Автор: Елена ВОЛКАНОВА
22.11.2017 17:11

правовая азбука

26 октября Правительством России приняты поправки к Градостроительному и Гражданскому кодексам, касающиеся всех владельцев недвижимости, попавшей в охранные зоны трубопроводов, ЛЭП и подлежащей сносу. Это актуально и для нескольких участков садового товарищества «Путеец» в Ростове-на-Дону, во времена СССР оказавшихся поблизости не только от железнодорожных путей, но и от нефтепровода. Сейчас такое соседство, вызвавшее ряд судебных споров, станет проще «отрегулировать» .

1. В чем проблема?

*****По закону земельные участки, входящие в 25-метровые охранные зоны трубопроводов, у землепользователей не изымаются. Но на этих землях нельзя ни строить, ни сажать деревья-кустарники, ни что-то складировать.**

*****Мы все смотрим телевизор и читаем газеты, новости в Интернете, так что точно знаем: фраза – «авось, пронесет!» - раз за разом приводит в России к непоправимым трагедиям. Безопасность, а тем более – строго оговоренная в законодательстве – не сочетается ни с «авось», ни с другими «шутками». Действительность нам вновь и вновь доказывает – пренебрежительное отношение к требованиям безопасности обходится не просто дорого в материальном смысле, но и приводит к трагедиям, уносящим человеческие жизни.**

Автор: Елена ВОЛКАНОВА
22.11.2017 17:11

[redacted]ять

2. За сеткой «рабица»

*****Совсем недавно сразу несколько интернет-сайтов, ориентированных на ростовскую публику, выдали в качестве сенсации победу двух садоводов из «Путейца» в суде. Вот цитата из электронного СМИ: «Пенсионеры из садового товарищества «Путеец» Юрий Курочка и Тамара Ткаченко смогли выиграть схватку с корпорацией АО «Черномортранснефть», дочерним предприятием «крупнейшего монополиста» АО «Транснефть». На другом сайте подчеркнули, что теперь Юрий Курочка не должен «рубить деревья и сносить забор в угоду «Черномортранснефти» - мол, суд разрешил.**

*****А ранее по иску «Черномортранснефти» к садоводу Р. из СТ «Путеец» Советский райсуд г. Ростова-на-Дону принял решение «обязать ответчика устранить нарушения охранной зоны магистрального нефтепровода путем вырубки многолетних растений за свой счет», а Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда в апелляционном определении это полностью поддержала. И решение уже выполнено!**

*****Однако по другому иску другой судья того же суда почему-то принял противоположное решение. На вопрос «почему?» вполне резонно ответил адвокат**

Автор: Елена ВОЛКАНОВА
22.11.2017 17:11

«самозастройщиков», заодно поведав и о дальнейших судебных перспективах: «Скорее всего, основанием для решения суда стала недостаточность доказательств. Это нас не устраивает. «Черноморфранснефти» достаточно будет в своей апелляционной жалобе уточнить, где точно находится нефтепровод, и наша победа тут же развалится».

*****Да, суд усомнился в том, как именно охранная зона трубопровода накладывается на участок г-на Курочки. Хотя в кадастровом паспорте данного земельного участка соответствующие ограничения и обременения записаны. И, как нам подтвердили юристы «Черноморфранснефти», данными публичной кадастровой карты однозначно подтверждается факт прохождения магистрального нефтепровода «Лисичанск - Тихорецк 1,2» по территории земельных участков членов СТ «Путеец». Но непонятно, кто в данный момент отвечает за соблюдение режима охранных зон и безопасности людей – Советский районный суд или сам г-н Курочка в ответе за себя и своих близких, соседей?**

*****Но даже если сделать скидку на неразумную людскую беспечность, понятно, что трубопроводные компании, в данном случае – АО «Черноморфранснефть» - действуют исключительно в правовом поле, более того - подают иски в связи с предписаниями Ростехнадзора. Разумеется, имеются и все необходимые правоустанавливающие документы на трубопроводы. И при изменении границ земельных участков в личной собственности границы охранных зон магистральных нефтепроводов как раз не менялись.**

*****Увы, многие российские покупатели недвижимости вообще и земли в частности не проверяют юридическую чистоту сделок. На самом деле знают, что рядом – железнодорожные пути, высоковольтная ЛЭП или магистральная труба, но элементарно даже запроса в органы госрегистрации недвижимости при покупке не делают. Садоводам из «Путейца» достаточно было бы письмо насчет охранной зоны в «Черноморфранснефть» написать, чтобы всё досконально выяснить. Ведь тот же Ю.Курочка покупал участок с металлическим гаражом и забором из сетки «рабица» не в советское время и даже не в лихие 90-е, а в 2006 году! И резонно спросить, в том числе, о роли чиновников местной администрации, прекрасно знающих, где на вверенной территории проходит магистральный нефтепровод.**

Автор: Елена ВОЛКАНОВА
22.11.2017 17:11

3. Поправки – в пользу собственников

*****Итак, 26 октября Правительство приняло существенные поправки к двум кодексам. Что в них? Главное, что они обязывают компенсировать убытки владельцам недвижимости, попавшей в охранную зону и подлежащей сносу. В зависимости от того, что было построено раньше: дом или трубопровод, компенсацию за снос обяжут выплатить органы местной власти, выдавшие разрешение на строительство в охранной зоне, или компанию-владельца трубопровода, если она проложила его в недопустимой близости к жилым строениям.**

*****Во-вторых, за неисполнение в установленный срок решения суда о сносе теперь предусматривается штраф в размере: от 20 до 50 тысяч рублей для физических лиц и от 100 до 300 тысяч рублей для юридических лиц. Так что теперь собственникам, которые получили требования о сносе, следует не стихийно препятствовать сносу, а, тем более, пытаться доказывать неправомерность «красной зоны» трубопровода или его самого, а побыстрее выполнить решения суда.**

*****Кстати, важно, что в случае «Путейца» компенсации по убыткам землепользователей были выплачены еще при постройке нефтепровода, что неоднократно подтверждалось решениями и определениями судов (в частности, в 2002 и 2004 годах). И те строения-насаждения, что появились в охранных зонах потом, «самозастрой», как бы кто-то ни пытался доказать обратное.**

*****А новые поправки призваны помочь добропорядочным владельцам недвижимости в охранных зонах отстоять свои материальные интересы. Но даже им не добиться компенсации в суде «автоматически». Собственники должны быть готовы к проведению независимой экспертизы. Но прецеденты уже есть! Хозяин земельного участка с похожей ситуацией в Подмосковье доказал в суде, что администрация района должна компенсировать ему при сносе 29 млн. рублей.**

*****Напоследок упомянем еще и о том, что, по официальным данным, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ внесло в Госдуму России пакет законопроектов, где ужесточаются требования к охранным зонам магистральных трубопроводов. Ожидается, что он будет принят в начале**

Автор: Елена ВОЛКАНОВА
22.11.2017 17:11

следующего года.

P.S. Когда материал уже был готов к публикации, мы узнали, что ряд садоводов из «Путейца» подали иск к «ЧТН» о признании незаконным строительства 254 км магистрального нефтепровода «Лисичанск - Тихорецк-2» и обязании акционерного общества вынести две магистральных ветви за пределы города. Эксперты-юристы оценили возможный успех для истцов как «практически нулевой» и удивились тому, что иск подан не к властям, которые допустили продажу сомнительных участков земли.