

## КОНЪЮНКТУРА

ТЯЖБА

# Дом замедленного действия

*Скандалы со строениями, возведёнными в зоне магистральных нефтепроводов, получили продолжение*

ВАЛЕРИЙ МАЗАНОВ

СМИ не раз рассказывали, как добросовестных собственников строений, расположенных в охранных зонах трубопроводов, через суд обязывают сносить свои дома. Много таких историй есть и в Пермском крае. Случай, произошедший с пермячкой Гельсиной Хасаншиной и её соседями, несколько иной. Её тоже обязали снести дом в Добрянском районе, который она приобрела у частного лица. Впоследствии выяснилось, что продавец прекрасно знал о том, что дома на этой территории строить нельзя. Но вернуть свои деньги Хасаншиной, как и другим пострадавшим от недобросовестного продавца покупателям, пока не удалось.

Злополучная сделка состоялась в сентябре 2015 года. Гельсина Хасаншина купила дом в СНТ «Михайловское», что расположено в Краснослудском поселении Добрянского района. Продавцом был Игорь Горбов, выступавший по доверенности от имени собственника — своего отца Виталия Горбова. Уютный двухэтажный дом, расположенный в живописном районе, просторный земельный участок, хорошие соседи — просто воплощение мечты о комфортной жизни. Хасаншина продала свою квартиру в городе, рассчиталась с продавцом и переехала в дом. Но радовалась покупательница своему приобретению недолго.

В апреле 2016 года Гельсина Хасаншина получила уведомление от АО «Транснефть-Прикамье» о том, что её участок находится в зоне минимальных расстояний от магистрального нефтепровода «Каменный Лог — Пермь, 22 км». Компания требовала «произвести демонтаж капитального строения».

Подобные «письма счастья» от «Транснефти» получали многие жители Пермского края, которые сегодня в судах доказывают законные права на свои строения. Чаще всего право собственности на такие дома возникало и регистрировалось гораздо раньше, чем нефтяники решали направлять свои претензии. Однако в случае с домом Гельсины Хасаншиной ситуация обстоит иначе.

Как выяснилось, участки в загородном посёлке Михайловское активно продавались на протяжении ряда лет, в том числе через одно из пермских агентств недвижимости. Ещё в апреле 2013 года Пермское районное нефтепроводное управление уведомляло это агентство и собственников о том, что продаваемые земельные участки полностью либо частично расположены в зоне минимально допустимых расстояний от нефтепровода и строительство здесь запрещено.

Таким образом, продавцы заведомо знали, что построенные дома — незаконны и рано или поздно их придётся сносить. Но эту информацию от покупателей они скрыли.

Гельсина Хасаншина обратилась в суд с требованием расторгнуть договор

купли-продажи. Судебное разбирательство, состоявшееся в марте 2017 года, принесло покупательнице ещё большее огорчение. В ходе сделки она допустила ошибку, которая сегодня обходится ей очень дорого.

Стоимость дома и участка составила 2,3 млн руб. Как указала Хасаншина в своём заявлении, при оформлении договора купли-продажи по просьбе Игоря Горбова она согласилась указать заниженную сумму сделки — 1 млн руб. Кроме того, по распискам Гельсина Хасаншина выплатила Игорю Горбову дополнительно более 600 тыс. руб. — за ещё один земельный участок, присоединённый к первоначальному, за работы по благоустройству, за подведение газа и пр. Она полагала, что подстраховалась, ведь продавец при оформлении сделки подписал соглашение, которым обязался выплатить 1 млн руб. «штрафной неустойки в случае расторжения договора по вине продавца».

**Продавцы заведомо знали, что построенные дома — незаконны и рано или поздно их придётся сносить. Но эту информацию от покупателей они скрыли**

Как пояснил адвокат Иван Хозяйкин, защищающий интересы Гельсины Хасаншиной, это соглашение не имеет никакой юридической силы. «При этом супруга Горбова является действующим адвокатом, и я полагаю, что они прекрасно знали о правовых последствиях продажи дома», — добавляет Хозяйкин.

Действительно, в решении Свердловского районного суда этот неприятный для покупательницы факт нашёл своё подтверждение. Суд постановил расторгнуть договор купли-продажи и «привести стороны в первоначальное положение», прекратив право собственности Хасаншиной на объект. Что же касается денег, то суд обязал выплатить ей только сумму, указанную в договоре, то есть 1 млн руб., а также 520 тыс. руб., выплаченных за дополнительный участок и работы по благоустройству.



ФОТО ГРИГОР МИНАСЯН

Но даже этих денег Хасаншина так и не увидела. Игорь Горбов, с которым она вела все дела по злополучной сделке, формально действовал по доверенности от имени своего отца — пенсионера Виталия Горбова. По бумагам собственником большинства участков в СНТ «Михайловское» был именно он. Однако взыскать средства с этого «собственника» оказалось невозможно. Всё, чем располагал пенсионер, — это небольшая доля в квартире.

Гельсина Хасаншина — не единственная, кто пострадал в результате этой аферы с Михайловским. В схожей

этой истории усматриваются признаки других уголовных преступлений — незаконного предпринимательства и уклонения от уплаты налогов. Однако заявление с июня 2017 года просто «гуляет по кабинетам». Из городского управления МВД оно попало в отдел полиции №6 (Ленинский район), откуда — в Добрянку, затем снова в Ленинский район и обратно в Добрянку...

Так полиция «перекидывала» заявление несколько месяцев, не предпринимая никаких действий по существу проблемы. В конце концов Хасаншина не выдержала и написала о такой работе полиции заявление прокурору Пермского края.

Как будет развиваться этот сюжет дальше, предсказать сложно. По словам Ивана Хозяйкина, шансы получить возмещение от Игоря Горбова могут появиться только тогда, когда правоохранительные органы проведут реальное расследование и суд даст правовую оценку действиям этого «девелопера». Ведь от него пострадало много людей, и сегодня они ждут, что справедливость будет восстановлена.

Сама Гельсина Хасаншина верит в это с каждым днём всё меньше. Но при этом говорит, что её история должна послужить уроком всем, кто мечтает о загородном доме.

Во-первых, с учётом многочисленных тяжб собственников домов с «Транснефтью» сегодня нужно проверять историю участков на предмет этого фактора. Во-вторых, дела лучше вести с теми собственниками, которые «в случае чего» смогут ответить по своим обязательствам. Наконец, ни в коем случае не надо соглашаться на просьбы указать в договоре сумму сделки меньше, нежели выплачена в реальности. Экономия продавца недвижимости на налогах дорого обходится прежде всего покупателям.