

Пожалуй, любой из нас хотя бы раз в жизни вслух или мысленно приветствовал законодательно обоснованную, рационально выстроенную систему взаимоотношений гражданина и государства в развитых странах. Многих российских проблем там просто не существует. Те же, которые возникают, решаются в суде. В большинстве случаев иск подается при серьезной уверенности, что доказательства неоспоримы и процесс пройдет результативно. Если иск удовлетворен - гарантия его исполнения стопроцентная.

Россияне же, особенно старшего и среднего возраста, большинство своих проблем предпочитают решать не в суде, а в администрации муниципалитета. А зря, ведь в последние годы российское законодательство сильно изменилось, и многие вопросы действительно можно и нужно решать только в органах правосудия. Работники же администрации в большинстве случаев совершенно не уполномочены законом рассматривать споры и конфликты.

- К нам в управление муниципальной собственности каждый день идет много людей, - говорит заместитель главы АГО Алексей Салутенков. - Вопросы в основном не наши, а судебные. Например, соседи спорят о расположении межи. Или одному мешают постройки на участке другого. Или два хозяина не могут договориться, кому и когда ухаживать за дорогой перед домом. Если в конфронтации собственники земельных участков, то наша помощь им минимальная. Мы можем только посоветовать, как решить тот или иной вопрос, на какой документ опереться. А вот если в споре затронуты земли муниципалитета (скажем, участок собственника граничит с муниципальным, или спорят два арендатора муниципальных земельных участков), то в таких вопросах мы принимаем активное участие не столько как советчики, сколько как волеизъявители. И тут уже, конечно, участие муниципалитета более значительное.

Вот конкретный пример о двух соседях-собственниках. В декабре 2010 года пенсионер К. попросил помощи в администрации АГО. Суть в том, что соседка С. на смежной границе установила три строения - гараж, сарай и свинарник, а также сплошной забор и складировала строительные блоки. Все искусственные объекты затеняют часть участка пенсионера К., что препятствует полноценному использованию его земли. К. просил разобраться в ситуации и потребовать, чтобы соседка убрала постройки. Рассмотрев вопрос по существу, специалисты администрации предложили обратиться с проблемой в суд.

В июне 2011 года Артемовский городской суд вынес решение. В процессе были учтены требования строительных норм СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строи-

тельства", в которых прописано, что расстояние от хозяйственных построек до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее 1 метра.

Но на судебном заседании выяснилось, что межа между участками двух соседей достоверно не обозначена. Договор купли-продажи пенсионера К. (декабрь 1999 года), устанавливающий его право собственности на дом и земельный участок, определяет приблизительные границы. Тогда еще не проводились землеустроительные работы, которые сегодня базируются на спутниковых методах определения координат по системе ГЛОНАСС. В июне 2006 года соседка С. проводила межевание своего земельного участка без участия пенсионера К. Мужчине удалось доказать, что он, ближайший сосед, не был своевременно оповещен о факте межевания, поэтому суд вынужден был признать этот факт незаконным. Сторонам судебного процесса было предложено провести совместное межевание границ.

Пенсионер К. единолично не согласен с рекомендациями госорганов, так как межевание дорого, и настоятельно требует от администрации АГО решить вопрос волевым порядком. Активная переписка ведется в июне-сентябре 2012 года. К. требует призвать к ответу соседку и решить вопрос в его пользу, при этом обвиняет не желающих вмешиваться в его частные дела сотрудников администрации в семейственности, непрофессионализме, бесчувственности и прочих грехах. Чиновники же в каждом письме вежливо и тактично отвечают: "К нам обратились не по адресу. Проводите межевание и обращайтесь в суд".

Повторимся, современное российское законодательство максимально настроено на то, чтобы практически все вопросы собственности могли решать через федеральные и региональные органы, минуя администрацию муниципалитета. А при необходимости - через суд. К собственности же муниципалитета иной подход и иные требования. Цивилизованное решение проблем с собственностью облегчит жизнь всем - и собственникам, и муниципальным работникам. И негативные эмоции будут сведены к нулю.



су. Понятно, что необходимо учесть множество факторов: как уведомлять людей о предстоящих событиях; что делать с вещами граждан, хранящимися в сносимых объектах, и т.д. Но постепенно муниципальные службы совместно с полицейскими и другими силовыми структурами определяют регламент воздействия на незаконнопослушных граждан и займутся этой работой.

Почему не восстанавливают русло реки "Озерные Ключи"? Ведь лет 15-20 назад там был прекрасный пляж, станция по прокату лодок и катамаранов, беседки для отдыха.

Это федеральная, а не муниципальная собственность. Мы не имеем права тратить муниципальные деньги на восстановление федеральных объектов. Эта

ке по решению общего собрания дома (например, детская площадка).

Формирование участков под МКД проходит за счет средств муниципального бюджета, и каждый из них обходится городской казне примерно в 37,5 тысяч рублей. Собственникам, желающим оформить землю, необходимо провести общее собрание дома (с приглашением работников администрации - представителей собственника муниципального жилья) и подготовить соответствующий протокол. Данный документ подается в управление муниципальной собственности администрации АГО вместе с заявлением о формировании земельного участка.

Как оформить капитальный гараж в собственность?

По предварительным подсчетам на территории Артемовского городского округа расположено 183 гаражных кооператива, в границах которых выстроено около 11 тысяч капитальных гаражей. Зарегистрировано право собственности на несколько сотен гаражных боксов. Государственная регистрация права собственности на гаражный бокс возможна при наличии у заявителя правоустанавливающего документа на него. В качестве такого документа может быть договор купли-продажи (мены, дарения), свидетельство о праве на наследство либо акт ввода в эксплуатацию законченного строительства объекта или решение суда, которым установлено право собственности на объект недвижимости.

В основном законность нахождения гаражных боксов на земельном участке подтверждают лишь решения Исполкома Горсовета народных депутатов о закреплении к конкретному ГСК земельного участка для строительства группы гаражей. Акты ввода в эксплуатацию после строительства оформлены не были, и получить их в настоящее время невозможно.

Поэтому в настоящее время гражданам, желающим документально закрепить свое право собственности на занимаемый гаражный бокс, оформляют документы через суд.

Вместе с иском заявлением гражданин должен предоставить следующий пакет документов: документы об отводе земельного участка для строительства ГСК; техпаспорт и кадастровый паспорт на гаражный бокс (каждый на свой);

справку от председателя ГСК о членстве и о выплате паевого взноса;

выписку из ЕГРЮЛ, Устав ГСК. Может понадобиться заключение строительно-технической экспертизы, что постройка не создает угрозу жизни и соответствует СНиПам.

Исковое заявление подается от члена ГСК (истец) к ГСК (ответчик) с привлечением третьего лица - администрации АГО.

Полученное решение суда будет документом, на основании которого будет возможно произвести государственную регистрацию права собственности на гаражный бокс и получить свидетельство.

Земельный участок к гаражно-строительному кооперативу будет возможно оформить только после того, как все члены кооператива оформят право собственности на свои гаражные боксы.

Полосу подготовила Ольга Шурат.



На вопросы читателей "Выбора" отвечают специалисты управления муниципальной собственности администрации АГО

Почему не убирают из дворов несанкционированные железные гаражи?

В Артеме довольно много металлических гаражей, установленных без согласования с административными органами. Их адреса - по всему городу. Скажем, возле домов по ул. Севастопольская, 12/4; Бабушкина, 10 и 22; 1-я Рабочая, 39, 37 и 29/1 и т.д. Сварливые соседи постоянно ругаются друг с другом - оставить гаражи или убрать. Недавно новый застройщик в районе АФБТ, официально оформивший правоустанавливающие документы под строительство, освободил свой участок от временок. Гаражи перекочевали в кювет и частично - на дорогу внутри микрорайона. Недовольны все: и хозяева гаражей, и соседи, вынужденные терпеть неудобства. Решение вопроса, как мы знаем, - только в суде. Администрация АГО уже подала несколько десятков исков в суд на снос несанкционированных гаражей. Практически все решения - в пользу истца. А в мае нынешнего года Дума АГО приняла решение № 680 "Об утверждении Положения о порядке освобождения самовольно занятых земельных участков, сноса самовольных построек и переноса иных объектов на территории Артемовского городского округа". Сейчас администрация готовит нормативные документы на создание соответствующей рабочей группы, которая будет отслеживать самовольные постройки и организовывать работу по их сно-

ситуация сходна с проблемой содержания бомбоубежищ. В Артемовском городском округе 64 бомбоубежища, в том числе 25 - в многоквартирных домах. Все они - федеральная собственность. Помещения в безобразном состоянии, многие залиты водой, стены и фундамент разрушены и т.д. Жильцы домов, примыкающих к убежищам, страдают от бесконечных нечистот и вони, от насекомых и залитов грязной воды. Но ремонт федеральной собственности невозможен. И сдать в аренду их нельзя. Не исключено, что со временем эти объекты будут переданы муниципалитету, и ремонт мы вынуждены будем делать своими силами. Или силами арендаторов. Но пока эти объекты неприкосновенны.

Как оформить земельный участок под МКД в собственности?

В Артемовском городском округе проводится оформление земельных участков под многоквартирными домами в собственность владельцев жилья. Уже зарегистрировано 284 участка, в 2012 году заключены контракты на формирование еще 44-х участков. Всего же в Артемовском городском округе около 1200 МКД, под которыми предстоит сформировать земельные наделы.

Как известно, официально оформленная земля вокруг МКД повышает рыночную стоимость квартир, защищает собственников от непрошенных вторжений третьих лиц (скажем, желающих построить дом или организовать автостоянку в непосредственной близости от дома), гарантирует безопасность объектов, которые могут быть выстроены на участ-