

Крепостное право в XXI веке

> Все конструктивные силы Магнитогорска подключились к разрешению проблем жителей поселка «Радужный»

ДЕСЯТКИ ГОРОЖАН могут лишиться собственности по неосторожности чиновника, не заметившего на земельном участке 18 индивидуальных домов. Целая улица, расположенная вдоль берега реки Урал, одним росчерком пера превратилась из места комфортного проживания в предмет торга и шантажа со стороны одного предпринимателя. Если суд не удовлетворит искивые требования владельцев домов, то они из собственников перейдут в разряд крепостных.

Земельный пузырь лопнул в феврале этого года. Жители улицы Прибрежная поселка «Радужный» с удивлением, граничащим с шоком, узнали, что их земля, на которую имеется оформленное государством право собственности, выделена предпринимателю, а по совместительству – их соседу. Причем на вполне законных основаниях: кадастровый паспорт данному бизнесмену выдала Земельная кадастровая палата. Понимая абсурдность и вместе с тем серьезность происходящего, горожане обратились за поддержкой в общественную палату Магнитки.

Коротко о том, что стало причиной земельных споров в отдельно взятом поселке. Предысторию конфликта нам пояснил начальник магнитогорского отдела Управления Росреестра по Челябинской области Сергей Крашенинников:

– Возведение домов на месте сегодняшнего поселка «Радужный» началось на заре девяностых, когда власти Агаповского района приступили к раздаче земельных участков. В прибрежной зоне реки Урал несколько домов стояли уже в 1993–1994 годах. А в 1995 году уже распоряжением администрации Магнитогорска за АОЗТ «Радужное» были закреплены земельные уголья сельскохозяйственного назначения площадью порядка 1500 гектаров. В акционерное общество вошли немногим более 200 человек, и каждый из них имел право на свой кусок земли...

Здесь необходимо пояснить: собственником угодий стал не отдельный гражданин, а группа лиц, которой был передан земельный массив, состоящий из невыделенных в натуре долей. То есть общая площадь большого пирога известна, пай каждого акционера известен, а какой именно



Тот самый Урал, которого «нет», и те самые спорные 18 домов

кусочек чей, определено не было. Но вся соль ситуации, что на выделенные распоряжением администрации земли пришлись те самые участки, на которых уже стояли дома, построенные. По-хорошему, проблему можно было снять в далеком 95-м, но тогда на это никто не обратил внимания.

– Конфликт можно было разрешить раньше, – уверен Сергей Крашенинников. – Жители поселка имеют право собственности на дом и на земельный участок, но в этом свидетельстве идет отсыл к кадастровому плану, в котором указано, что нет выдела в натуре. Когда граждане пытались заказать акт координирования, получили отказ. Если бы тогда, года три-четыре назад люди дошли до суда, то сейчас проблемы бы не было.

Общественная палата, желая разобраться во всем досконально, натолкнулась на очень интересные подробности земельной неразберихи, которые при этом порождают еще больше вопросов и вызывают еще большее недоумение: как такое возможно?

– Нами установлено, что из-за нарушений в кадастровом учете произошло наложение сельскохозяйственной земли, закрепленной за АОЗТ «Радужное» на участок земли городского поселения, на котором построена целая улица, – рассказывает нотариус Наталья Флейшер, председатель комиссии по правам человека общественной палаты Магнитогорска.

Наталья Флейшер права: жители в этой истории нуждаются в защите, и для них угроза лишиться собственности либо власть в серьезную зависимость от одного чело-

горска. – Горожане жили здесь спокойно более пятнадцати лет, а сейчас вдруг стали крепостными.

Чтобы определить, по чьей вине произошло наложение земельных участков, общественная палата провела свое расследование. Наталья Флейшер лично выезжала на место раздора и выявила серьезные нарушения земельного и водного природоохранного законодательства. Кадастровый учет проведен по водной территории реки Урал – а это вообще-то федеральная собственность. И ее передача в ведение частного лица противозаконна.

– Вина лежит на прежней администрации Магнитогорска

и земельной кадастровой палате, – полагает нотариус.

– Действующий состав мэрии работает с Общественной палатой в конструктивном русле и вынужден исправлять ошибки прежних чиновников. Однако возникли сложности с земельной кадастровой палатой. Учреждение не только не признает своих ошибок, но и чинит препятствия в устранении нарушений законодательства и защите прав жителей.

Наталья Флейшер права: жители в этой истории нуждаются в защите, и для них угроза лишиться собственности либо власть в серьезную зависимость от одного чело-

века – вполне реальна. И это притом, что еще три-четыре месяца назад ничего бури не предвещало. Тем удивительнее, насколько стремительно развивались события с декабря прошлого года.

Смог ли сам предприниматель так легко заполучить земли площадью 7,5 гектара с 18 домами на ней без поддержки людей, наделенных полномочиями? Наверное, это крайне затруднительно, но будем последовательны в рассуждениях.

В конце прошлого года предприниматель, имеющий солидный пай в бывшем АОЗТ «Радужный», обращается в кадастровую палату

с заявлением о выделении ему участка в натуре. У него на руках уже есть проект межевания, выполненный уполномоченной на

то организацией. Согласно проекту, участок, на который претендует бизнесмен, проходит по береговой линии, игнорируя санитарные требования о 20-метровой зоне отчуждения, и захватывает территорию, на которой находится 18 жилых домов. Принимая решение о постановке участка на кадастровый учет, почему-то эти факты были проигнорированы, и в феврале под кадастровым паспортом появляется подпись руково-

дителя организации Жанны Ващени.

Нам удалось пообщаться с чиновником, косвенно спровоцировавшей конфликт, последствия которого сейчас сложно спрогнозировать. Из всего, что сказала Жанна Ващени, можно сделать вывод: действовала она по закону, но необходимую осторожность не проявила. На вопрос, как так получилось, что предприниматель, подобно помещику, получает в собственность участок с душевым наделом, чиновник недоумевает: «Вы меня спрашиваете? Кто-то покупает земельные участки, а я тут причём? Я всего лишь учитываю». Еще более странным выглядит ответ на вопрос: «А знала ли Ващени и как чиновник, и как житель Магнитогорска о том, что в «Радужном» не степь да степь кругом, а жилые дома – много домов?»

– Прежде всего, я ничего не знаю, – так звучал ответ Ващени. – Я пользуюсь теми сведениями, которые внесены в государственный кадастр недвижимости. Эти дома на кадастровом учете не стоят. И если документы, предъявленные нам, оформлены правильно, мы выносим решение о постановке и выдаем человеку кадастровый паспорт.

Не верится, хоть ты тресни, что чиновник, более десяти лет занимающийся земельными вопросами, не знает о существовании целого поселка. И уж тем более – не знает о реке Урал. А ведь на

судебном заседании 23 марта Ващени, не признав искивые требования жителей о снятии спорного земельного участка с кадастрового учета, заявила примерно следующее: «У меня река Урал на кадастровом учете не стоит, а значит, реки нет вообще. А раз нет реки, значит, спорный участок пересекать ее не может». Мы уже упоминали, что по оспариваемому гражданам кадастровому плану порядка шести гектаров находятся в водной глади. Повод более чем весомый, чтобы судья удовлетворил иск, но если нет Урала, то какие могут быть надежды на успешный исход дела?

И все-таки такая странная позиция руководителя кадастровой палаты – причина недвусмысленной заинтересованности или исключительно следование закону? Разбираться в этом будут контролирующие органы, в которые Общественная палата уже направила соответствующие запросы.

Но это в данной истории хоть и дело важное, но не перво-степенное. Важнее соблюсти интересы горожан. Поговаривают, что их помещик неоднократно уже озвучивал, для чего ему именно этот, а не другой участок – для неприкрытого шантажа. Шантажа крепостных: мол, плати, а то снесу! Шантажа администрации: мол, дайте равнозначный участок в центре города, тогда оставлю людей в покое.

– Как так? В городе крепостные появляются? – недоумевает заместитель главы города Валерий Измаков. – Жители построили дома, это их собственность и они имеют полное право на своей земле быть хозяевами, а не быть заложниками чьих-то ошибок. Мы, конечно, должны применять законы, но их тоже нужно правильно использовать. Нельзя злоупотреблять правом. Если право используется для того, чтобы нанести убытки обществу, нужно отказываться в защите такого права. Но, конечно, решать проблему будет суд.

Следующее заседание суда – в понедельник. В успешном исходе слушаний заинтересованы десятки жителей поселка. Против них будет один предприниматель. По закону, может быть, он и прав, но по справедливости – уж точно нет. Как и те, кто ему пособничает. Но в данной истории можно рассуждать на торжество правды: Общественная палата уже распространила заявление, что будет добиваться не только наведения порядка в земельном вопросе, но и наказания виновных чиновников ©

АЛЕКСАНДР КОВАЛЕВ
ФОТО > АНДРЕЙ СЕРЕБРЯКОВ

> Территория реки Урал – федеральная собственность, и ее передача в ведение частного лица противозаконна