

ВЛАСТЬ И ПОЛИТИКА

ПРЕЦЕДЕНТ

Несносный дом

Чем мешает городу здание на ул. 2-й Шоссейной?

Борис Михайлов

Администрация Дзержинского района Перми пытается добиться сноса здания по адресу ул. 2-я Шоссейная, 1435 км в Арбитражном суде Пермского края. Если властям не удастся этого сделать, самовольное строение придётся выкупать, и бюджет потеряет десятки миллионов рублей.

Что нам стоит дом построить

Несколько лет назад на земельном участке вблизи железной дороги по адресу ул. 2-я Шоссейная, 1435 км был построен торгово-сервисный центр. В 2011 году на него оформлено право собственности. Основанием для возведения здания стало разрешение на строительство №RU90303000, якобы выданное 25 августа 2009 года гражданину Андрею Козлову, жителю города Чусового, основанием для ввода в эксплуатацию — разрешение №13/2009 от 6 октября того же года.

Этих документов на самом деле не существует. Как выяснилось, разрешения были поддельными: департамент градостроительства и архитектуры Перми (ДГА) 8 февраля 2017 года официально заявил, что таких разрешений не выдавалось. Точнее, разрешение на строительство №RU90303000 есть, но оно было выдано для строительства жилого дома в Мотовилихинском районе Перми. Более того, на момент выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию за подписью начальника департамента планирования и развития территории Татьяны Самойленко она уже не работала в мэрии: чиновница уволилась 21 сентября. Как сообщило издание «Коммерсантъ-Прикамье» со ссылкой на бывшего начальника ДГА Андрея Ярославцева, по факту подделки документов он подавал заявление в полицию, однако в возбуждении уголовного дела было отказано из-за истечения срока давности.

В декабре 2011 года право собственности на здание было зарегистрировано Росреестром. В марте 2012-го Андрей Козлов уступил это право Сергею Гришкину. Основанием стал договор займа, по которому в 2009 году Козлов получил от Гришкина 10 млн руб. Позже экспертиза покажет, что договор займа и договор уступки прав собственности на здание изготовлены в одно и то же время.

Земельный участок, на котором стоит торгово-сервисный центр, находится в собственности Российской Федерации и передан в аренду ОАО «Российские железные дороги». Будучи собственником стоящего на этой земле здания, Сергей Гришкин обратился в суд, где потребовал от РЖД права субаренды участка.

Длительная тяжба в 2014 году закончилась успешно для Гришкина: он полу-



ФОТО СЕРГЕЙ ГЛОРИО

чил участок в аренду на 49 лет. При этом суд никак не исследовал сам факт возникновения права собственности у Сергея Гришкина и не дал ему правовую оценку.

Так Гришкин стал полноправным собственником торгово-сервисного центра и арендатором федеральной земли. Как собственник здания он проводил с ним различные действия, которые затем легли в основу уголовного дела.

В 2013 году Сергей Гришкин оформил сделку по продаже доли в здании пенсионерке Тамаре Скосырской. Средства от неё он получил, но сделка не была оформлена, поскольку на этом этапе о своём несогласии «внезапно» заявила жена Гришкина: по закону все сделки с общей собственностью могут проводиться только с официального разрешения супруга или супруги. Но обратное своих денег Скосырская не получила: Гришкин заявил, что вообще видит её впервые и денег у неё не брал.

В похожую историю попал Руслан Свеженцев. Сергей Гришкин занял у него 6 млн руб. под залог доли в здании, а когда пришло время возвращать долг, стал утверждать, что подписи на документах о займе не его, а поддельные. Экспертным путём неоднократно установив подлинность подписей, Свеженцев и Скосырская обратились в полицию, где в отношении Гришкина было возбуждено уголовное дело по ст. 159 УК РФ (мошенничество).

После этого почти 2,5 года потерпевшие не могли добиться окончания расследования и передачи дела в суд. Они считают, что, используя связи в правоохранительных органах и иные «неправовые методы», дело «тормозил» сам Сергей Гришкин.

В конце концов дело всё же было передано в Дзержинский суд Перми, и сегодня кредиторы Гришкина ожидают назначения даты слушания. Таким образом, деятельность Сергея Гришкина сегодня является предметом внимания не только гражданского, но и уголовного права.

Препятствие на путях

В 2014 году 1/4 доли в здании (по сути, принадлежавшую Тамаре Скосырской и Руслану Свеженцеву) Гришкин передал в собственность Юлии Жуковской. Сегодня они оба выступают сооправниками в арбитражном процессе о

сносе незаконного строения. Исковое заявление об этом 20 декабря 2017 года в Арбитражный суд Пермского края подал глава администрации Дзержинского района Игорь Субботин.

В своём заявлении глава района указывает: двухэтажное капитальное здание по адресу ул. 2-я Шоссейная, 1435 км находится на участке с кадастровым номером 59:01:4415053:12, находящемся в федеральной собственности и имеющем разрешённое использование «под полосу отвода железной дороги». Уже сам факт появления объекта капитального строительства на земельном участке, не отведённом для этих целей, является существенным нарушением градостроительных норм и правил. К тому же построено здание без необходимых для этого разрешительных документов. Статья 222 ГК РФ гласит, что на такую самовольную постройку право собственности не возникает, а сама она подлежит сносу.

Также в иске указано, что Гришкин и Жуковская уже получали письма от администрации района с требованием до 1 ноября 2011 года либо получить разрешительные документы, либо снести здание. Однако Сергей Гришкин заявил, что не считает строение самовольным.

На предварительном слушании дела, состоявшемся 5 февраля, все лица, участвующие в деле (за исключением ответчика Сергея Гришкина), иск администрации Дзержинского района о сносе спорного здания поддержали. Представители Гришкина настаивали на том, что разрешительная документация на спорное здание выдавалась ДГА Перми, однако оригиналы данных документов «представить они не могут». Основное судебное заседание назначено на 19 марта 2018 года.

Комментируя иск, Сергей Гришкин заявил «Новому компаньону», что все документы, касающиеся постройки, уже фигурировали во время суда с РЖД, и к ним не было претензий. Историю с требованием сноса он считает элементом «рейдерского захвата» здания, который ведёт один его бывший партнёр. По его предположению, иск объясняется «тесными отношениями» его оппонентов с представителями властей.

Тем не менее факт остаётся фактом: множество инстанций уделяют сегодня большое внимание сравнительно небольшому (около 2,3 тыс. кв. м) зда-

нию. Почему же они упорно добиваются его сноса?

Во-первых, как установила Пермская лаборатория судебной экспертизы Минюста, здание, самовольно построенное на заболоченном участке, находится в аварийном состоянии. «Имеется возможность обрушения конструкции, повреждения свидетельствуют о непригодности к эксплуатации», — говорится в заключении экспертизы. Ещё более серьёзные выводы сделали проверяющие из прокуратуры Дзержинского района и специалисты ГУ МЧС по Пермскому краю. В результате проверки здания, прошедшей 31 января 2018 года, было найдено 56 нарушений пожарной безопасности. В здании постоянно находятся люди, они подвержены опасности.

Во-вторых, земля, на которой стоит эта самовольная постройка, является федеральной собственностью. На основании возведения на ней спорного здания она передана Гришкину в аренду на 49 лет, то есть фактически участок незаконно выбыл из владения государства.

Более того, земельный участок, переданный Гришкину в аренду, находится на пути будущей реконструкции ул. Строителей. Планы расширения и продления этой улицы как важного транспортного коридора от Красавинского моста в центр города широко анонсированы краевыми властями. Если Гришкину удастся отстоять законность своего права собственности на здание и аренды участка под ним, власти придётся выкупать объект по рыночной стоимости. Цена вопроса, по некоторым оценкам, от 80 млн до 100 млн руб.

Наконец, есть главное соображение, по которому для города и края принципиально добиться положительного решения этого вопроса. Эксперты рынка недвижимости указывают, что схема «легализации», которую применил Сергей Гришкин, в Перми распространена. Если Гришкин отстоит свою позицию в суде, это станет «прекрасным» примером для всех потенциальных мошенников. Получается, любой сегодня может подделать документы, построить хоть торговый центр, хоть жилой дом, зарегистрировать его, «отжать» через суд у государства или муниципалитета землю и получить в результате многомиллионную прибыль.

Едва ли такая перспектива радует власти и граждан Пермского края.