

РАЗВОРОТ



Дом Микова в Адищево

по градостроительству и инфраструктуре Андрей Потапов пояснил, что земли Краснослудского сельского поселения (куда входит деревня Адищево) перешли к ним в ведение лишь с начала этого года. До этого все полномочия по выдаче земель находились у администрации самого сельского поселения, и почему она раздавала «обременённые» земли, в администрации Добрянского района не знают.

В администрации Краснослудского сельского поселения «Новому компаньону» рассказали, что они выступают третьими лицами в суде.

«Мы на стороне жителей. Мы сами ничего не знали о трубе. До всей этой ситуации мы не видели никаких обременений на землю, в кадастровой карте трубы этой также не было. Мы понимаем, что жители Адищево могут предъявить претензии и нам, но, распределяя участки, мы основывались на имеющихся на тот момент документах», — объясняют в администрации поселения.

Участки спорного назначения

Подобные иски от ОАО «Северо-западные магистральные нефтепроводы» получили и жители микрорайона Архиерейка в Перми. О том, что рядом с их участками проходит нефтепровод 1960-х годов постройки, они также узнали лишь в 2014 году.

Как рассказывает житель Архиерейки Николай Казанцев, чей дом попал в охранную зону, большинство людей купили здесь земли в 2013 году, а через год получили судебные иски. Ни у кого из жителей не было указано в документах никаких обременений на землю. Казанцев перед покупкой брал выписку в кадастровой палате — всё было чисто. Теперь же под снос здесь попадает около 30 участков.

Но всё же у жителей Архиерейки ситуация немного другая.

Как пояснили в городском департаменте градостроительства и архитектуры, согласно Правилам землепользования и застройки города Перми земельные участки в Архиерейке находятся в территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий

(Р-2). К основным видам разрешённого использования данной зоны относятся зелёные насаждения, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха. «Строительство жилья данной зоной не предусмотрено», — говорится в сообщении администрации.

Между тем сами жители уверены, что «городом предполагалось, что эта территория будет застроена домами, так как туда провели газ, воду, сделали дорогу».

В настоящее время нефтяная компания продолжает проверку нарушений охранных зон магистрального нефтепровода «Каменный Лог — Пермь» на территории микрорайона Архиерейка города Перми и деревни Адищево Добрянского района Пермского края. Так что иски, скорее всего, ещё последуют.

Умереть на грядке

Схожая ситуация сложилась не только с нефтепроводами, но и с газопроводами.

ООО «Газпром трансгаз Чайковский», в аренде у которого находится магистральный трубопровод «Нижняя Тура — Пермь I, II, III», обратилось в суд с требованием снести домики на садовых участках в Ерепетах. Причина — они находятся в опасной зоне. Всего в охранной зоне в 350 м сейчас находятся 120 домов.

Началось всё в 2009 году. Тогда «Газпром» подал первые иски о сносе строений. Всего под иски попали пять участков, находящиеся в зоне 150 м от газопровода. Дачники выиграли суды, и после этого всё поутихло — до прошлого года.

«Когда судились мы, нам предъявляли иск о признании наших домов самовольными постройками. Но у нас было разрешение на землю, домики у нас садовые, на такие постройки даже согласования никакого не требуется. На этом основании мы и доказали, что постройки не самовольные. Теперь «Газпром» поменял тактику», — рассказывает владелица дома в Ерепетах Ольга Мухина.

Участок Натальи Медведевой — соседний с участком Мухиных. В кон-

це прошлого года им пришёл иск о сносе дома, находящегося в охранной зоне газопровода. Районный суд встал на сторону собственников домов, но краевой суд отменил это решение. Верховный суд тоже решил дело в пользу газовиков.

Когда жители Ерепетов получали землю, ни о каком обременении также речи не было. Что удивительно, и до сих пор на эту землю не зарегистрировано никаких обременений. То есть те, кто не получали иск от «Газпрома», могут свои дома спокойно продать, и новый собственник также будет совершенно уверен в их «чистоте».

«Дома здесь начали строить с 1989 года, а обременений на землю как не было, так до сих пор нет. В 2008 году «Газпром» только зарегистрировал газопровод в собственность. Вспомнили, что у них тут труба. И говорят теперь нам: давайте-ка, друзья, подвиньтесь», — возмущаются жители.

Что ещё удивительнее, не так давно земли Ерепетов перевели из категории земель сельхозназначения (на которых можно строить только летние домики) в земли населённых пунктов (тогда в построенном доме можно постоянно жить и даже прописаться).

В ООО «Газпром трансгаз Чайковский» уверяют, что, когда были обнаружены факты строительства садовых домиков в пределах безопасных допустимых расстояний до объекта системы газоснабжения, они сообщили об этом в администрацию Пермского района с требованием принять меры и прекратить застройку данной зоны. Но до собственников никакая информация не дошла.

«Мы не понимаем, почему администрация выдавала земельные участки, которые находятся в непосредственной близости от магистрального газопровода, зная о том, что производить какие-либо постройки запрещено. Почему суды выносят решение о сносе строений без компенсации, почему администрация и «Газпром» бездействовали, не уведомляли и не принимали никаких административных мер в отношении

собственников земельных участков», — возмущаются собственники.

Ольга Мухина, собственник дома в Ерепетах:

— В этом деле есть противоречия. У нас не забирают наши земли, требуют только снести дома. Говорят, вы можете сажать на участках картошку, морковь. Но человек продолжает находиться на опасной территории. То есть нам предлагают в случае чего умереть на земле, а не в доме. Газовики понимают, что, если они заговорят о земле, им придётся выплатить нам компенсацию.

Кроме того, если уж «Газпром» говорит о безопасности, они должны были сами себя обезопасить, зарегистрировать газопровод и наложить обременения на землю. Почему мы ничего не знали об этом до 2009 года, когда первые иски появились? Люди оказались без вины виноватые. Решения они получали от администрации. «Газпром» должен решать все вопросы с администрацией, а не предлагать судиться с ней нам.

Кроме того, жители вспоминают, что газовая труба в далёком 1979 году была гораздо меньше. Тогда Ерепеты были жилой деревней. Проведения газовой трубы ждали, и это была бытовая труба, а не газопровод высокого давления.

«Потом трубу меняли. Положили трубу 1,2 м. Это уже труба высокого давления. И внезапно охранная зона разрослась от 25 до 350 м. Но доказать это без документов мы не можем», — рассказывает Мухина.

В администрации Сылвенского сельского поселения разводят руками. Территория Ерепетов вошла в его состав только с 2007 года. До этого все разрешения на землю выдавала Троицкая администрация (которой больше нет) и Сылвенская птицефабрика (тоже закрыта).

«Это сейчас просто посмотреть по публичной кадастровой карте, наложено ли на землю обременение, а раньше это было сложно. Надо искать того, кто выделял людям участки. Или выходить на уровень района», — ответили в администрации поселения.

«Собственники трубопроводов своим правом злоупотребляли»

Татьяна Лоншакова, юрист:

— Суды ссылаются на нормы по промышленной безопасности (допустимость расстояний от газопроводов) и именно поэтому будут выносить решения о сносе. Другой вопрос, что собственники трубопроводов своим правом злоупотребляли и 50 лет граждан не уведомляли. Фактически своим бездействием способствовали тому, что около их объектов возникли дачные посёлки. В таком случае будет эффективнее использовать такой способ защиты, как взыскание убытков.

Согласно действующему законодательству, обременения по использованию земельных участков подлежат государственной регистрации. В то же время пресекательный срок для регистрации обременений законодательством не установлен. Однако ст. 8.1 ГК РФ презюмируется принцип публичности и достоверности Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что означает, что любой собственник объекта недвижимости вправе основываться на его данных при совершении любых действий с таким имуществом.

Организация должна была предполагать, что отсутствие публичной и достоверной информации о том, что земельный участок находится в охранной зоне, может привести к тому, что будут нарушены правила эксплуатации трубопровода, однако своевременно не приняла мер, то есть налицо бездействие этой организации. Такое бездействие привело к нарушению прав собственников объектов недвижимости (права на некоторые домики, к слову, были зарегистрированы) — вряд ли люди стали бы строить на том участке, где этого нельзя было делать.

То есть, официально не регистрируя обременения на соответствующие земельные участки, компании злоупотребляли правом. Если злоупотребление правом повлекло нарушение права другого лица, такое лицо вправе требовать возмещения причинённых убытков.