

Участок под домом – на пересмотр!

Это может изменить вашу жизнь! Как будут действовать новые правила Кабмина и законы, разрешающие жителям требовать, чтобы самоуправление пересмотрело границы земельного участка у их дома? Особенно это актуально для жителей домов на хозяйской земле!

Недавно правительство приняло правила, согласно которым владельцы квартир могут обратиться в свое самоуправление и попросить пересмотреть размер участка земли, который в процессе приватизации был признан функционально необходимым для их дома. Не секрет: многие рижане уверены, что совершенно напрасно оплачивают гектары земли, «привязанные» к их домам лет двадцать назад. Особенно болезненным этот вопрос становится в случае, если земля вокруг дома хозяйская. Что же говорят новые нормативы?

В правилах Кабинета министров № 522 и свежих поправках к Закону о приватизации довольно ясно определено, что жители должны платить только за ту землю вокруг дома, на которой действительно располагается инфраструктура и элементы благоустройства, необходимые владельцам квартир. А от газонов и полей, уходящих за горизонт, но по какой-то причине «привязанных» к нашим домам, теперь можно отказаться.

Решение о пересмотре размера участков в Риге, как ожидается, будет принимать Комиссия о приватизации. Детали этого процесса еще предстоит определить в отдельных правилах самоуправления, однако в минюсте настаивают: жители всей Латвии уже сегодня могут обращаться к местным властям с заявлениями о пересмотре размера функциональных участков у их домов.

Вопросы о том, что именно изменится в жизни владельцев квартир, мы адресовали специалистам Министерства юстиции, которые и подготовили соответствующие правительственные правила. Ответы получили толковыми и исчерпывающими, а остальные нюансы наши читатели смогут выяснить сами, вчитавшись в текст новых статей Закона о приватизации и правил Кабинета министров, которые мы сегодня публикуем.

Как раньше жители могли добиться пересмотра функционально необходимого участка земли, «привязанного» к дому?

– Принимая во внимание то, что решение об определении функционально необходимого участка земли является административным актом, до 30 июня 2015 года владельцы квартир могли добиться пересмотра размера этого участка только через суд. В случае, если пересмотр функционально необходимого участка был связан с процессом приватизации земли, жители должны были обращаться в суд в порядке, предусмотренном Административно-процессуальным законом. В случаях, если жилой многоквартирный дом уже был передан на приватизацию, а права на владение землей под ним восстановлены за прежними собственниками или их наследниками, вопрос об уменьшении площади «привязанной» земли можно было решать по взаимному соглашению с хозяином земли. Также жители могли обращаться с иском о пересмотре размера участка в суд общей юрисдикции.

Конечно, и в этих случаях владельцы квартир могли обращаться в свое самоуправление с просьбой пересмотреть размер функционально необходимого участка земли, однако до 30 июня 2015 года, когда вступили в силу поправки к Закону о приватизации жилых домов самоуправления и государства, в Латвии не существовало нормативной базы, согласно которой самоуправления были бы обязаны провести такой пересмотр участка. Также не было установлен порядок, в котором совершался бы такой пересмотр. В свою очередь, с 1 июля 2015 года, когда вступила в силу 85 статья Закона о приватизации, владельцы квартир имеют право обращаться в самоуправление с заявлениями о пересмотре размера привязанного к дому участка земли. Жители получили право высказывать свои аргументы в процессе пересмотра размера функционального участка земли, а также оспорить решение самоуправления о пересмотре этого

участка. Правда, чтобы поспорить с самоуправлением, потребуется, чтобы этот шаг одобрила общность собственников квартир конкретного дома. Решение общности должно быть принято в порядке, предусмотренном Законом о квартирной собственности.

Как видите, сейчас во внешних нормативных актах недвусмысленно сказано следующее: независимо от того, закончена или не закончена приватизация жилого дома, у жителей есть возможность требовать пересмотра функционально необходимого участка земли, «привязанного» к дому. Теперь это делается в порядке административного процесса. Сначала собственникам квартир нужно обращаться в самоуправление, а в случае негативного решения – в административный суд.

Что изменится для жителей приватизированных домов, которые расположены на хозяйской земле?

– Если соответствующий жилой дом располагается на земле, которая принадлежит третьему лицу, мы имеем дело с так называемым принудительно-раздельным имуществом. В этом случае на основании закона между владельцами дома и земли существуют отношения принудительной аренды. У владельца земли имеется право получать деньги за то, что дом пользуется функционально необходимым участком земли.

В правилах Кабинета министров № 522 установлен порядок определения размера участка земли, функционально необходимого конкретному дому. Эти правила должны применяться также в случае, если самоуправление получит заявление от владельцев квартир дома, стоящего на хозяйской земле. Важно понимать, что заявление о пересмотре размера участка, необходимого дому, может подать и собственник земли. Одновременно хотим подчеркнуть, что ПРАВА собственников на обращение в самоуправления для пересмотра размера функционально необходимого участка земли определяются не правилами Кабинета министров, а поправками к Закону о приватизации, которые вступили в силу 1 июля 2015 года. В правилах Кабинета министров № 522 оговариваются только требования, которым должен соответствовать земельный участок, чтобы его можно было признать функционально необходимым конкретному дому.

Когда владельцы квартир смогут обращаться в свои самоуправления с просьбой пересмотреть размер земельного участка?

– Владельцы квартир могут это делать уже с 1 июля 2015 года, когда в силу вступила 85-я статья Закона о приватизации жилых домов самоуправления и государства. Именно этот пункт предусматривает право владельцев квартир обращаться в свое самоуправление и просить пересмотра размера участка земли, признанного функционально необходимым для их дома.

Получили ли самоуправления время, чтобы определить, каким будет порядок пересмотра функционально необходимых участков на их территории? Придется ли жителям ждать, пока, например, Рижская дума издаст собственные правила на этот счет?

– Принципы определения и пересмотра размера функционально необходимых участков земли определены в Законе о приватизации и правилах Кабинета министров № 522. Как видим, одинаковые принципы должны действовать на территории всей страны и дополнительных правил самоуправления здесь не требуется. В свою очередь, Закон о приватизации поручает самоуправлениям издать отдельные правила, чтобы определить следующее:

- как именно на их территории можно будет обращаться за пересмотром размера участка земли, признанного функционально необходимым для конкретного дома;
- как именно самоуправление будет информировать собственников земли и владельцев приватизированных объектов, как выяснять их мнение и принимать решение о начале процесса пересмотра размера функционально необходимого участка земли;
- как самоуправление будет оценивать мнения участников процесса, а затем пересматривать площадь и границы функциональных участков земли под каждым домом, принимая во внимание

ситуацию в соответствующем квартале;

■ как самоуправление будет принимать решение о пересмотре размера функционального участка земли под домом.

Как видите, в каждом самоуправлении административная процедура пересмотра размера участков может отличаться, однако при самом пересмотре должны применяться критерии, определенные правилами Кабинета министров № 522.

Каждое самоуправление должно было принять правила об административной процедуре пересмотра размера участков до 30 июня 2015 года. У министерства нет информации о том, все ли самоуправления выполнили данное требование переходных правил Закона о приватизации жилых домов самоуправления и государства.

Многие собственники полагают, что к их дому «привязан» слишком большой участок земли, за который приходится платить налог или аренду. Что говорят на этот счет правила Кабинета министров?

– Правила Кабинета министров № 522 определяют строгие критерии, которым должен соответствовать участок земли, признанный функционально необходимым для конкретного дома. Например, улица, дорога или подъездные пути, которые входят в «красные линии», не могут быть включены в общий объем участка земли, признанного функционально необходимым для дома. Исключением будут случаи, если такая дорога привязана к жилому дому исключительно как часть инфраструктуры, необходимой для его содержания, обслуживания и функционирования, или если дорога является частью благоустройства и коммуникаций данного дома. Также в соответствии с правилами Кабмина в состав функционально необходимого участка земли нельзя включать территории, которые в соответствии с нормативными актами считаются общественными местами.

Одновременно заметим, что в любом случае пересмотр размера функционального участка согласно Закону о приватизации совершается на основании заявления, полученного от лиц, имеющих в этом деле индивидуальные интересы. Каждое решение самоуправления принимает индивидуально, и оно распространяется только на конкретный участок. Следовательно, по существу рассмотрение размера каждого функционального участка производится индивидуально.

Кто из жителей, по-вашему мнению, имеет самые большие шансы добиться пересмотра размера функционально необходимого участка земли под домом?

– Участок земли, признанный функционально необходимым для конкретного дома, должен соответствовать требованиям Закона о приватизации, правилам Кабинета министров и правилам соответствующего самоуправления о планировании территории и застройке. Как видите, если прежние размеры функционального участка не соответствуют этим требованиям, логично ожидать, что его размер должен быть пересмотрен.

Будут ли правила иметь обратную силу? То есть смогут ли жители требовать, чтобы самоуправление «отрезало» им больший участок земли, чем было определено при приватизации?

– Право требовать пересмотра размера участка земли, признанного функционально необходимым для конкретного дома, согласно Закону о приватизации имеется не только у владельцев квартир, но и у владельцев земли, с которыми у дома есть отношения принудительной аренды. Если в самоуправление с заявлением обратился владелец земли, то пересмотр размера участка будет вестись по тем же правилам, что и в случае обращения собственников квартир. Как видите, при пересмотре размер участка, привязанного к дому, может и увеличиться.

Жители часто рассказывают, что при приватизации самоуправление по какой-то причине весьма неравномерно распределило общий двор между двумя-тремя и более домами. Например, одному дому досталось 80% от общей площади двора, а другому только 20%. Если один дом в такой ситуации будет доказывать, что получил при

приватизации слишком большой кусок хозяйской земли, значит ли это, что «лишний» участок автоматически припишут соседям без их согласия?

– Правовое регулирование, имеющееся на данный момент, не позволяет автоматически увеличивать или уменьшать участок земли, если владельцы дома (или земли) сами этого не потребовали. Однако может случиться так, что самоуправление будет одновременно оценивать площади участков земли, признанных функционально необходимыми для каждого дома в конкретном квартале. На такой случай правила Кабинета министров говорят, что двор, спроектированный как общий двор квартала или группы домов, по просьбе жителей следует разделить между всеми дома пропорционально параметрам их застройки (пятиподъездный дом получит большую часть земли, чем, например, трехподъездный – прим. ред.).

Какие учреждения будут рассматривать заявления жителей о пересмотре площади земельных участков под нашими домами?

– Решение о пересмотре участка земли, признанного функционально необходимым для каждого дома, принимает самоуправление, на административной территории которого находится соответствующий участок земли.

Как именно жителям нужно обращаться в самоуправление с заявлением о пересмотре функционально необходимого участка? Например, может ли это делать индивидуальный собственник квартиры или только представители дома, заручившиеся согласием общего собрания владельцев?

– Владельцы квартир имеют право обращаться в самоуправление с заявлением о пересмотре участка земли под домом, а также высказывать свои соображения и аргументы в процессе пересмотра размера участка и оспаривать решения самоуправления только в том случае, если так решила общность собственников квартир конкретного дома. Решение должно быть принято в порядке, оговоренном Законом о квартирной собственности. Как видите, отдельный владелец квартиры не может обращаться с таким заявлением к властям.

Сколько общностей владельцев квартир, по-вашему, могли бы использовать правила Кабинета министров, чтобы добиться пересмотра участков земли, привязанных к их домам? В особенности этот вопрос волнует жителей, дома которых стоят на хозяйской земле.

– В распоряжении Министерства юстиции нет точной информации о том, сколько общностей владельцев квартир могли бы просить свои самоуправления о пересмотре размеров функциональных участков земли. Надо понимать, что владельцам соответствующего дома (или же земли) для начала стоит самим оценить, насколько обоснованным будет их заявление о таком пересмотре. Далее они должны созвать общее собрание собственников или устроить в доме письменный опрос, как это предусмотрено Законом о квартирной собственности. Принимая такое решение, владельцы квартир должны понимать, что на них лягут все расходы, связанные с пересмотром границ функционального участка.

По оценкам Министерства юстиции, новые правила Кабинета министров затронут 56499 владельцев квартир и 3734 владельцев земли, на которых располагается 1867 многоквартирных домов. Но это только те дома, для которых размер функционально необходимого участка земли еще не определен. Если же начнется пересмотр уже определенных участков, то новые нормативы коснутся еще 54 471 владельцев квартир и 3620 владельцев земли, на участках которых находятся 1800 многоквартирных домов. Как видите, максимальное количество домов, которые уже сегодня могут потребовать пересмотра функциональных участков земли, составляет 1800.