

## РАЗВОРОТ

«ЛЕВИАФАН»

# Земля обременённая

## Пермских дачников за свой счёт вынуждают сносить свои дома

Людмила Максимова

Компании ОАО «Северо-западные магистральные нефтепроводы» и ООО «Газпром трансгаз Чайковский» вынуждают жителей Пермского края сносить свои законно построенные дачные и загородные дома. Компании «приводят в порядок» свои магистрали и задним числом оформляют охранные зоны. Многолетняя практика строительства компаниями объектов без надлежащего оформления земель обернулась проблемой не для них, а для граждан.

**З**аложниками ситуации оказались жители населённых пунктов Адищево, Архиерейка, Ерепеты, на законных основаниях когда-то купившие земельные участки. Люди получили в органах власти разрешения на строительство, свидетельства о государственной регистрации земельных участков и возведённых на них строений. Позже выяснилось, что по этим землям проходят трубопроводы. Но, поскольку ранее участки трубопроводов не были поставлены на кадастр и отсутствовали на карте Росреестра, получилось, что нефтяная и газовая компании заложили под пермяков юридическую бомбу.

По первым решениям судов ответчики-граждане обязаны снести свои дома за собственный счёт, без какой-либо компенсации. Землю у них никто не выкупает, строить на ней ничего нельзя.

### Полное Адищево

Пермяк Илья Миков купил участок в деревне Адищево (Добринский район) в далёком 1997 году. Все документы на землю, разрешение на строительство дома у него есть. В 2013 году он неожиданно получил уведомление из кадастровой палаты о том, что по требованию организации «Северо-западные магистральные нефтепроводы» на его участок наложено обременение, связанное с охранной зоной нефтепровода «Каменный Лог — Пермь». Значения этому он не придал. Оказалось, зря. Зимой 2014 года Микову пришлось явиться в Добринский суд.

Согласно иску от нефтяников он должен снести все постройки на территории, входящей в охранную зону нефтепровода. Причём за свой счёт. Суд встал на сторону нефтяников. Как рассказывает Миков, «нормального, серьёзного разбирательства не было» — решение судья принял в ходе одного заседания, документы на дом и землю, которые Миков показывал в суде, толком никто не рассматривал.

Организация «Северо-западные магистральные нефтепроводы» отмечает, что нефтепровод «Каменный Лог — Пермь» был введён в эксплуатацию в 1962 году, то есть до того, как Миков и его соседи стали строить в его охранной зоне дома. Однако сам Миков с этим утверждением категорически не согласен.

«Когда я покупал участок, в документах на землю не шло речи ни о каких обременениях. Сейчас идёт игра фактами. Понимаете, нефтепровод — это

понятие растяжимое. Возможно, сам нефтепровод действительно построен в 1962 году, но участок нефтепровода, под охранную зону которого мы попадаем, строился значительно позже. Судебная практика сложилась в пользу нефтяных компаний. Сейчас ситуация странная. Её как будто перевернули — это мы сейчас должны доказывать, что нефтепровод построен позже, чем заявляют нефтяники», — говорит Миков.

Сейчас собственник обременённой земли подал апелляцию в Пермский краевой суд.

Ещё один собственник дома в Адищево Роман Кириллов приобрёл участок с домом в 2003 году. Как и Миков, Кириллов получил сначала уведомление о наложении на его участок статуса охранной зоны, а потом — судебный иск.

### Роман Кириллов, собственник дома в деревне Адищево:

— Странная практика. Если они накладывают на мою землю обременение, то по закону должны компенсировать мне потерю рыночной стоимости земли. Сейчас дело вывернуто так, что я нарушаю их охранную зону, хотя на самом деле это они нарушили мои права. У нас есть доказательства, что нефтепровод был проложен в 2001 году. До этого он шёл восточнее, в обход Адищево. Даже если они называют это «реконструкцией», факт наличия — физическое место нефтепровода было изменено.

**«Дома здесь начали строить с 1989 года, а обременений на землю как не было, так до сих пор нет. Потом вспомнили, что у них тут труба. И говорят теперь нам: давайте-ка, друзья, подвиньтесь», — возмущаются жители**

Собственники домов собирают документы, подтверждающие, что участок нефтепровода, под охранную зону которого они попадают, был построен после приобретения участков. В частности, это документальная аэрофотосъёмка 1997 года и картографическая информация, на которой нефтепровод, проходящий через деревню Адищево, отсутствует (его построят тремя годами позже).

ОАО «Северо-западные магистральные нефтепроводы» предоставило «Новому компаньону» документ, где указан год ввода в эксплуатацию нефтепровода «Каменный Лог — Пермь». В документе есть участок нефтепровода под названием «НПС Мостовая» с дюкерным переходом через реку Чусовую.



Илья Миков

Документ утверждает, что этот участок также сдан в эксплуатацию в 1962 году. Илья Миков, собственник дома в деревне Адищево, не считает это доказательством.

### Илья Миков:

— Нефтяники немного недоговаривают, а если проще сказать, изворачиваются. Дело тут вот в чём. Раньше, до 2000 года, этот участок нефтепровода и подводный (дюкерный) переход через Чусовую был на 800 м выше по течению и не проходил по деревне Адищево. В таком виде нефтепровод и был сдан в эксплуатацию в 1962 году. Никаких конкретных географических привязок в документе нет. В 2000-м была произведена названная в бумагах «реконструкция», а фактически построен новый дюкерный переход через Чусовую на 800 м ниже старого. И к нему через деревню Адищево, вдоль дороги, проложена новая нитка нефтепровода. При этом нормы мини-

которые были там раньше нефтепровода», — поясняет Миков.

Всего в «зоне сноса» по примерным подсчётом жителей оказалось около 40 участков.

В нефтяной компании говорят о том, что регистрировать право собственности на магистральный нефтепровод в 2012 году (что позволило присвоить объекту кадастровый номер и внести его в публичную кадастровую карту) — это вообще «дело добровольное».

### Оксана Базаева, и. о. начальника службы общественных коммуникаций ОАО «СЗМН»:

— Согласно действующему законодательству, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Чтобы предупредить жителей ближайших к магистральным нефтепроводам населённых пунктов и избежать подобных судебных разбирательств, ОАО «СЗМН» раз в квартал публикует в местных газетах информацию о прохождении трасс магистральных нефтепроводов. Эти сообщения адресованы не только руководителям предприятий, организаций, колхозов и совхозов, но и председателям садоводческих обществ, а также жителям района. Два раза в год предупреждения высыпаются и руководителям муниципальных администраций.

В компании уверены, что всё дело в том, где жители получали разрешения на строительство. «Разрешение на строительство сельчане получали в сельсоветах. И это несмотря на то что границы зон особого режима использования земель рядом с нефтепроводом утверждают администрации районов», — комментирует Базаева.

Заместитель главы администрации Добринского муниципального района

мальных расстояний до уже давно стоящих там на тот момент домов (моего в том числе) по СНИП были нарушены либо «гигантски истолкованы». Надо было построить — построили вдоль дороги. Ни с кем ничего не согласовывали, землю не выделяли, на СНИП не смотрели.

Миков отмечает, что у него есть копия судебного решения 2002 года.

«Тогда несколько собственников дачных участков подали на СЗМН иск с требованием компенсации по факту строительства нефтепровода. В судебном решении говорится, что «все нормы по расстояниям выдержаны», в компенсации владельцам отказано. А теперь вдруг оказалось, что нормы расстояний грубо нарушены владельцами домов,