

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЯЖБА

Адова история

Почему чиновники допустили строительство жилых домов в охранной зоне нефтепроводов?

Борис Михайлов, Алёна Морозова

В деревне Адищево Добринского района по иску ОАО «Северо-Западные магистральные нефтепроводы» (СЗМН) сносят жилые дома. Четырём собственникам предъявлены иски о сносе строений в охранной зоне (ОЗ) и зоне минимально допустимых расстояний (ЗМДР) нефтепровода Каменный Лог — Пермь. В трёх случаях речь идёт о сносе домов, из них два дома зарегистрированы как жилые, то есть в них прописаны люди. В Пермском крае есть ещё несколько подлежащих сносе по тем же основаниям жилых домов в разных населённых пунктах.

Криминальное чтиво

Каким образом в Адищево появились и были зарегистрированы дома там, где они вообще не должны были строиться? Эта история с криминальным душком.

Деревня Адищево находится рядом с трассой нефтепровода Каменный Лог — Пермь, в месте его пересечения с рекой Чусовой. Подводный переход магистрального нефтепровода через Чусовую был построен в августе 2000 года. До этого шести собственникам, чьи участки земли были изъяты под строительство перехода, выплатили компенсацию за утерянные хозяйствственные постройки и плодово-ягодные насаждения.

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 28 и 83) администрацией района были утверждены охранные зоны нефтепровода. Через два года, 3 июня 2002-го, постановлением администрации города Добринки №679 и договором №239 нефтяникам был оформлен в аренду на 49 лет земельный участок, на котором располагалась трасса нефтепровода, его наземные объекты и охранные зоны.

Прошло два месяца, и случилось странное: Добринский городской информационный центр 22 августа 2002 года письмом №265 проинформировал собственника нефтепровода — Пермское районное нефтепроводное управление (ПРНУ) — о том, что, «пока в установленном законом порядке и надлежащим образом не будет установлено и зарегистрировано ограничение права на землю, правила об охранной зоне нефтепровода не будут иметь законной силы. Следовательно, в настоящее время органы местного самоуправления не ограничены в правах по предоставлению земельных

участков в указанной ПРНУ зоне в собственность каким-либо субъектам».

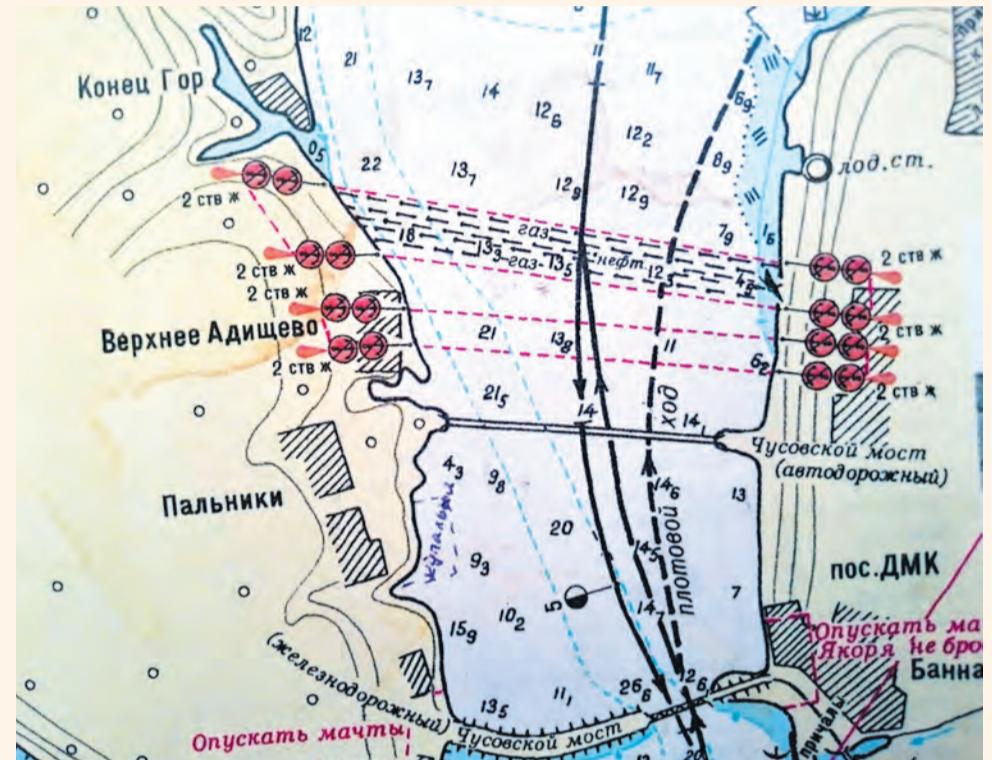
То есть пермские чиновники, по сути, отменили федеральное законодательство об охранной зоне магистральных нефтепроводов, к которому право на землю не имеет никакого отношения. Чья бы ни была земля, нефтепровод — опасный объект, и его охранные зоны предусмотрены законом. Приволжское управление Ростехнадзора позднее дало заключение, что установление охранных зон входит в компетенцию местных властей. То есть местные власти сами обязаны были нанести на карту охранные зоны. Однако они поступили ровно наоборот.

Более того, кто-то из добринского руководства уговорил собственников садовых участков в Адищево подать иски о сносе (!) участка нефтепровода рядом с селением. Ленинский районный суд Перми 24 июля 2003 года истцам, естественно, отказал.

С тех пор прошло почти 13 лет, но невозможно отказаться от надежды когда-нибудь узнать фамилии тех государственных чиновников, которые хотели уничтожить государственный нефтепровод.

Куда смотрел Росреестр?

Только в декабре 2008 года Добринский территориальный отдел Управления Роснедвижимости внёс сведения о зонах особого режима использования магистрального нефтепровода Каменный Лог — Пермь в государственный кадастровый недвижимости. А все предыдущие пять лет участки в Адищево по несколько раз сменили хозяев.



Речной атлас 2000 года: видно, что трубы проложены выше по течению

С разрешения администрации Добринского района и территориального управления Роснедвижимости новые собственники возводили в охранной зоне (ОЗ) и зоне минимально допустимых расстояний (ЗМДР) ограждения и постройки. Нефтяники неоднократно предупреждали администрацию района о границах зон особого режима использования земель рядом с трубой, но чиновники продолжали выдавать свидетельства о праве собственности на землю без указания обременений и регистрировать права собственности.

Далее события приняли совсем фантастический характер. В 2010 году была проведена централизация органов кадастрового учёта, полномочия по ведению кадастра переместились в Пермь, в компетенцию директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю Елены Цой. По её приказу охранные зоны нефтепровода были сняты с учёта. Причина — координаты характерных точек границы охранной зоны были выполнены в системе координат МСК-59, а не в системе координат, введённых в действие в 1963 году. Как будто от системы координат зависит, можно строить дома рядом с нефтепроводом или нельзя.

Нефтяники вступили в переписку с Росреестром, пересчитали координаты, и наконец в июне 2012 года в кадастровых планах появилась информация об охранных зонах в районе Адищево. Но за время отсутствия в кадастре охранных зон местная администрация успела зарегистрировать на них участки и жилые дома, естественно никак не предупредив собственников.

В начале 2015 года суды Перми во всех четырёх случаях нарушения ОЗ и ЗМДР удовлетворили требования АО «Транснефть-Прикамье» о сносе строений, в том числе после апелляций.

Кто виноват в появлении жилых домов в ОЗ и ЗМДР нефтепровода? По мнению пермских чиновников, это сами нефтяники. В июле 2015 года на свет появилось удивительное письмо Приволжского управления Ростехнадзора, который просил Генеральную прокуратуру подать иск в интересах собственников домов и земельных участков в Адищево, права которых были ущемлены, поскольку обременение на объект не было вовремя зарегистрировано: в свидетельствах о государственной регистрации права собственности от 2011 года обременений не указано. Да, в том самом 2011 году, когда решением Елены Цой информация об охранных зонах была исключена из кадастра!

Но и это ещё не всё. Поскольку обременение на объект не было вовремя зарегистрировано, по мнению Ростехнадзора, вариант решения проблемы может быть только один — «перенос линейного объекта, а не снос строений добросовестных приобретателей». То есть надо ликвидировать действующий нефтепровод и построить новый. К слову, 1 км строительства такого нефтепровода стоит 200 млн руб.

Пока ни прокуратура, ни Следственный комитет, ни губернатор Пермского края не реагируют на ситуацию. Похоже, людям придётся самостоятельно сносить свои дома, или, если они откажутся, им будет предъявлен счёт за снос силами сторонней организации, нанятой судебными приставами.

На этом всё и завершится... если у собственников не хватит мужества обратиться с регрессными исками к чиновникам, которые не предупредили о недопустимости строительства рядом с нефтепроводом. А если хватит, то в ходе судов может всплыть много интересных фактов.

