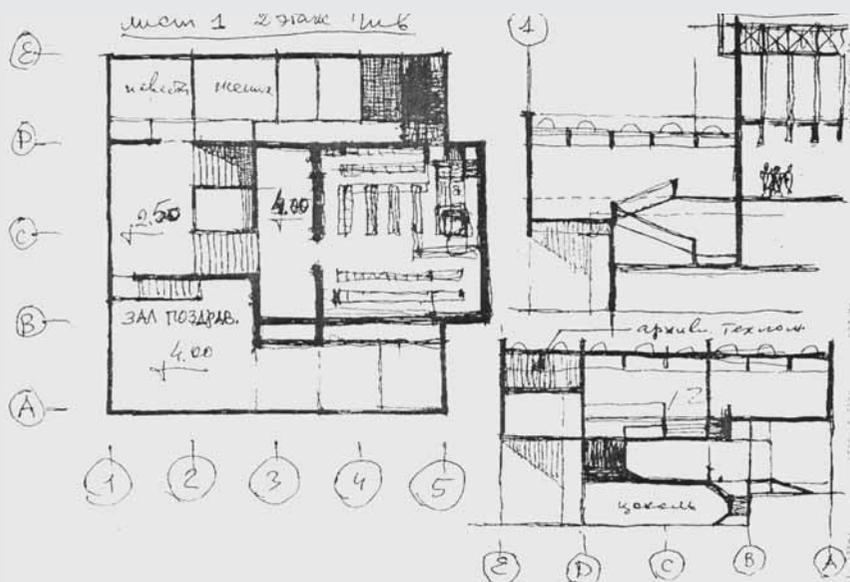
неизвестно куда). И только диким бардаком в сфере инвентаризации городского имущества можно объяснить недавний почин городской администрации относительно так называемой «народной инвентаризации» – ищите, мол, граждане, новые участки под застройку. Это значит, что и Генплан новый сделали некачественно, да еще, как выяснилось, в соответствии не с ныне действующей, а со старой редакцией Градостроительного кодекса РФ.

Павлов считает, что необходимо выстраивать новую систему взаимоотношений недвижимостей и их собственников между собой. У нас сменяют друг друга у кормила власти разные партии и лидеры – но все стремятся взять в руки управление хозяйственной деятельностью. В Москве мэрия настолько «достала» своим регулированием некоторых предпринимателей, что они обратились в Высший арбитражный суд: из-за бюрократического ограничения их деятельности, мол, упала в цене принадлежащая им недвижимость. И суд обратил внимание Лужкова на то, что новый Градкодекс трактует градостроительный регламент лишь как рамочное ограничение, но не как нормативно-правовой акт. Корень «уплотнительной застройки» не в градостроительных, а в земельных отношениях – строят-то всегда на чужой земле, ибо СВОБОДНОЙ ЗЕМЛИ В ГОРОДЕ БЫТЬ НЕ МОЖЕТ! «Пустые» территории, особенно в центре Питера, находятся лишь по причине непроведенного своевременно межевания. Не подлежат межеванию лишь территории общего пользования, но они не подлежат и застройке. Межевание должно проводиться, исходя из понятия правообладания: по Градкодексу, земля принадлежит жильцам дома независимо от наличия свидетельства о собственности, просто по факту возведения этого дома. Кстати, именно чиновники должны озаботиться переводом в собственность объектов бессрочного пользования, иначе этих чиновников можно обвинить в содействии уходу граждан от налогообложения.

Собственник недвижимости вправе ею распоряжаться, то есть изменять, а вот право управления внесения изменений в управляемый объект не предусматривает. Не вправе управленец, кстати, быть арендодателем и присваивать арендную плату – но городские комитеты с разрешения госпожи губернатора всю этим занимаются, а ведь речь о деньгах, принадлежащих НАРОДУ как собственнику. Если городские власти или некие компании управляют домом, принадлежащим гражданам, то это не значит, что они вправе «выдергивать» из-под него землю (точно так же, как не вправе страдающие «имперским синдромом» налоговики брать земельный налог не с собственников помещений, а с ЖСК или ТСЖ – во всем мире налогами обкладывают граждан по месту жительства, и только у нас предприятия по месту их регистрации). При выдаче свидетельства о собственности на недвижимость за основу надо брать земельный участок, а не то, что на нем построено (тот факт, что у нас центр тяжести смещен в сторону права собственности на квартиру, объясняется массовой бесплатной приватизацией жилья). Причем имеющий один кадастровый номер земельный участок может быть и

Автограф мастера





достаточно большим, на уровне микрорайона из нескольких десятков домов, объединенных неким общим объектом (например, мусоросборником). Для того чтобы можно было таким образом укрупнять общую земельную собственность, надо корректировать Жилкодекс. Но Павлов вновь повторяет, что даже имеющиеся положения ЖК РФ не исполняются Матвиенко и Лукмановым, которые тратят городской бюджет не по назначению. Не идет ли в стране гражданская война между центром и регионами и как собирается президент обеспечивать диктатуру закона – вот в чем вопрос. Ведь и питерский закон о жилищной политике противоречит, к примеру, Земельному кодексу в части права городских властей на отчуждение земельных участков с целью сноса стоящих на них зданий. Случаи, когда такое отчуждение возможно, в ЗК РФ перечислены, и не может быть отчуждения для градостроительной деятельности.

Площадь Питера – 140 тысяч га, это один из самых неинтенсивно застроенных городов, ибо плотность его населения составляет всего 30 человек на гектар при нормативной 100 человек на гектар. Много земли, которой не умеют распоряжаться. Взять хотя бы проблему собственности на землю – собственником должно быть только лицо, права которого признаны администрацией (причем жильцы должны получать участки бесплатно), но у нас земля монополизирована, отсюда и рост цен на жилье. Вздоржавшие квартиры покупаются ИНОГОРОДНИМИ, приезжающими на готовенькое – то есть не вкладывавшими денег в городскую инфраструктуру. Старый Градостроительный кодекс рассматривал строительство как систему административного управления – новый же начальству отвел лишь роль регулировщика гражданских отношений между собственниками. Вопрос о «земле и воле» продолжает в России оставаться вопросом номер один! Все то, что сегодня связано с землей в России, по мнению Павлова, **ОЧЕНЬ ОПАСНО ДЛЯ НЕЕ И ЧРЕВАТО ГИБЕЛЬЮ СТРАНЫ!**

В Европе разделяют два вида управления – регулирование отношений и то, которое связано с использованием материальных ресурсов, а вот азиаты такого различия не делают. Интересный исторический факт: накануне 9 января 1905 года бастовали и готовились идти на площадь к царю именно рабочие госпредприятий, рабочие же частных заводов и фабрик были своим положением довольны. То есть государство плохо управляет хозяйством (если не считать краткие периоды военной мобилизации), частники лучше. Задача государства – регулировать отношения, и наши власти делают это до сих пор отнюдь не по-европейски.