

НеТихая бухта. Как Крыму избавиться от украинских земельных схем

СИМФЕРОПОЛЬ, 24 мая — РИА Новости (Крым).

Тема застройки крымского побережья традиционно в топе новостей и под пристальным вниманием российских бизнес-элит. Проблем, как и спорных объектов, накоплено много, остро стоит вопрос сносить или не сносить уже построенные незаконные строения, выделение каждого нового участка в приморской зоне – предмет особого внимания лично главы Республики Сергея Аксенова. Не так давно правительство было вынуждено приостановить строительство на сотнях объектов для проверки всех документов и согласований. Казалось бы, в условиях такого пристального внимания к каждому новому фундаменту, сфера должна стать полностью прозрачной, а все нелегальные стройки — замереть. Как обстоит дело в действительности – выясняли РИА Новости (Крым) на примере внезапно начавшихся работ прямо у морского берега в одном из культовых мест полуострова – в волошинском Коктебеле.

О том, что на границе с Тихой бухтой вырастет девятиэтажный дом, шумит общественность в поселке. У тех, кто знает эти места, новость не может не вызвать шок. Эта бухта – один из наиболее живописных уголков Восточного Крыма между поселками Коктебель и Орджоникидзе. Вода чистая и прозрачная, мелководье тянется на десятки метров, рядом – уникальный мыс Хамелеон, позади – могила Волошина на высоком холме. Территория признана особо охраняемой. В акватории Тихой бухты насчитывается не один десяток разновидностей растений, животных и птиц, занесенных в Красную книгу, и более 60 эндемичных видов.

В поселке нет канализации, к окрестностям бухты не подведен газ, все строения вокруг – малоэтажные. В перспективы строительства высотки верится с трудом. По пути в Коктебель наводим справки и обнаруживаем довольно типичную для полуострова расстановку: застройщик уверяет, что все документы у него в наличии и в порядке, местные власти – что работы приостановлены и законность разрешений проверяется. Как обстоит дело в действительности – читайте далее.

Три высотки и спорткомплекс

В указанном местными жителями месте разрыт небольшой холм. На месте – несколько рабочих. Фактически подготовительные работы на вышеупомянутом объекте стартовали на прошлой неделе. Правда, пока готовят площадку не под сам дом, а для возведения трансформаторной подстанции (ТП), которая будет обслуживать объект. На момент нашего посещения объекта строители обустраивали там опалубку для фундамента будущей ТП. При этом обнаруживаем, что высоток будет целых три, рядом – еще и крупный спорткомплекс.

Судя по установленному здесь же информационному щиту, заказчиком строительства выступает общество с ограниченной ответственностью "Коктебельская Сечь". Согласно информации из открытых источников, фирма с уставным капиталом 3,1 млн рублей основана в 2004 году и зарегистрирована в Коктебеле. Основным видом ее деятельности является подготовка к продаже собственного недвижимого имущества.

Землю под строительство "Коктебельская Сечь" получила еще при Украине — десять лет назад. В августе 2007 года Коктебельский поселковый совет утвердил проект землеустройства по отводу данного участка площадью 2,7 га и передаче его в аренду частной фирме. На основании этого решения в декабре прошлого года администрация Феодосии заключила с ООО "Коктебельская Сечь" договор аренды этого земельного

участка под строительство спортивно-оздоровительного комплекса сроком действия до 23 августа 2017 года. Нормативная цена выделенного компании земельного участка составляет почти 13 млн рублей. За аренду земельного участка пользователь должен был платить 777 тысяч рублей в год. Согласно декларации о начале выполнения строительных работ, проектная документация на строительство спортивно-оздоровительного комплекса разработана ПАО "Крымтур" ДП институт "Крымтурпроект" и утверждена заказчиком в 2014 году. Проект прошел экспертизу в филиале ГП "Укргосстройэкспертиза" в АРК. Общая площадь здания в соответствии с документами составляет 5,3 тысячи квадратных метров, площадь застройки – 652 "квадрата". Подрядчиком значится феодосийская строительная компания "Фабрика комфорта Крым". Приступить к возведению трансформаторной подстанции для обслуживания будущего спорткомплекса подрядчик должен был в первом квартале текущего года. Завершить эту стройку планировалось в четвертом квартале 2017 г.

директор ООО "Коктебельская Сечь", экс-депутат Коктебельского поссовета двух созывов Владимир Черкас согласился с нами пообщаться. В комментарии РИА Новости (Крым) он заверил, что компания получила все необходимые разрешительные документы и четко выполняет условия договора аренды земли. "У нас есть разрешение на строительство и все другие необходимые документы. Вся процедура получения разрешений соблюдена: есть протокол заседания градсовета, заключения экологов, органов охраны памятников архитектуры, истории и культуры, других контролирующих органов. Без этих документов наш проект не прошел бы экспертизу", – отметил Черкас. Приближающееся завершение срока аренды участка директора "Коктебельской Сечи" также не пугает. Соблюдение условий договора с администрацией Феодосии, по мнению Черкаса, позволяет рассчитывать на его продление. "Мы сделали рабочий проект, вложили большие средства, прошли все согласования. Задолженности по арендной плате у нас нет. Приступили к строительству, как только наступили благоприятные условия. Мы законопослушные, почему мы не имеем права на продление договора аренды?", – пояснил руководитель фирмы. По словам директора компании-заказчика, проект предусматривает строительство трех девятиэтажных зданий (так называемых "свечек"), по восемь однокомнатных апартаментов на этаже, а также крытого спортивного комплекса. На территории арендуемого участка также предполагается разместить теннисный корт, два бассейна, баскетбольную площадку, автопарковку.

Власти: строительство приостановлено, идет проверка документов

О происходящем возле Тихой бухты быстро узнали республиканские власти. Как сообщила в комментарии РИА Новости (Крым) председатель Комитета Государственного совета РК по имущественным и земельным отношениям Евгения Добрыня, о подозрительной стройке в Коктебеле уже проинформировали главу Республики Крым Сергея Аксенова. "Сергей Валерьевич в курсе этой ситуации. Он поручил полностью разобраться в вопросе, проанализировать все имеющиеся документы, на основании которых ведется данное строительство. После изучения документов каждое ответственное ведомство вынесет свой вердикт, насколько законно это строительство. Пока проводится проверка, все работы на объекте остановлены. Если выяснится, что документация не соответствует нормам, дальнейшее строительство там проводиться не будет", – отметила руководитель профильного парламентского комитета. Евгения Добрыня заверила, что держит данный вопрос под личным контролем и находится на постоянной связи с представителями общественности Коктебеля. В то же время, возведение подобных многоэтажных строений, по мнению парламентария, противоречит концепции развития курортного поселка, как в плане архитектурных решений, так и в аспекте сохранения природного ландшафта территории и обеспечения экологической безопасности. "Я абсолютно не поддерживаю любую многоэтажную застройку в Коктебеле. На мой взгляд,

там должна быть малоэтажная застройка, иначе поселок потеряет свое лицо. Более того, если рядом находится особо охраняемая природная территория, это в принципе неприемлемо, – убеждена Добрыня. – Кроме того, нужно четко понимать, готова ли инфраструктура Коктебеля к обслуживанию таких объектов. В первую очередь, речь идет о канализации, электросетях и так далее".

В свою очередь в Министерстве экологии и природных ресурсов Крыма констатировали, что на данное строительство они никак повлиять не могут. Как пояснила в комментарии РИА Новости (Крым) замминистра Алла Архангельская, выделенный под застройку участок находится за границами особо охраняемой природной территории (ООПТ) "Тихая бухта". "Территория, на которой ведется это строительство, не входит в границы ООПТ "Тихая бухта". При этом законодательство не предусматривает создание охранных зон для ландшафтно-рекреационных парков. Под создание охранной зоны попадают только две категории объектов: природные парки и памятники природы. У ландшафтно-рекреационного парка "Тихая бухта" нет охранной зоны, строительство ведется за границами ООПТ, поэтому Минэкологии не может воздействовать на эту ситуацию", – отметила Архангельская. О том, что на время проверки всех имеющихся документов все работы на объекте должны быть остановлены, РИА Новости (Крым) заявили и в администрации Феодосии. Как сообщил первый заместитель председателя администрации Матвей Соломатин, 19 мая на место выезжали представители отдела муниципального контроля. "Из документации, имеющейся в администрации города, установлено, что подготовительные работы осуществляются на основании декларации о начале выполнения строительных работ. Данная декларация была выдана согласно договору аренды, заключенному с ООО "Коктебельская Сечь", с целевым использованием земельного участка – "Туристическое обслуживание". На данном участке запланировано строительство спортивно-оздоровительного лечебного комплекса", – рассказал Соломатин.

По словам первого вице-мэра, на данный момент идет анализ предоставленных застройщиком документов на предмет законности их получения. "На время проверки легитимности этих документов соответствующими ведомствами работы на объекте приостановлены. Пока мы проверяем все документы, строительство вестись там не будет", – заверил он. Однако, как убедились корреспонденты агентства, работы возле Тихой бухты продолжались и в понедельник, 22 мая. О том, что обустройство фундамента под трансформаторную подстанцию продолжается, РИА Новости (Крым) рассказал и директор фирмы-заказчика. "Вчера мы сняли опалубку, засыпали ее землей. Это был ленточный фундамент, на котором мы будем монтировать фундаментные блоки", – уточнил Черкас.

Для экологии – риск, для архитектуры – преступление

Известно, что попытки организовать строительство различных объектов на территории Тихой бухты и в непосредственном соседстве предпринимались не единожды. Но крымчане всякий раз решительно протестовали. Не удивительно, что и к намерениям построить у границ Тихой бухты комплекс с несколькими многоэтажными зданиями местные жители воспринимают негативно. Тем более, что вопрос застройки Коктебеля стоит не менее остро, чем аналогичный в Ялте. Многие строения с кафе, магазинами и мини-отелями годами "кормили" их владельцев при Украине, а теперь поставлены под угрозу сноса. Часть из них – одноэтажные нежилые объекты – были демонтированы летом 2016 года. И тут – сразу три высотки в "святом" для Восточного Крыма месте. "Я категорически против. Еще при Украине эту зону отнесли к заповеднику, чтобы сохранить кусочек природной чистоты. Я сам там бываю, мы каждый год ходим до Орджоникидзе. Нравится пройтись по пляжу, тем более, когда чисто. А если будет стройка, то сами

понимаете, во что Тихая бухта превратится", – утверждает житель Коктебеля Иван Ковалев. В свою очередь местный житель Ваган Галфоян полагает, что главным критерием при принятии решения в данном вопросе должна быть законность: "Любую вещь можно преподнести, что это в интересах Крыма, а на самом деле это в интересах определенных лиц. Если это строится согласно генплану – это одно, а если дали человеку и он в своих корыстных целях будет это строить, то я не согласен. Я уверен, что это провокационные действия, чтобы столкнуть местное население с руководством. Инвестор же сюда не с улицы пришел, а значит, его сюда кто-то направил. Для каких целей – надо осмыслить".

Строительство таких многоэтажных "высоток" также неприемлемо с точки зрения формирования архитектурного облика курортного поселка, убежден руководитель архитектурного бюро, член градостроительного совета РК Александр Некрасов, в свое время разработавший концепцию развития территории Коктебеля. "Коктебель – это двух-, трех-, максимум четырехэтажная застройка. Где-то на окраинах могут быть пятиэтажные дома. Коктебель – поселок городского типа, с соответствующим морфотипом застройки. Такое многоэтажное строительство поселка – это изменение структуры застройки поселка, превращение его в город. Этого нельзя допускать. Коктебель может превратиться из уютного курортного поселка в мегаполис, что противоречит концепции его развития. Строительство таких многоэтажных зданий – просто преступление против поселка", – отметил архитектор в комментарии РИА Новости (Крым). Что касается возможного воздействия на экологическую обстановку Тихой бухты, ряд специалистов утверждает, что здешние земли не пригодны для капитального строительства из-за интенсивного размыва, оползней и других процессов природного разрушения. Не стоит сбрасывать со счетов и антропогенную нагрузку, которая, так или иначе, увеличится на эту зону при появлении здесь масштабных объектов капитального строительства. По мнению кандидата географических наук, доцента КФУ им. В.И. Вернадского Александра Лычака, строительство "многоэтажек", если оно будет вестись в соответствии с нормами, вряд ли глобально повлияет на экологическую обстановку в Тихой бухте. Тем не менее, возведение таких объектов в непосредственной близости к природоохранным территориям несет определенные риски. "Мне сложно судить о последствиях данного строительства для экологии, не имея на руках самого проекта. Но если вплотную к границе особо охраняемой природной территории предполагается такое масштабное строительство, то фактор беспокойства по поводу экологической составляющей на этой территории будет иметь место. В целом строительство крупных объектов вблизи особо охраняемых природных территорий не приветствуется", – отметил геоэколог в комментарии РИА Новости (Крым).

Точка или запятая?

Напомним, 24 апреля этого года Сергей Аксенов подписал упомянутое выше распоряжение № 198-рг о запрете капитального строительства в восьми городах и шести районах Республики до проверки разрешительной документации по строительству указанных объектов Архитектурным градостроительным советом Республики Крым. Этим же документом Госстройнадзору Крыма поручено приостановить регистрацию деклараций о начале выполнения строительных работ и о готовности объекта к эксплуатации, а также выдачу разрешений на строительство, за исключением объектов с государственным финансированием. Распоряжение было дополнено списком из 396 объектов, где запрещены работы по строительству и реконструкции. При этом глава Крыма отмечал, что этот список – "плавающий", то есть, по его словам, он может как пополняться, так и сокращаться. На сегодняшний день в "черном списке" – пять объектов в Коктебеле: три гостиничных комплекса, турбаза и кафе. "Нашего" объекта в списке нет. Обращаемся в Госстройнадзор за информацией и обнаруживаем, что вопрос уже

практически решен. "Выделение там земельного участка – результат украинского наследия, предоставлен практически в заповедной зоне под застройку. Информация, которая поступила от муниципального образования Коктебель о факте застройки, подтверждена нашей службой. На сегодняшний день там проводятся проверочные мероприятия по привлечению виновных лиц к административной ответственности по факту самовольного строительства по части 1 статьи 9.5 кодекса об административных правонарушениях", — сообщает временно исполняющий обязанности начальника Службы государственного строительного надзора Республики Крым Нариман Исаев. По его словам, ранее действительно было выдано разрешение на выполнение строительных работ, то есть, зарегистрирована декларация о начале выполнения строительных работ по данному объекту.

"Впоследствии в связи с существенными нарушениями градостроительного законодательства она была отменена нашей службой. То есть на сегодняшний день у застройщика отсутствует документ, разрешающий выполнение строительных работ, поскольку данные, которые были внесены в эту декларацию, не соответствуют действительности. Этот факт нами установлен, подтвержден, в связи с чем было принято решение об отмене данной декларации. На сегодняшний день строительные работы ведутся там незаконно, самовольно. Мы приняли все возможные, предусмотренные действующим законодательством меры для приостановки данного незаконного строительства", — прокомментировал Исаев, добавив, что не понимает, как вообще земельный участок был предоставлен непосредственно в этом месте. "По этой стройке, я думаю, точка поставлена, поскольку застройщику уже разъяснено, что дальнейшие его действия по строительству однозначно приведут к соответствующим для него негативным результатам. Поэтому я не думаю, что с его стороны будут предприниматься какие-то действия по самовольной застройке данной территории, с учетом того что разрешительный документ отменен", — заверил глава Госстройнадзора Республики. Получив данную информацию, мы связались с директором компании, заверившим нас, что работы ведутся и все документы в порядке. На наш вопрос, собирается ли он оспаривать отмену разрешительных документов в суде, Владимир Черкас ответить не смог и заверил, что вообще впервые слышит о решении Госстройнадзора. "Нас об этом (отмене декларации о начале строительства — ред.) не уведомляли. Как они могли ее отменить? На основании чего? Мы об этом ничего не знаем. Какие мои дальнейшие действия? Ничего вам не могу сказать об этом сейчас ", — ответил директор фирмы.

Особые зоны

Общественники надеются, что судьба амбициозного проекта застройки у Тихой бухты, скорее всего, решена – и, прежде всего, благодаря вниманию СМИ. В ряде случаев стройки в других приморских регионах останавливались после того, как их свидетелями становились представители крымского руководства. Однако создавать новую успешную реальность в регионе, где на каждом квадратном километре требуется индивидуальный подход и внимание главы Республики – дело нелегкое и дающее сбои.

Застройщики своих секретов не афишируют, но не под запись признаются, что разрешения на строительство часто получаются ими после подачи украинских документов. Во-первых, это не противоречит российскому законодательству, которое признает нормативно-правовые акты, выданные до 2014 года. Во-вторых, это удобно, ведь запросить дополнительную информацию, свериться с базами данных в Киеве, учитывая отношения между странами, сегодня невозможно. Понимают сложность ситуации и в исполнительных органах власти Республики, отдавая отчет также и в уровне коррумпированности украинских коллег, которые вполне могут выдавать документы "задним числом". Однако формально обладатель таких разрешений, выданных часто в

последние дни февраля 2014 года, прав. И опровергать его правоту приходится путем долгих судебных разбирательств. Застройщиков, которых можно подозревать в подлоге документов, защищает Федеральный конституционный закон "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым", Статья 12 которого гласит, что на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности..., выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым..." Спорить с этой статьей готов не каждый судья. Возможным механизмом борьбы с "украинским наследием" и новыми "крымскими схемами" может стать экспертная оценка соответствия украинских документов о собственности, праве пользования и ведения строительной деятельности экономической, смысловой и моральной целесообразности. Определения зон с особым правовым режимом регулирования градостроительной деятельности и земельных отношений позволит без нарушения законодательства оспариваемого в судах препятствовать застройке пляжей и парков, не позволять наносить непоправимый вред природе Крыма в угоду сиюминутной экономической выгоде. По информации редакции, сегодня в Правительстве Крыма в разработке находится законопроект, цель которого – обеспечить Крым таким механизмом. Будем надеяться, что он найдет поддержку и у руководства страны.