

Александр АНДРЮХИН
Севастополь, Крым

Развитие Крыма — задача не только властей полуострова, но и федерального центра. Пока самый молодой регион интегрируется в Россию, выясняется, что в анамнезе — множество сложных проблем, которые невозможно решить с наскока. Одна из самых болезненных — земля. Захваченные еще при Украине наделы возвращаются государству, но происходит это часто со скандалами, через суды. Только в одном Севастополе в собственность города перешло более трех тысяч участков. На очереди еще 6,5 тысячи исков. И это только начало.

Вернуть в добровольном порядке

Многие севастопольцы, имевшие в черте города дачные участки, стали получать неожиданные письма — с требованием вернуть землю в городскую собственность, поскольку при Украине она была выделена незаконно. В противном случае все отберут по суду.

— Я один из пайщиков дачного товарищества «Фрегат», — рассказывает житель Севастополя Александр Кочетков. — В 2012 году эту землю в Казачьей бухте нам дал горсовет. Участок пустовал. А на Украине действовал закон, если нашел пустой участок, то можешь подать документы на его оформление. Мы обратились в кадастр с вопросом, можно ли занять эту землю. Нам выдали справку: пожалуйста, участок ничей. Когда-то он принадлежал Министерству обороны, но в кадастре не было подтверждающих документов от военных. Мы заплатили деньги за 4,29 гектара, оформили бумаги, заказали проект и после этого начали обустройство — возводить дома и сажать виноград. И вдруг после марта 2014 года Министерство обороны России предъявило на него требование. Мы обратились в суд. Военные потребовали признать решение горсовета в 2012 году незаконным. Аргументировали документами от 1975 года. И суд решил в пользу военных. Так мы лишились земли, которая была куплена и приватизирована задолго до крымского референдума.

То же самое произошло с участками строительного товарищества «Пилот», находящегося неподалеку от Херсонского аэродрома, и с землей у поворота на 35-ю батарею в Казачьей бухте.

Наделы дачного кооператива «Научный-7», площадью 3,899 гектара, были таким же образом переданы заповеднику «Херсонес Таврический», несмотря на то, что кооператив создавался в 2009 году решением Севастопольского горсовета и все владельцы имели документы на собственность.

«Херсонес» включили в Государственный свод особо ценных объектов культурного наследия народов России. Сейчас в отношении руководителей кооператива возбуждено уголовное дело по ст. 159, ч. 4 (мошенничество в особо крупном размере). Территория располагается в непосредственной близости от полосы прибрежной, относится к заповеднику «Херсонес Таврический» и даже имеет охранный номер как памятник истории.

— Но при чем здесь мы? Горсовет выдал землю! — пожаловалась бывшая владелица Елена Слуцкая.

— А нам дали право на приватизацию земли в Балаклаве в 2005 году, — рассказывает свою историю Николай Сенчин. — Девять лет нас с документами муржила Украина. Но как только приватизировали участок, случился референдум. И все пошло по новому кругу. Три года бьюсь, чтобы оформить землю в собственность по российскому законодательству. И вот на днях увидел, что мой участок выставлен на аукцион.

Но оказалось, земельных наделов лишаются не только те, кто приобрел их при Украине.

— Мы семья, из Мурманской области, двое детей. Обычные работяги! — рассказывает Ольга Тренина. — Очень обрадовались, что Крым снова стал нашим. В ноябре 2015-го купили участок в кооперативе «Каньон», это в Любимовке. Оформили через риелтора и нотариуса. Все по закону. Получили свидетельство о праве на владение. И теперь нашу землю отбирают непонятными для нас путями. Иск принятый бывшей собственнице. А нас как будто и нет вообще.

Женщине вторит Надежда Володазская: — Три года оформляла купленную в Севастополе землю. Все оформила по российским законам. И тут получаю письмо об отмене права на регистрацию. Сил больше нет, здоровья нет, и нет больше веры в справедливость.

Подобные истории можно рассказывать бесконечно. В сентябре прошлого года севастопольцы обратились к Владимиру Путину с петицией. «Вами был подписан ФЗ №6, которым Вы гарантировали нам право иметь и распоряжаться нашей собственностью, — го-



Время собирать земли

ворится в петиции. — Однако власти уведат вопрос об истребовании земель от ФЗ №6 в очень далеком правовом поле как России, так и Украины... Как люди, не нарушающие законы, вступив в законное право собственности на территории одного государства, оказались ответчиками перед законом другого государства? Под петицией подписей на редкость мало. Некоторые комментарии под обращением лишены сочувствия.

«Я категорически против петиции и тех хапуг, которые будоражат общественное мнение Севастополя и всей России, — пишет некий Николай Онищук. — Пусть все возмущенные докажут, что имеют законное право на земли урочища Ласпи, Херсонеса, Сапун-горы, 35-й батареи, водоохраных и природоохраных территорий. При Куницыне (бывший глава Севастополя. — «Культура») шла торговля землей по всему городу. На продаже городской земли выстроили целый бизнес. Правительство Овсянникова и депутаты ЗС ведут правильную политику. Нужно, наконец, начать думать о будущем поколении севастопольцев. Севастополь не резиновый. У него лишней земли нет. Нужно научиться соотносить общественные интересы с личными».

Впрочем, есть и те, кто сомневается в праведных действиях существующего руководства. «Если мой участок в Балаклаве нужен для системы ПВО, то я готов от него отказаться», — пишет житель Севастополя Станислав Тарасов. — Но если для другого, то я буду стоять на защите своей собственности, как стоял на этой земле защитники Севастополя во все века».

Последствия «дерибана»

Усомниться в правильности изымаемой земель у севастопольцев есть основания. Упомянутые ранее владельцы участков у поворота на 35-ю батарею в Казачьей бухте решением суда были с них выселены. Земля перешла в ведомство Минобороны, обнесена забором. Однако через некоторое время ее передали московской строительной компании «Юг». Сейчас там возводятся многоквартирные дома.

Похожая ситуация в урочище Ласпи (окрестность Севастополя). Там насчитывалось 1285 частных участков, выданных еще при Украине под строительство коттеджей. По решению суда участки были изъяты, поскольку там располагается драгоценный реликтовый лес с краснокнижными деревьями. Владелец коттеджей обязали снести дома за свой счет. Но сейчас там полным ходом развернуто строительство лечебно-оздоровительного центра. Возведено уже девять корпусов. Что же получается, у одних землю в заповедной зоне отбирают, а другим отдают? Корреспондент «Культуры» обратился за разъяснениями в Управление государственного строительного надзора и экспертизы Севастополя.

— Действительно, в урочище Ласпи возводятся корпуса «Пансионата для отдыха семей с детьми», — объяснил глава Управления Юрий Захаров. — Декларация о начале строительных работ зарегистрирована Инспекцией государственного архитектурно-строительного контроля в Севастополе в 2013 году. Договор аренды между ООО «Агат-А» и Севастопольским городским советом для строительства и обслуживания пансионата был подписан еще в 2001 году. А в 2015-м заказчик ООО «Агат-А» получил разрешение на возобновление строительных работ. Общая площадь застройки 8,9994 гектара. Но из них под охранной зоной находится только 0,8886 гектара. Работы в заповеднике идут по всем экологи-



Иностранная собственность на полуострове

Сегодня нет ясности, будет ли пересматриваться право на крымскую землю украинскими олигархами, которые избежали национализации и в 2015 году получили российский вид собственности. В списке владельцев крупнейших земель не только украинские, но и кипрские компании. К примеру, три крупных участка в Симеизе общей площадью 4,7 гектара находятся в собственности украинской компании «Спорт-тур», 3,9 гектара в поселке Парковое — в собственности компании «Инвестио», там же 3,4 гектара — принадлежит «Тай-инвесту», 2,6 гектара в Гаспре — «Укркапиталу». Собственную землю в Крыму имеет также донецкий бизнесмен Ринат Ахметов. Он еще в 2004 году купил в Симеизе усадьбу «Новый Кучук-Кой» с парком 3,6 гектара. Официально этим участком владеет кипрский офшор Starvista Ltd. Отставная земля усадьбы, Ахметов неоднократно конфликтовал с компанией «Тай-инвест», владеющей участками по соседству и планирующей разработку на них строительство. «Тай-инвест» связана с другим украинским бизнесменом — владельцем группы «Энергетический стандарт» Константином Григоричиным, который сейчас находится в США.

Сегодняшнее возвращение участков в государственную собственность — мера не популярная, но необходимая

чекским нормам — строительные площадки оборудованы пунктом очистки и мойки колес, бункерами для сбора мусора. Строительство находится под нашим контролем и по несколько раз в году инспектируется.

В правительстве Севастополя заверили, что участки, оформленные должным образом, у людей не изымаются, и претензии только к тем, которые попали в поле зрения прокуратуры еще при Украине — они были предоставлены гражданам с нарушением закона. Сегодня выявлено несколько вариантов незаконного предоставления земель при прежней власти.

— Это когда земли раздавались гражданам горсоветом с нарушением Земельного и Лесного кодексов Украины, — поясняет директор департамента по имущественным и земельным отношениям Рустэм Зайнуллин. — На сегодня выявлено около 2500 случаев пересечения и наложения земельных участков частных лиц на лесные участки, на которых растут защитные леса, находящиеся в собственности города, и которые, конечно, не должны были предоставляться частным лицам. Однако львиная доля участков, оказавшихся в частных руках, была оформлена по поддельным распоряжениям Севастопольского горсовета.

Местный риелтор Виктор Огнев более доходчиво рассказал, как при Украине казенная земля переходила ООО «Агат-А» получил разрешение на возобновление строительных работ. Общая площадь застройки 8,9994 гектара. Но из них под охранной зоной находится только 0,8886 гектара. Работы в заповеднике идут по всем экологи-

ческими приобретателями, и документы на право собственности — государственная гарантия.

Однако в правительстве города «Культуре» объяснили, что Севастополь — колыбель Черноморского флота, и город существует исключительно ради флота. Люди на землях военных развели виноградники, построили дома, напелили гаражи, сараи, совсем забыв про оборонные интересы государства. К тому же Севастополь с трех сторон окружен морем, а следовательно, у него нет возможности расширяться посредством нового строительства. Так что город, являющийся форпостом, не может позволить себе руководствоваться дачной амнистией.

Но компенсируют ли добросовестным приобретателям их затраты?

— Гражданским кодексом РФ предусмотрен механизм защиты нарушенных прав добросовестного приобретателя, — говорит Рустэм Зайнуллин. — Он имеет право обратиться с иском о признании в суд к лицу, продавшему ему участок, чтобы тот возвратил деньги. Но незаконно проданная собственность в соответствии со статьей 302 Гражданского кодекса РФ возвращается обратно к собственнику. А собственником является государство. Таким образом, общие нормы гражданского законодательства не предусматривают выплату компенсации в случае возврата имущества, которое незаконно вышло из государственной собственности в собственность частных лиц.

Достоинство республики

Процесс по возвращению участков в государственную собственность происходит по всему Крыму. Поэтому честные риелторы рекомендуют воздержаться от покупки земли, пока законодательно не определены права владельцев на эту землю. Но интерес кишит объявлениями по продаже. «Крым — райский уголок земли, омываемый морями, обласканный южным солнцем. В Раздольненском, Сакском, Черноморском районах еще остались неосвоенные территории экологически чистой плодородной земли», — читаем на многочисленных сайтах и удивляемся дешевизне крымских земель, которые распродаются гектарами. К примеру, гектар земли у села Кузнецкое Черноморского района стоит всего 90 000 рублей.

В министерстве имущественных и земельных отношений республики прокомментировать копейную стоимость бесценных земель полуострова затруднились, но предупредили: если выяснится, что проданная земля — республиканская собственность, захваченная окольными путями, то рано или поздно она будет возвращена государству.

Иза-за такой неопределенности с землей сюда практически не идут инвестиции, тормозится Федеральная целевая программа развития Крыма и Севастополя. Это признают и в республиканском правительстве.

Министр экономики Крыма Валентин Демидов уверяет, что ни о каком движении не может быть речи, пока не будет принят генплан, а также пока не разработают схемы территориального планирования, тепло-, газо- и электроснабжения.

— Но только разработка градостроительной документации даст инвестору понимание, что, например, земля, где он хочет развивать свой бизнес, не содержит каких-то ограничений, прав третьих лиц, — считает чиновник.

По этой же причине в Крыму не покупаются выставленные на продажу санатории и пансионаты, не строятся предприятия, не реставрируются

причалы и набережные. Правда, национализированный санаторий Игоря Коломойского удалось продать за 1,4 млрд рублей, но исключительно потому, что земля, на которой он находится, перешла в собственность республики.

По словам председателя общественной организации «Чистый берег. Крым» Владимира Гарначука, было национализировано имущество только двух украинских олигархов — Игоря Коломойского и Сергея Таруты. Остальных, имеющих собственность на полуострове, оставили в покое, в связи с чем большинство земель перешли на офшоры. Однако владельцы остались те же. Покупать их земли и пансионаты серьезные бизнесмены не рискуют, чтобы не попасть под санкции.

На родственные и кумовские отношения местной власти, оставшиеся в наследство от Украины, жалуются многие предприниматели, однако некоторым удалось пробиться сквозь бетонные препоны местной бюрократии. Среди них ростовский бизнесмен Иван Саввиди, председатель совета директоров ООО «Группа «Агроком».

— Ради работы в Крыму мы свернули пару проектов в Европе, чтобы на нас нельзя было надавить, — рассказал «Культуре» Саввиди. — Очевидная проблема полуострова — забюрократизированность процедур. Мы напрямую обращались к Аксену, и он тут же своим личным звонком «ускорял» процесс оформления документов, потому что понимал, что наш проект по строительству жилья — социальное значимый. Мы строим дома для бюджетников, школы, детские сады.

Таких бизнесменов в Крыму мало. В целом же самыми серьезными проектами за три года стали мост через Керченский пролив, энергомост и газопровод. Но все это строилось и строится из средств федерального бюджета. А результатов от частных инвестиций пока не видно.

По словам главы республики Сергея Аксенова, проблема с инвесторами в одном — насколько качественно руководители органов власти относятся к работе с ними. Мешает обычная бюрократия: длительность прохождения процедур, бесконечные согласования, утомительное получение разрешений.

— Пока человек ходит по кабинетам, на рынке спрос уже другой, — заявил Аксенов на экономическом форуме в Ялте. — Конъюнктура меняется, отпадает необходимость реализации проекта. Важна скорость, простота, точность и качество работы государственной власти.

По его словам, крымское правительство на деле реализует только половину обращений инвесторов в органы власти. Далеко не каждый бизнесмен пока может найти в Крыму участок, на котором сможет работать, несмотря на то, что на полуострове полно незанятых предпринимательских ниш.

— Главная же причина в том, что в республике пока не собрана полноценная регистрационная база недвижимости, земельных участков и других ресурсов, по которым могла бы быстро выдаваться нужная информация заинтересованному инвестору, — признался Аксенов. — Поэтому пока мы формируем предложение под конкретного инвестора, разбираем отдельно каждый случай. По сути, мы строим с нуля систему работы с инвестором.

Когда же ожидать реального экономического роста? По мнению экспертов, не раньше 2018 года. К этому времени будет построен мост. И самое главное — окончательно определены с законными хозяевами землей.

Руководство Крыма и Севастополя настроено оптимистично. По их мнению, рассчитывать на немедленный экономический рывок в республике мог только безумец. И дело даже не в том, что России от Украины достался разрушенный и депрессивный регион, а что он тут же начал подвергаться жестким санкциям. Полуостров взяли в блокаду, отрезали от материка, от водоснабжения, от электроэнергетики. Однако его экономика не рухнула. Крымчане выстояли. Даже стало понемногу наращиваться производство. Безработица сократилась. Заработали закрытые при Украине предприятия.

— Сегодняшнее возвращение участков в государственную собственность — мера не популярная, но необходимая, — сказали «Культуре» в правительстве Крыма. — Без этого шага невозможно принять генплан, а без генплана невозможно двигаться дальше. Как только крымская земля обретет законного хозяина, можно начинать глобальное строительство.

Что касается людей, у которых отобрали землю, власти не исключают, что к этому вопросу они еще могут вернуться, но после того, как будет полностью сформирована регистрационная база. Только тогда можно будет выкроить участки под дачи. Желающим, может быть, снова выдать землю, но уже не в городской черте и, уж конечно, не в заповедных и исторических зонах, а где-нибудь за городом, где они и должны быть.