

НАРУШЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГОРОДЕ КРАСНОДАРЕ

Краснодар - один из крупнейших городов Юга России. Последние 15 лет происходит стремительный рост города, увеличивается его население, городская застройка занимает новые обширные территории. При этом данный процесс сопровождается огромным количеством разнообразных нарушений прав и интересов граждан, норм законодательства, характеризуется хаотичностью, являющейся следствием приоритета при принятии решений коммерческих интересов бизнеса и коррупционной составляющей в действиях чиновников. В результате Краснодар стал одним из нарицательных примеров критической ситуации в сфере градостроительной деятельности и вызванных этой ситуацией негативных экологических последствий - по уровню загрязнения воздуха и водных объектов, масштабам уничтожения зеленых зон, нерешенности проблемы сбора, хранения и утилизации отходов, захватов берегов водоемов и иных земель общего пользования. В городе чрезвычайно остры проблемы, порожденные массовым строительством новых домов в условиях плотной сложившейся застройки, отсутствием необходимой социальной инфраструктуры и, прежде всего, детских садов, школ и зон отдыха в новых районах, город все больше накрывает транспортный коллапс из-за хаотичного строительства и отсутствия разумной стратегии развития городских транспортных коммуникаций. Но поскольку объем всего комплекса этих проблем чрезвычайно велик, я остановлюсь только на экологических аспектах градостроительных проблем Краснодара.

Захват, приватизация, вырубка, застройка зеленых зон и городских лесов

Количество уничтоженных целиком и сократившихся в результате вырубки за последние 15 лет зеленых зон и городских лесов на территории Краснодара очень велико. По официальному утверждению Департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края, за последние 10 лет в Краснодаре было уничтожено 300 гектаров зеленых зон.

Вот лишь несколько наиболее одиозных примеров уничтожения зеленых зон Краснодара:

1) вырубка на территории около 4 гектаров зеленых насаждений под строительство жилого комплекса "Белый паруса" одноименной компанией на земельном участке 23:43:0426011:1737 (ул.Валерия Гассия, 4/7)

2) массовая незаконная вырубка деревьев, осуществленная под прикрытием "санитарных рубок" и "прочистки" на площади более 7 гектаров в лесопарке "Красный Кут" в квартале 10А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества, осуществленная арендатором ООО "РУСС";

3) сплошная вырубка деревьев на территории Вишняковского сквера на территории земельного участка 23:43:0305061:6 (ул.Ставропольская, 49), который был сдан в аренду ООО "Катерина-Сити-Краснодар" под строительство гостиницы;

4) вырубка под строительство в парке 30-летия Победы резиденции для бывшего вице-губернатора Кубани Александра Ремезкова на земельном участке 23:43:0208042:1068 (ул.Береговая, 1/7).

5) полная вырубка компанией ООО "СМУ Гражданстрой" сквера на улице КИМ (земельный участок 23:43:0307019:30, адрес: ул.КИМ, 52);

6) вырубка обширного участка зеленой зоны площадью около 1 га на Ростовском шоссе для строительства так называемого "Центра песни" Вероники Журавлевой-Пономаренко. В настоящее время участок огорожен, используется под свалки мусора.

7) приватизация и сдача в аренду с последующей вырубкой и застройкой объектами капитального строительства нескольких участков Чистяковской рощи.

Этому не помешало даже то, что данная зеленая зона имеет статус памятника природы регионального значения.

8) массовая вырубка здоровых старовозрастных и дающих тень деревьев на центральной улице Красной с целью их замены на низкорослые деревья в 2014 году по инициативе администрации Краснодара;

Этот список еще можно продолжать на многих страницах. Ситуация с систематическим уничтожением зеленых зон Краснодара по инициативе застройщиков и при поддержке городской администрации настолько критична, что стала причиной регулярного возникновения горячих точек социальной напряженности, когда где-то снова начинаются вырубки. И не случайно, что именно обеспечение сохранности зеленых зон стала одним из ключевых приоритетов работы нового губернатора Краснодарского края Вениамина Кондратьева.

Точно такой же длинный список можно представить в отношении фактов незаконной установки заборов в береговых полосах водных объектов и на других землях общего пользования, а также незаконной приватизации таких земель.

Застройка земель общего пользования

А для наглядной иллюстрации степени критичности ситуации в сфере градостроительной деятельности в Краснодаре я приведу несколько фактов застройки рекреационных зон и других земель общего пользования. Каждый из них имеет свою, так сказать, "изюминку".

Данная проблематика тесно связана с вырубкой зеленых зон, захватами берегов, незаконной приватизацией общественных земель. В жизни Краснодара последних нескольких лет накопилось очень большое количество фактов подобной застройки, когда на месте рекреационных зон, установленных генеральным планом города и входящей в его состав генеральной схемой озеленения муниципального образования город Краснодар, начинается крупномасштабное строительство, и эти зоны прекращают существовать. Застройка таких зон является крайним выражением ущербной градостроительной политики администрации Краснодара, направленной против интересов горожан. Незаконную аренду и приватизацию можно отменить, даже вырубленный лес можно посадить заново, а вот когда территория одевается в бетон и осуществляется капитальное строительство, повернуть этот процесс обратно чаще всего невозможно.

1) Жилой комплекс "Курортный берег", который строится компанией ООО "Регион-Пересвет-Краснодар" в береговой полосе одного из Карасунских озер, а если точнее - на незаконно намытом участке в его акватории, т.е. юридически - на воде. Согласно генеральному плану города - это рекреационная зона. Незаконность данного строительства и выделения под него земельного участка видна невооруженным глазом любому, но только не администрации Краснодара. Прокуратура и Росимущество ведут затяжной судебный процесс с администрацией, оспаривая законность выделения ею земельного участка под это строительство и ее право распоряжаться акваторией и береговой полосой водного объекта, являющегося федеральной собственностью. Это очень интересный судебный процесс - Администрация пытается доказать невероятные вещи: что Карасунские озера, возникшие на месте реки Карасун - это якобы искусственно созданные пруды. И все это только для того, чтобы иметь возможность и дальше распродавать и застраивать их берега. Как жители города могут доверять такой администрации? Они провели массовый митинг, власти города его полностью проигнорировали. Это строительство стало символом пренебрежения правами граждан и нормами закона, и оно обязательно должно быть остановлено. И федеральным органам, и администрации

края нужно сделать все возможное, чтобы был выигран арбитражный судебный процесс по данному делу, так как решение этого суда определяет в целом судьбу Карасунских озер - будут ли они сохранены или их будут и дальше растаскивать по кускам.

2) Жилой комплекс "Белые Паруса", который строится компанией "Счастье" на берегу реки Кубань рядом с микрорайоном Гидростроителей, захватывая при этом также и ее береговую полосу. Для его строительства уничтожено уже более 4 гектаров городских лесов, расположенных в рекреационной зоне города. При этом в 2014 году сотрудниками компании была осуществлена массовая незаконная рубка деревьев, на которую закрыли глаза правоохранительные органы. После обращений Экологической Вахты Прокуратура Краснодарского края направила в адрес администрации Краснодара представление с требованием отозвать все разрешения на строительство домов данного жилого комплекса, так как оно противоречит решениям генерального плана города. Эту же позицию выразил Департамент архитектуры и градостроительства Краснодарского края. Удивительным образом администрация города данное представление исполнила только наполовину - отозвала разрешение на строительство только двух домов из четырех. И эта незаконная стройка продолжается до сих пор под эгидой городской администрации.

3) Жилой комплекс "Покровский берег". Его была намерена построить на берегу еще одного Карасунского озера, также на территории зоны рекреационного значения, "Московская строительная компания". Под строительство была вырублена находившаяся там зеленая зона. После мощной кампании протеста, проведенной местными жителями при поддержке Экологической Вахты весной прошлого года, администрация Краснодара строительство остановила. Этот шаг в значительной степени поднял авторитет городских властей, дал основания полагать, что они могут исправлять свои ошибки. При этом глава города обещал, что "Московской строительной компании" будет предоставлен другой земельный участок, а этот будет привести в исходное состояние. С той поры прошел уже почти год, участок по-прежнему в собственности у застройщика, язва от котлована этой стройки продолжает портить жизнь населению, заборы незаконно закрывают проход к берегу озера. Никаких шагов к тому, чтобы вернуть территорию к исходному состоянию, не происходит. Все это говорит о том, что власти просто выжидают подходящего момента, чтобы возобновить эту стройку, с которой критически не согласно население всего окрестного района.

4) Строительство в парке 30-летия Победы на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 (ул.Береговая 150) поместья, которым владеет гражданин Ахеджак Казбек Исмаилович. Территория площадью 1,6 гектаров была вырублена, огорожена и застроена. Сначала территория сдавалась в аренду для общественной полезных целей, потом была приватизирована. При этом незаконно приватизированной оказалась также береговая полоса реки Кубани. По факту махинаций с этим земельным участком в 2011 году возбуждалось уголовное дело. Поместье так и не было достроено. Сейчас проданный коррупционным образом за бесценок участок земель общего пользования продается за 450 миллионов рублей.

5) Строительство нового жилого района в пойме Кубани в районе улицы Обрывной. Этот проект планируют реализовать три застройщика на территории зоны зеленых насаждений общего пользования на берегу старого русла реки Кубань. В его рамках уже ведется строительство одного многоэтажного здания (ЖК "Центральный парк"), осуществлена незаконная отсыпка обширной территории плавневой зоны в пойме Кубани, смонтирован растворо-бетонный узел, радикально изменено русло ручья, протекающего по данной территории. Для этого сформировано три земельных участка (кадастровые номера: 23:43:0000000:14515, 23:43:0308035:50, 23:43:0308033:68) общей площадью более 10 гектаров. Участки переданы в аренду под жилое

строительство, а также строительство гаражного комплекса. В отношении самого крупного участка тайком от общественности были проведены слушания по проекту планировки, и он быстро был утвержден в конце декабря прошлого года. История вскрылась при попытке также незаметно провести слушания по проекту планировки участка 23:43:0308035:50, на котором расположено 2 гектара естественного пойменного леса. После вскрытия данного факта администрация Краснодарского края заставила администрацию города эти слушания отменить. Однако намерение реализовать эти планы у горадминистрации остаются. Если они будут реализованы, погибнет еще одна обширная рекреационная зона города.

6) Жилой комплекс "45 параллель", который намерена построить компания ООО "СтройМеталлИнвест" на земельном участке 23:43:0426011:1648, расположенном в водоохранной зоне реки Кубани вблизи от района Гидростроителей. К северу от него расположен участок, на котором ведется строительство жилого комплекса "Белые Паруса". Участок площадью 1 гектар, согласно генеральному плану города, расположен в рекреационной зоне, покрыт лесом. Сейчас вокруг данного участка уже установлен забор, скорее всего, уже выдано разрешение на строительство скоро начнется вырубка деревьев. Участок продан в собственность под строительство в сентябре 2015 года. Таким образом, данный случай еще раз показывает, что администрация Краснодара продолжает "пилить" Краснодар, точно также, как и раньше, игнорируя указания губернатора Краснодарского края.

7) Под угрозой сплошной застройки также находится такое знаковое для всех горожан место, как набережная Краснодарского затона по улице Кубанонабережной. Вся полоса расположенной здесь рекреационной зоны с зелеными насаждениями (10 земельных участков), согласно публичной кадастровой карте отведена под строительство гостиниц, кафе, автостоянок. Большая часть этих участков уже сдана в аренду компаниям ООО "Экономика, Финансы, Строительство", ЗАО "Кубанская марка", ООО "Дайтона". Этот факт наглядно показывает, как заранее готовятся под застройку участки важнейших рекреационных зон на территории Краснодара.

Помимо этого хочу рассказать о нескольких своеобразных "новеллах" в градостроительной политике Краснодара, которые дополнительно свидетельствуют о глубине падения властей в деле расхищения общенародных природных ресурсов. Они касаются фактов незаконного захвата земель лесного и водного фонда.

Нарушения закона при обороте земель лесного фонда

1) Одним из вопиющих фактов нарушений закона при обороте земель лесного фонда является незаконное выведение из состава земель лесного фонда квартала 17А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества площадью 34 гектара (урочище Киргизские плавни). Этот квартал сейчас полностью отнесен к землям поселений и передан в аренду и собственность. Большая часть этой территории в составе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0426011:1043 в 2010 году Департаментом имущественных отношений Краснодарского края была незаконно передана в аренду на 49 лет футбольному клубу "Кубань" для строительства "учебно-тренировочной базы". На остальной части квартала 17А было выделено 7 земельных участков, которые были проданы в собственность. Кроме того, что эти участки находятся на землях лесного фонда, все они также находятся в береговой полосе водного объекта озеро Старая Кубань, приватизация которого также запрещена. Три из этих участков уже застроены капитальными объектами, на одном строительстве осуществляется в настоящее время. Кадастровые номера этих участков: 23:43:0426011:4122, 23:43:0426011:4124, 23:43:0426011:4123, 23:43:0426011:3732, 23:43:0426011:3735, 23:43:0426011:4688, 23:43:0426011:4689.

Комиссия Департамента Рослесхоза по Южному федеральному округу, которая посетила этот квартал 16.03.2016г., подтвердила полную незаконность перевода лесных земель квартала 17А в земли поселений и последующих операций с ними.

2) Вывод из состава земель лесного фонда с переводом в земли поселений части квартала 12А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества (выделы 12, части выделов 14, 17) под земельные участки СНТ "Излучина-Кубань". На этой территории сформировано 48 земельных участков с видом разрешенного использования "Для ведения гражданами садоводства и огородничества". Участки оформлены с собственностью, лес на этой территории полностью вырублен, на части участков возведены объекты капитального строительства. Кадастровые номера этих участков: 23:43:0426011:1102, 23:43:0426011:1105, 23:43:0426011:1101, 23:43:0426011:1109, 23:43:0426011:1103, 23:43:0426011:1110, 23:43:0426011:1104, 23:43:0426011:1124, 23:43:0426011:1096, 23:43:0426011:1100, 23:43:0426011:1095, 23:43:0426011:1092, 23:43:0426011:1099, 23:43:0426011:1108, 23:43:0426011:1106, 23:43:0426011:1107, 23:43:0426011:1097, 23:43:0426011:1085, 23:43:0426011:1058, 23:43:0426011:1098, 23:43:0426011:1089, 23:43:0426011:1121, 23:43:0426011:1128, 23:43:0426011:1118, 23:43:0426011:1112, 23:43:0426011:1084, 23:43:0426011:1122, 23:43:0426011:1057, 23:43:0426011:1114, 23:43:0426011:1059, 23:43:0426011:1087, 23:43:0426011:1093, 23:43:0426011:1086, 23:43:0426011:1113, 23:43:0426011:1123, 23:43:0426011:1082, 23:43:0426011:1131, 23:43:0426011:1127, 23:43:0426011:1080, 23:43:0426011:1088, 23:43:0426011:1094, 23:43:0426011:848, 23:43:0426011:849, 23:43:0426011:850, 23:43:0426011:1090, 23:43:0426011:1083, 23:43:0426011:1129, 23:43:0426011:1081.

3) Вывод из состава лесного фонда части выдела 21 квартала 12А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества. Эта часть выдела кроме того захватывает береговую полосу реки Кубань. На ней сформирован земельный участок с кадастровым номером 23:43:0426011:1046 (адрес: почтовое отделение №65), отнесенный к землям поселений с видом разрешенного использования "жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, многоквартирные жилые дома". Участок приватизирован. Для маскировки данной махинации с землями лесного фонда сформирован земельный участок с кадастровым номером 23:43:0134001:1145, который имеет ту же площадь, что и выдел 21, и, согласно публичной кадастровой карте, является данным выделом. Однако лесная карта показывает, что подлинное расположение данного выдела является иным и большая его часть расположена на территории незаконно выведенного из состава лесного фонда земельного участка 23:43:0426011:1046.

4) Вывод из состава земель лесного фонда части квартала 8А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества с отнесением ее к землям поселений с разрешенным видом использования "Для ведения садоводства". Участки, выведенные из лесного фонда, приватизированы как часть НСТ "Виктория". Часть участков полностью вырублены, огорожены и застроены объектами капитального строительства. Кадастровые номера этих участков: 23:43:0135040:596, 23:43:0135040:443, 23:43:0135040:417, 23:43:0135040:231, 23:43:0135036:30, 23:43:0135036:31, 23:43:0135036:32, 23:43:0135036:33, 23:43:0135036:34, 23:43:0135036:35, 23:43:0135036:36, 23:43:0135036:37, 23:43:0135036:38, 23:43:0135036:39, 23:43:0135036:40, 23:43:0135040:597, 23:43:0135040:598, 23:43:0135040:599, 23:43:0135040:581, 23:43:0135040:580, 23:43:0135040:579, 23:43:0135040:578, 23:43:0135040:577, 23:43:0135040:576, 23:43:0135040:571, 23:43:0135040:572, 23:43:0135040:570, 23:43:0135040:573, 23:43:0135040:569, 23:43:0135040:568, 23:43:0135040:567, 23:43:0135040:566, 23:43:0135040:565, 23:43:0135040:564, 23:43:0135040:549, 23:43:0135040:548, 23:43:0135040:547,

23:43:0135040:546, 23:43:0135040:545, 23:43:0135040:544, 23:43:0135040:543, 23:43:0135040:542, 23:43:0135040:541, 23:43:0135040:540, 23:43:0135040:539.

5) Вывод из состава земель лесного фонда части квартала 9А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества с отнесением ее к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования "Для ведения садоводства". На этой территории сформировано 25 земельных участков. Участки, выведенные из лесного фонда, приватизированы как часть НСТ "Кубаночка". Кадастровые номера участков: 23:43:0133015:18, 23:43:0133015:7, 23:43:0133015:20, 23:43:0133015:15, 23:43:0133015:8, 23:43:0133015:9, 23:43:0133015:16, 23:43:0133015:13, 23:43:0133015:11, 23:43:0133015:22, 23:43:0133015:12, 23:43:0133015:10, 23:43:0133015:14, 23:43:0133015:24, 23:43:0133015:3, 23:43:0133015:4, 23:43:0133015:21, 23:43:0133015:5, 23:43:0133015:17, 23:43:0133015:19, 23:43:0133015:6, 23:43:0133015:25, 23:43:0133015:23, 23:43:0133015:26, 23:43:0133015:27.

6) Вывод из состава земель лесного фонда части квартала 6А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества площадью 4,26 гектаров с отнесением ее к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования "Для научно-исследовательской работы". Выведенный из лесного фонда земельный участок поставлен на кадастровый учет и имеет номер 23:43:0134001:379. Территория данного земельного участка регулярно используется в сельскохозяйственных целях.

7) Вывод из состава земель лесного фонда части квартала 5А Елизаветинского участкового лесничества Краснодарского лесничества. Выведенные из лесного фонда земельные участки поставлены на кадастровый учет. Два из них (23:43:0134001:1 и 23:43:0134001:2) общей площадью 2 гектара отнесены к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования "Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства". Еще два земельных участка (23:43:0134001:1027 и 23:43:0134001:1028) отнесены к землям поселений и приватизированы. На всех этих участках возведены объекты капитального строительства. При этом необходимо отметить, что на территории квартала 5А Елизаветинского участкового лесничества находится офис всего Краснодарского лесничества. Не зная о том, что эти участки выведены из состава лесного фонда и что на них незаконно построены объекты капитального строительства, руководство этого лесничества не могло.

Засыпка, захват, приватизация акваторий водоемов

Также достаточно распространенными на территории Краснодара являются факты засыпки, самозахвата, а также приватизации акваторий водных объектов.

Экологическая Вахта по Северному Кавказу выявила следующие факты подобных нарушений:

1) Засыпка акватории старицы реки Кубань на участке напротив улицы 1-й Воронежский проезд и строительство незаконной дамбы, перекрывшей русло данного водного объекта. В связи с данным фактом 03.02.2015г. было принято судебное решение о сносе данной дамбы. Однако оно до сих пор не исполнено. Дамба при этом активно используется для движения грузового транспорта, с помощью которого осуществляется дальнейшая незаконная отсыпка акватории реки Кубань. Обращения жителей данного района, права которых нарушены в результате строительства дамбы, так как их дворы стало затапливать во время подъема воды, ни к каким результатам не привели. Данная дамба посещалась членами Совета по правам человека при Президенте РФ в июле 2015 года, однако даже после этого ничего не изменилось. На место этой проблемы активисты ЭкоВахты выезжали совместно с сотрудником

администрации Краснодара. Это тоже ни на что не повлияло. Власти города Краснодара и Краснодарского края не предприняли никаких действенных мер для решения данной острой проблемы.

2) Засыпка грунтом, строительным и бытовым мусором акватории старицы реки Кубань на участке между Зеленым островом и краснодарским авторынком. Работы по засыпке продолжаются в перманентном режиме уже два года, засыпано несколько гектаров акватории, Росприроднадзором факт засыпки подтвержден и даже начислен ущерб, однако ситуация не меняется - засыпка на данном участке продолжается. На кадастровый учет засыпаемый участок не поставлен.

3) Засыпка грунтом и мусором акватории старицы реки Кубань в городе Краснодаре напротив домов на улицах 1-й Обрывной проезд, 1-й Кузнечный проезд, 3-й Обрывной проезд, 4-й Обрывной проезд. Засыпка осуществляется в течение многих лет, о каких-либо мерах по ее прекращению неизвестно.

4) Засыпка акватории озера Горская старица напротив земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0308019:5 и 23:43:0308019:97 на улице Фурманова. В результате продолжавшейся в течении нескольких лет засыпки здесь был образован земельный участок площадью более 1 гектара, который не поставлен на кадастровый земельный учет и используется на принципах самозахвата. Участок огорожен забором, и на нем размещен склад и автобаза Краснодарского филиала компании «Кока-Кола ЭйчБиСи Евразия».

5) Крупномасштабная незаконная засыпка акваторий нескольких Карасунских озер, расположенных между микрорайоном Комсомольский и поселком Пашковский в рамках работ по их так называемой "реконструкции". Эта противозаконная деятельность была оформлена в проект, на который были потрачены десятки миллионов муниципальных средств. В результате этой засыпки в значительной степени был сформирован земельный участок, на котором сейчас ведется скандальное строительство жилого комплекса "Курортный берег".

6) Засыпка акватории озера Горская старица напротив земельного участка с кадастровым номером 23:43:0308019:4 (ул.Фурманова, 2/4, владелец Мкртумян Гагик Межлумович). Часть незаконно отсыпанного в акватории земельного участка была поставлена на кадастровый учет в составе вышеуказанного земельного участка, часть остается в состоянии самозахвата. На незаконно отсыпанном участке в прошлом году построено капитальное здание. В настоящее время засыпка озера здесь продолжается.

7) Засыпка акватории озера Горская старица напротив земельного участка с кадастровым номером 23:43:0308019:102 (ул.Фурманова, 2/2, владелец ООО "Компания "ТВИК"). Активная засыпка озера здесь осуществляется в настоящее время.

8) Захват акватории водного объекта Краснодарский затон реки Кубань компанией ЗАО «Строй Интернейшнл» на участке акватории, прилегающем к земельному участку с кадастровым номером 23:43:0208012:41 (ул. Кубанская Набережная, 31/1). Здесь без каких-либо разрешительных документов была отсыпана акватория реки Кубань площадью более 0,5 гектара, на которой была построена набережная с подпорной стенкой, а также подземной автостоянкой с въездными павильонами и входами. При этом, в условиях отсутствия законных прав на пользование данным участком акватории, администрацией Краснодара было выдано разрешение на строительство на нем объекта "Набережная правого берега реки Кубань в районе Затона г.Краснодара", а затем выдано разрешение на ввод его в эксплуатацию. В качестве участка, на котором якобы ведется строительство данного объекта, был указан соседствующий с ним участок 23:43:0208012:41. Незаконно захваченный участок акватории до сих пор не поставлен на кадастровый учет.

9) Захват акватории Большого Покровского озера, входящего в состав памятника природы "Озеро Карасун" под строительство ресторана на земельных участках

23:43:0304057:5 и 23:43:0304061:1023 (ул. Дмитриевская Дамба, 8). Администрация Краснодара, не имея на то права, сдала в аренду часть акватории озера компании ООО "Вазир ЛТД". Краевая прокуратура это незаконное решение оспорила. Однако затем это беззаконие было узаконено неправосудным решением Ленинского районного суда. Сейчас строительство завершено.

Критическая ситуация с захватами акватории и береговой полосы водного объекта Балка Осечки

Ситуация, подобная той, что происходит с Карасунскими озерами, имеет место также и в отношении такого водного объекта как Балка Осечка, расположенного в северной части Краснодара. Берега и акватория данного водного объекта, относящиеся к федеральной собственности, по инициативе коррумпированных чиновников, руководивших прежде администрацией Краснодарского края, были распроданы аффилированным с ними лицам. Больше всего земель было продано компании ООО "Инвестстрой-Н", связанной с бывшим первым вице-губернатором Кубани Александром Ремезковым. Также берега и акваторию Осечки получила в собственность связанная с Ремезковым компания ООО "Краснодар-Агро", компании ООО "Лазурь", ООО "Новострой", ООО "Юг-Строй", ООО "Восход", владельцем которых является мать бывшего вице-губернатора Александра Иванова и Анастасия Краттли - племянница бывшего губернатора Александра Ткачева. Захват, приватизация и освоение берегов шли без каких-либо проблем, пока компания ООО "Инвестстрой-Н", которая реализует проект коттеджного поселка "Парковый", незаконно не нарезала и не начала распродажу около 30 земельных участков с видом разрешенного использования "Для индивидуальной жилой застройки", расположенных в береговой полосе, а также акватории балки Осечки. На нескольких земельных участках началось активное строительство. Возмущенные жители Паркового, которым при продаже участков обещали, что они будут жить вблизи общественного водоема, в 2014 году обратились в Экологическую Вахту по Северному Кавказу. После вмешательства нашей организации, а также депутата Госдумы РФ Обухова С.П., органами прокуратуры и Росприроднадзора были приняты меры, направленные на признание договоров продажи недействительными сделками и обяание привести земельные участки в исходное состояние. В подавляющем большинстве случаев суды удовлетворили данные иски, на земельные участки были наложены аресты, несколько незаконных построек были снесены. Однако проблемная ситуация до конца до сих пор не разрешена. В отношении пяти земельных участков, приватизированных под индивидуальное жилое строительство в акватории и береговой полосе Балки Осечки, арест не наложен, три из них находятся в собственности ООО "Инвестстрой-Н". Кадастровые номера этих участков: 23:43:0118001:2259, 23:43:0118001:2268, 23:43:0118001:2282, 23:43:0118001:2283, 23:43:0118001:2286. На одном из них (23:43:0118001:2286) незаконно возведен капитальный дом. И самое главное, даже в отношении тех участков, на которые наложен арест, не восстановлено право федеральной собственности как земель водного фонда.

В рамках кампании по восстановлению законности на берегах балки Осечка также наложен арест на все земельные участки, захватывающих акваторию и береговую полосу в этом районе, которые принадлежат ООО "Лазурь", ООО "Новострой", ООО "Юг-Строй", ООО "Восход" и Анастасии Краттли. Однако они также не возвращены в федеральную собственность. При этом в отношении незаконно приватизированных на землях водного фонда участках, находящихся в собственности ООО "Краснодар-Агро", арест не наложен. Это участки с кадастровыми номерами: 23:43:0118001:315, 23:43:0118001:316. Кроме вышеуказанных, незаконно приватизированы в акватории и береговой полосе участки водного фонда, расположенные в пределах участков

23:43:0118001:2361 (владелец Скок Андрей Александрович), 23:43:0107001:17650, 23:43:0107001:35588 (владелец Шакиров Сергей Федорович), 23:43:0107001:15889, 23:43:0107001:15890, 23:43:0107001:15891, 23:43:0107001:15892, 23:43:0107001:15893, 23:43:0107001:15895 (владелец Исаев Денис Ризвангаджиевич).

В целом, в результате земельных махинаций у жителей Краснодара и Российской Федерации были украдены многие километры акватории и береговой полосы Балки Осечки, являющихся землями общего пользования. Помимо этого, необходимо сказать, что, согласно генеральному плану Краснодара, водоохранная зона вдоль балки Осечки на всем ее протяжении до границ Динского района отнесена к зонам рекреационного назначения, что было вообще забыто администрацией Краснодара, когда она издавала решения, благодаря которым все земли общего пользования вдоль Балки Осечки были проданы.

Слив неочищенных канализационных и сточных вод в реку Кубань

В Краснодаре имеет место массовый сброс в реку Кубань и другие водные объекты канализационных стоков, общесплавной канализации и неочищенных сточных и промышленных вод. В результате, в городе по вине местной власти нет ни одного водоема, который соответствовал бы санитарным нормам и в котором разрешено купание граждан. В результате сложилась парадоксальная ситуация: жители города, расположенного на крупной проточной реке, полностью лишены возможности использовать свое право пользоваться данными водоемом для купания. Данная критическая ситуация сложилась за последние 15 лет, и является одним из наиболее наглядных провалов градостроительной деятельности администрации Краснодара. Многие новостройки не обеспечены удовлетворительными системами канализации, в условиях отсутствия жесткого контроля имеют место массовые незаконные врезки канализации в систему общесплавной канализации, не были своевременно предприняты меры по строительству канализационных коллекторов, которые присоединили бы к общим сетям не канализованные районы города, такие, например, как его исторический центр и район Горогороды. После того, как Экологическая Вахта весной и осенью прошлого года провела ряд инспекций на берегах Кубани и представила всем горожанам крайне нелицеприятные картины слива целых рек фекальной канализации прямо в реку, городские власти начали предпринимать экстренные меры по исправлению критической ситуации. Однако эти меры чрезвычайно запоздали и являются недостаточными, чтобы решить проблему до уровня, когда в Кубани и других водоемах жители смогут купаться без опасности для здоровья.

Крупномасштабные свалки бытовых и строительных отходов

Еще одним градостроительным бедствием Краснодара являются крупномасштабные и повсеместные свалки бытовых и строительных отходов, которые можно встретить в самых разных углах города и, прежде всего, в районах новостроек и в окружающих город полях, неудобьях и лесополосах. Город попросту захлебывается в этих незаконных свалках. Это свидетельствует о том, что существующая в Краснодаре система сбора, хранения и утилизации отходов, особенно строительных, критически не справляется с их образующимися объемами, а также о том, что в городе практически не осуществляется должный контроль в этой сфере. Информирование Экологической Вахтой городских властей о тех или иных свалках практически всегда не приводит ни к каким результатам. На основании большого ряда фактов есть основания полагать, что при осуществлении строительства на пониженных участках в Краснодаре на множестве объектов осуществляется незаконный прием отходов в

качестве подсыпки под будущее строительство. Нижний слой этой подсыпки осуществляется из мусора и отходов, сверху, как правило, насыпается грунт. Все это приводит к тому, что многие жилые комплексы фактически строятся на токсичной подушке из смеси грунта и отходов разного класса опасности.

Ситуация на Ростовском шоссе

Одним из наиболее острых социальных конфликтов последнего времени в Краснодаре стала ситуация вокруг так называемого "капитального ремонта" автомобильной дороги А-136 на участке жилых домов по улице Ростовское шоссе. Эта очень оживленная транспортная магистраль и без того находится на недопустимо близком расстоянии от жилых домов, и в этих условиях УПРДОР "Черноморье" при содействии администрации Краснодара решили расширить ее путем уничтожения зеленой зоны между дорогой и домами и сокращения этого и без того малого состояния. Жители об этом узнали только тогда, когда началась вырубка, хотя все решения были приняты еще в 2012 году. При этом существует возможность проложить дополнительную полосу по противоположной стороне улицы. Однако дорожники, не желая менять уже согласованного проекта при активной поддержке всех ветвей власти и в наибольшей степени администрации Краснодара, упорно продавливали данное строительство и, несмотря на сопротивление жителей, вырубали большую часть деревьев. Пытаясь достучаться до властей жители провели митинг, Экологическая Вахта развернула информационную кампанию. Однако ни одна структура, кроме депутата Госдумы РФ Обухова С.П. на помощь жителям не пришла. Совет по правам человека при губернаторе Кубани, который создал специальную рабочую группу по данной проблеме, тоже, по сути, встал на сторону дорожников, а не интересов жителей. И только лично губернатор Кубани Вениамин Кондратьев, до которого удалось достучаться жителям понял их беду и принял действенные меры, направленные на разрешение конфликта. Крайне негативно показал себя в этой ситуации Департамент внутренней политики Администрации Краснодарского края, который сработал крайне непрофессионально и вместо принятия мер по смягчению конфликта, наоборот, содействовал его разрастанию. Данная ситуация показала, что проект "капитального ремонта" дороги А-136 в целом является нецелесообразной растратой государственных средств. Породив острый социальный конфликт, он не ведет к разрешению острейших транспортных проблем, значительная часть средств тратиться вообще понапрасну, когда, например, дорожники зачем-то полностью перекадывают совершенно нормальный асфальт. Проблему пробок данное строительство не только не разрешит, а наоборот, скорее усугубит. Для решения транспортных проблем на автомобильной дороге А-136 нужна ее полноценная реконструкция с расширением по всей ее длине до шести полос и строительство развязки на повороте на улицу Солнечную.

Несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану города Краснодара

Переходя от перечисления конкретных нарушений к общим вопросам, касающимся нарушения градостроительных норм, необходимо отметить, что одним из системных нарушений градостроительного законодательства в Краснодаре являются множественные несоответствия правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г.Краснодар действующему генеральному плану города, утвержденному решением городской Думы от 26.01.2012г. Ранее действовал генеральный план Краснодара, утвержденный решением Городской Думы от 26.02.2004г.

Согласно правилам землепользования и застройки, большое количество участков в рекреационных зонах города в нарушение решений генерального плана переведено в зоны жилой и общественно-деловой застройки, а также имеют иные существенные расхождения с генеральным планом. Из-за этого регулярно возникают конфликтные ситуации, в результате принятия градостроительных решений, ущемляющих права и интересы жителей города. Данные факты неоднократно становились предметом прокурорских проверок. В связи с выявленными нарушениями, прокурором Краснодара в адрес главы МО "город Краснодар" в 2013 году было внесено соответствующее представление. В ответ на данное представление решением Городской Думы Краснодара от 22.10.2013 №54 п.8 в Правила землепользования и застройки были внесены определенные изменения. Однако при этом требования прокуратуры в полном объеме выполнены не были. В этой связи, прокуратура Краснодара обратилась в Первомайский районный суд города Краснодара с иском к администрации МО "город Краснодар" в защиту прав и законных интересов граждан о признании незаконным бездействия администрации города, выразившегося в неприведении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г.Краснодар в полном объеме в соответствии с требованиями генерального плана г.Краснодара. 13 августа 2015г. данный иск был удовлетворен судом в полном объеме. Он вступил в законную силу, однако администрация Краснодара данное судебное решение до сих пор не исполнила.

Насколько известно, администрацией города сейчас предпринимаются активные усилия, чтобы сделать все наоборот - не правила землепользования и застройки привести в соответствие с генеральным планом, а переделать генеральный план города, чтобы он не противоречил данным правилам. Согласно анализу проектных предложений, которые предполагается узаконить в рамках генерального плана, проведенному группой гражданских активистов города Краснодара, в рамках внесения изменений в генеральный план будут созданы условия для уничтожения:

- лесопарков - 293,72 гектара
- зеленых насаждений общего пользования - 240,94 гектара
- спортивно-рекреационных зон - 169,62 гектара
- санитарно-защитных зеленых насаждений - 65,04 гектара
- ветрозащитных зеленых насаждений - 18,1 гектара
- лесополос - 5 гектаров

Доминируют при подготовке изменений в генеральный план города интересы застройщиков, а не жителей города.

При этом действующий генеральный план Краснодара, несмотря на то, что он значительно лучше обеспечивает сохранность территорий общего пользования, чем правила землепользования и застройки, подготовлен на крайне низком уровне с точки зрения обеспечения охраны природной среды города. Раздел "Границы земель особо охраняемых природных территорий и объектов" проработан из рук вон плохо. В нем неточно, неполно и непрофессионально отражены земли лесного фонда, расположенные на территории города. Это создает условия, способствующие имеющим место массовым злоупотреблениям с этими землями, когда они незаконным образом выводятся из состава земель лесного фонда. Так как юридическая защита земель лесного фонда выше, чем лесопарков и зеленых зон общего пользования, те участки лесного фонда на территории города, которые не имеют статуса ООПТ, целесообразно выделять в отдельную зону земель лесного фонда. Также очень неточно отражены в материалах генерального плана особо охраняемые природные территории регионального значения. Многие из них не указаны, в многих случаях даны их неточные названия, не указаны площади эти ООПТ и их местонахождение, реквизиты документов, которыми они были созданы. ООПТ не выделены в отдельную функциональную зону в материалах генерального плана. Из этого вполне

определенно следует, что к подготовке соответствующего раздела не были привлечены обладающие необходимой квалификацией специалисты, и то, что данные материалы не были согласованы с уполномоченным региональным органом по охране окружающей среды. Крайне низкий уровень подготовки материалов раздела, посвященного землям особо охраняемых природных территорий и объектов, очень нагляден в сравнении с гораздо более качественно проработанным разделом, касающимся объектов культурно-исторического наследия.

Нарушения прав граждан в отношении доступа к затрагивающей их права и интересы информации в сфере градостроительства

Одним из аспектов критической ситуации, сложившейся в сфере градостроительства на территории Краснодара, является то, что администрацией города нарушаются права граждан на доступ к информации.

Это выражается в том, что на сайте администрации МО г.Краснодар не размещены:

1) полный комплект материалов генерального плана, как текстовых, так и графических, перечень которых указан в решении Городской Дума Краснодара от 26.01.2012г. №25 п.15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар". При этом размещенная на сайте единственная схема генерального плана (карта-схема функционального зонирования, лист 20) имеет очень низкое качество, не позволяющее точно определить, к каким функциональным зонам относятся многие земельные участки города;

2) актуальные Правила землепользования и застройки на территории МО г.Краснодар в полном объеме со всеми графическими приложениями;

3) реестр зелёных насаждений, который должен публиковаться на сайте МО г.Краснодар согласно Правилам создания, содержания и охраны зелёных насаждений, находящихся на территории Краснодара, утвержденным решением Городской Думы Краснодара от 25.06.2013г. №50 п.14.

Отсутствие доступа к этим документам препятствуют участию жителей города в решении вопросов градостроительства на его территории, защите ими своих прав на пользование землями и водными объектами общего пользования.

Кто виноват в сложившейся ситуации

Наибольшее количество нарушений прав граждан, общественных интересов и норм законодательства допущено со стороны Администрации города Краснодара. Именно этот орган власти в массовом порядке раздавал земли общего пользования в собственность и аренду под строительство, выдавал разрешения на строительство на таких землях, а также на участках, где осуществлялась точечная застройка, выступал с инициативами внесения многочисленных изменений в Правила землепользования и застройки города, узаконивающие все эти решения, утверждал соответствующие градостроительные планы и проекты планировки. Масштабы нарушений со стороны администрации в сфере осуществления градостроительной деятельности и нанесенный при этом ущерб столь велики, что есть основания полагать, что они перешли в плоскость совершения уголовно наказуемых деяний.

Далее, достаточно большое количество нарушений было совершено на уровне Администрации Краснодарского края, которая также в прежние времена активнейшим образом раздавала земли общего пользования. При этом принимаемые решения зачастую имели откровенно коррупционный характер, и земли зачастую раздавались людям или фирмам, связанным с краевыми чиновниками. В ряду этих чиновников лидирует бывший первый вице-губернатор Кубани Ремезков, который оформил

большое количество земельных участков на свою сестру Жанну Арефьеву, также здесь нельзя не упомянуть бывшего губернатора Кубани Александра Ткачева и вице-губернаторов Мурата Ахеджака и Александра Иванова. Однако с приходом к руководству администрацией края Вениамина Кондратьева ситуация радикально изменилась, и сейчас краевая администрация является основным инициатором наведения порядка в сфере градостроительства на территории Краснодара.

В отношении многочисленных махинаций с землями лесного фонда на территории Краснодара вина за то, что они имели место, лежит на Департаменте лесного хозяйства Краснодарского края и его бывшем руководителе Алексее Широком, а также государственном казенном учреждении Краснодарского края "Комитет по лесу", находящимся в подчинении Минприроды Краснодарского края. Департамент лесного хозяйства Краснодарского края был преобразован в Управление лесного хозяйства и в настоящее время входит в состав Минприроды Краснодарского края.

Также одним из ключевых инструментов для реализации решений, нарушающих права граждан и общественные интересы при осуществлении градостроительной деятельности на территории Краснодара, стали районные суды города, неправосудными решениями которых узаконены многие захваты и застройка земель общего пользования.

При этом необходимо отметить крайне важную положительную роль органов прокуратуры, а также Департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края, которые систематически в течение последних лет предпринимали попытки исправить перекосы в хаотичной градостроительной политике краснодарских городских властей. А начиная с весны прошлого года, ключевую роль в этом процесса стал играть лично новый руководитель Краснодарского края Вениамин Кондратьев. Также необходимо отметить важную и активную роль, которую с прошлого года играет в этом процессе Законодательное собрание Краснодарского края. Сейчас процесс наведения порядка с градостроительством в Краснодаре тормозится, прежде всего, администрацией города. Есть основания полагать, что это вызвано тем, что нынешнему городскому руководству сложно отменять огромное количество принятых им и противоречащих интересам граждан решений, крупномасштабные ущербы от которых при этом станут общепризнанными фактами, а также значительная зависимость от застройщиков, с которыми оно достигало тех или иных договоренностей. К сожалению, такой орган, призванный защищать права граждан, как Совет по правам человека при губернаторе Краснодарского края до самого последнего времени своей роли в урегулировании критической ситуации в сфере градостроительства в Краснодаре и защите нарушенных прав граждан не выполнял.

В целом ситуация в сфере градостроительства в Краснодаре является катастрофической, характеризуется систематическими фактами совершения действий, которые можно квалифицировать как злоупотребление должностными полномочиями, превышение должностных полномочий, халатность, и требует принятия со стороны федеральных органов действенных мер, направленных на исправление ситуации.

*Доклад подготовлен координатором
МОО "Экологическая Вахта по Северному Кавказу"
Рудомархой А.В. для заседания Совета при Президенте РФ
по развитию гражданского общества и правам человека,
намеченного на 21.03.2016г.*