

Земельные страсти в Мальково

В администрации сельского поселения Мальково Тюменского района прошли публичные слушания. Их инициаторами стали члены дачного некоммерческого товарищества «Серебряный бор», объединяющего 95 собственников земельных участков, расположенных в границах территории Мальковского муниципального образования. Это мероприятие вызвало огромный интерес – зал не вмещал желающих принять участие в слушаниях. Пришлось принести дополнительные стулья, но народ все равно оставался в коридоре, выражая свою волю через проём открытых дверей. Что же стало причиной столь бурного обсуждения?

Речь, говоря юридическим языком, идёт о предоставлении возможности гражданам, вступающим в ДНТ «Серебряный бор» полноценного ведения дачного хозяйства. Казалось бы, что плохого? Но за этой короткой фразой стоит изменение вида разрешённого использования земельных участков. В настоящее время они по закону могут использоваться только для ведения личного подсобного хозяйства, а, значит, здесь нельзя строить дома для постоянного проживания с возможной пропиской. Кроме того, земельные паи сельчан (по разным оценкам – до 300 паёв) объединил и обрабатывает единственный на этой территории сельхозпроизводитель ОАО «Мальковское». Сразу оговоримся, что плохих слов в адрес этого предприятия на публичных слушаниях не позвучало, хотя большой выгоды от сдачи паёв в аренду их владельцы, по их же словам, не имеют.

Но с приходом на территорию Мальковского поселения ДНТ «Серебряный бор» у людей забрезжила надежда, если не разбогатеть, то, хотя бы немного поправить своё материальное положение. Дело в том, что некоммерческое товарищество осуществляет проект организации и застройки более 1000 земельных участков от 7 до 15 соток. Желающих приобрести здесь кусочек земли в собственность, хоть отбавляй. Среди потенциальных дачников большинство тюменцев, но есть также северяне и, главное, жители самого села Мальково. И это понятно, ведь посёлок расположен всего в 20 километрах от областного центра, и является стратегической территорией для его дальнейшего развития. В общем, владельцы участков Мальково могут продать свои земли за хорошие деньги, если изменить вид разрешённого использования. А это оказалось не просто.

Как рассказал соучредитель ДНТ «Серебряный бор» Олег Прокопьев, вопрос о статусе земель должны решать, в том числе местные и районные (Тюменский район) органы самоуправления. Но они решение этого вопроса откровенно тормозят. Почему? Можно предположить, что единственный крупный предприниматель на территории является одновременно и единственным крупным налогоплательщиком. А, может быть, есть и ещё, какие-то подводные камни – стороннему человеку сразу во всём не разобраться. Поэтому догадок строить не будем, скажем только, что власти против перевода земель из одной категории в другую. Это противостояние явно прослеживалось и во время проведения публичных слушаний.

- Не понимаю позицию властей, - говорит Олег Прокопьев. - Во-первых, местный сельхозпроизводитель не обладает правом собственности на данные участки. Во-вторых, почему собственники в угоду чьим-то интересам не могут достойно распорядиться своей собственностью? Если речь только о налогах, то мы приводим на территорию людей, которые, зарегистрировавшись на своём дачном участке, также становятся налогоплательщиками. Здесь могут появиться новые магазины, развлекательные центры, а, значит, новые рабочие места. Всё это налоги. Что касается сельхозпроизводства, то так ли важно сегодня заниматься этим практически в черте города, когда в 50-70 километрах от него пашни заросли лесом. Между тем, закон о садоводческих, огороднических и дачных объединениях граждан предусматривает предоставление гражданам по их заявлениям земельных участков для ведения такого хозяйства. Через полгода, когда будет принят федеральный закон об отмене категорий земель, эти публичные слушания будут не нужны, но сегодня мы хотим высказать свою волю изъяснения, чтобы нас услышала местная власть. Люди хотят забрать свои участки из ОАО «Метелёво» и распорядиться ими по своему усмотрению.

Публичные слушания по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (так они правильно назывались) проходили под председательством председателя местной Думы Василия Геращенко. На совещании присутствовала также глава администрации Метелёвского МО Юлия Шелудкова.

Не будем заострять внимание непосвящённых читателей на юридических аспектах этого дела, не станем «сыпать» юридическими терминами, скажем только, что после некоторого обсуждения вопроса председатель Думы сказал следующее:

- На сегодняшний день в рамках реализации права участия в публичных слушаниях было принято и зарегистрировано 13 заявлений от физических лиц, организаций, дачных некоммерческих товариществ. Заявления, связанные с переводом земель из одной категории в другую в рамках нашего слушания рассматриваться не будут. На основании ст. 8 Земельного Кодекса перевод земель из одной категории в другую из числа земель, находящихся в частной собственности, предназначенной для производства сельхозпродукции, осуществляется органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Другими словами, собственникам земельных участков снова отказали, сославшись на существующее законодательство. Но здесь инициативу в свои руки взял представитель дачного некоммерческого товарищества «Серебряный бор» Алексей Деев.

- Вы только что отослали собственников земельных участков к субъекту Российской Федерации. Но у нас на руках имеется нормативный документ – письмо за подписью директора департамента имущественных отношений Тюменской области Евгения Несвата, которое подтверждает, что внесение изменений в документы территориального планирования является компетенцией администрации Мальковского сельского поселения. В том числе с учётом результатов проведения публичных слушаний. Поэтому вопросы об изменении вида разрешённого использования земельных участков должны быть рассмотрены на настоящем публичном слушании.

- Комиссия рассмотрит ваши предложения и даст ответ в течение 10 дней, - твёрдо сказал председатель, но Алексей Деев продолжил своё выступление.

- Этот вопрос затрагивает интересы всех владельцев участков, которые имеют собственность на территории Мальковского образования. Дело в том, что территориальное зонирование земель сельскохозяйственных угодий (в составе земель сельскохозяйственного назначения) Мальковского сельского поселения при принятии правил землепользования и застройки 22 января 2009 года было установлено без санкции собственников. Это зонирование является существенным ограничителем прав собственников по дальнейшему распоряжению земельными участками. Более того, оно присвоено для земельных участков с видом разрешённого использования для ведения личного подсобного хозяйства, которое уже было надлежащим образом установлено и зарегистрировано органами Росрегистрации к моменту установления правил землепользования и застройки. Тем самым права собственников ограничились. По этому поводу можно пройти судебную процедуру, и в случае необходимости мы это сделаем, но сегодня хотелось бы, чтобы участники публичных слушаний высказали своё мнение, касающееся отмены статуса «земли сельхозугодий» и присвоении нового территориального зонирования, которое ещё нужно внести в правила землепользования и застройки территории.

Мнения, а в числе выступающих были не только частные владельцы, но и фермеры, сводились к одному – люди хотят распорядиться своей собственностью по своему усмотрению, для чего есть все основания. Предложения участников публичных слушаний были проголосованы и внесены в протокол публичных слушаний. Народ свою волю высказал, дело – за властью.

Статья опубликована в информационном приложении к еженедельнику «КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС» №23 (778), 4 июня 2012г.