



Двойные продажи, рейдерские захваты, арест имущества, огораживание территории, витиеватые мошеннические схемы – во все эти атрибуты лихих 90-х с головой окунулись граждане, получившие в свое время или купившие земельные наделы на Левобережье - у поселка Чукреевка, в непосредственной близости от магазина «ИКЕА Омск». Уже более 5-ти лет между собственниками идет самая настоящая судебная баталия, искусно подогреваемая лицами, которым в военно-полевых условиях намного проще скрыть свои истинные меркантильные намерения...

По-прежнему пожинаем плоды 90-х...

Лихие 90-е по-прежнему не дают покоя нашим гражданам. Правда, с темных улиц и подворотен нравы тех лет «опустились на грешную землю», а «утюги» и «разборки братвы» теперь заменили витиеватые судебные баталии и изощренные многолетние гражданско-правовые споры.

Разве могли предполагать люди, получившие в далеких 1992-1994 годах в бессрочное пользование от предприятий или купившие за свои кровные средства земельные участки «у черта на куличках» - у какой-то деревни Чукреевка, что через пару десятков лет будут вовлечены в эпицентр вселенского противостояния. А ставшие вдруг ходовыми земли возле магазина «ИКЕА Омск» заставят многих пуститься во все тяжкие, позабыв о принципах, нормах и морали?!

Вкратце предыстория такова.

Еще в 1993 году Товариществу с ограниченной ответственностью «Омич» (руководитель Маркс Г.В.) были предоставлены земельные участки в бессрочное пользование под

индивидуальную жилищную застройку в границах городской черты и Омского района, сюда же каким-то образом вошли часть земель предприятий «Свинохладобойня» (ныне – ЗАО «ОМД-ЗКИ»), «Сибвест» и другие. В общей сложности ТОО был предоставлен земельный массив площадью более тридцати гектар. Позже все земля была продана кооперативу индивидуальных застройщиков «Омич» (учредители Маркс Г.В., Маркс В.Б. и др.), а ТОО было ликвидировано. Продав самому себе огромную территорию, Маркс Г.В., получив неплохой «стартовый капитал», стал им распоряжаться на свое усмотрение. А что было делать? Осваивать огромную территорию, тогда еще обделенную самыми необходимыми инженерными коммуникациями, приходилось только за собственные или привлеченные средства. Это сегодня существует ряд программ, когда в создании инфраструктуры активно задействуется бюджет. Тогда нужно было на все изыскивать деньги самостоятельно. И Маркс изыскивал...

Была у зайца избушка лубяная,

а у лисы – ледяная...

Продавая земельные участки, первоначально полученные безвозмездно в бессрочное пользование, уже по другой (договорной) стоимости, Маркс пускал полученную таким образом маржу на освоение территории. Наверное, и о себе не забывал – да и, кто же не позволял себе расслабиться в условиях лихих 90-х?! Тем не менее, кооператив постепенно развивался, строился, преображался. К каждому члену КИЗ «Омич» Маркс относился как к родному. Так в их семейном гнезде на время обустройства своего приобретенного участка поселилась Любовь Козьма. Видимо, войдя в дом к председателю, женщина многое для себя узнала нового, интересного и, как в дальнейшем оказалось, полезного. Вооружившись этими познаниями, Козьма уже после смерти в 2002 году Г.В.Маркса начала претендовать на его место. Обвинив наследников Маркса – супругу и сына в узурпации власти и «присвоении 17-ти гектар общей земли», женщина без труда сколачивает вокруг себя группу единомышленников. Сначала под благим предлогом «совместного обустройства территории и строительства инфраструктуры» создается ТСЖ «Фортуна». А затем одно из заседаний этой организации в апреле 2008-го года превращается в отчетно-перевыборное собрание КИЗ «Омич», где Любовь Козьма незаконно – при отсутствующем кворуме и без соблюдения Устава организации, как утверждают сегодня оппоненты, избирается председателем. Заметим, что на собрании присутствовали только члены ТСЖ "Фортуна" и формально ни одного застройщика из КИЗ "Омич"!

В чужом глазу – соринка,

а в своем – бревно...

Безусловно, ситуация стала возможна по причине того, что, очевидно, в целях безопасности (вот от такой, например, как Козьма) прежний руководитель Г.В.Маркс далеко не всем собственникам земельных участков присваивал официальный статус члена КИЗ «Омич». Это неравноправие, естественно, кому-то не нравилось, и на этом всегда можно было поиграть. Что, собственно, в конце концов и произошло. На момент проведения спорной конференции статус пайщиков был положен по закону 129-ти застройщикам, а в списках участников перевыборов значились максимум около 60-ти человек, большинство из которых вскоре разошлась и не участвовала в перевыборах. Да и в повестке, как выяснилось, этот вопрос не стоял. Но протокольчик Козьма Л.А. оформила по своему усмотрению и тут же изготовила свою печать.

Пока судебные инстанции разбирались с вопросами законности выбора нового председателя, юрлицо – КИЗ «Омич» – было ликвидировано решением Арбитражного суда Омской области по основаниям банкротства. И вот здесь-то случился очередной судебный парадокс – Кировский районный суд г.Омска в 2011-м году постановил земли КИЗ «Омич»... вернуть обратно... ликвидированному собственнику! Получилось, что, переиграв старое руководство в долгом противостоянии, новый председатель не приобрел главного – права распоряжаться землей. Между тем, видимо, только это и требовалось гражданке Козьма, потому как, не дождавшись официального вступления в должность и вынесения итогового судебного вердикта, председатель пустилась во все тяжкие. По сути дела, Козьма наворотила дел еще похлеще покойного, обвиненного почем зря Маркса...

От самоуправства недалеко и до мошенничества...

Казалось бы, получив власть, пусть и не до конца легитимную, Козьма начнет действовать строго по Закону, в интересах каждого пайщика, чтобы и самоутвердиться в должности и показать пример другим. Но не тут-то было! Уже первые шаги «руководителя» вызвали массу нареканий. Как у оппонентов, так и у недавних ярых сторонников. Так, по некоему «договору мены» – без указания даты, места подписания – 10 соток земли (оценочная стоимость участка 800 тысяч рублей) уходят некоему частному предпринимателю Марченко Виктору (других данных также не имеется). Были и другие примеры. Более серьезные по квалификации, например, Уголовного кодекса РФ. Два участка, прилегающих к землям КИЗ «Омич», но ему не принадлежащие,

передаются гражданке Солодовниковой Т.В. Та оплатила Козьме за 20 соток 1,6 млн рублей, но после вмешательства правоохранительных органов это уже подается не как покупка, а как «членский взнос», а вокруг проданных земель развернулись судебные баталии – владелец двух земельных наделов гражданин Рустамов Б.М. в настоящее время оспаривает действия Козьмы, в том числе и через возбуждение уголовного дела по статье «мошенничество». По мнению Рустамова, Козьма распорядилась чужим имуществом, прекрасно осознавая незаконность своих действий и то, что передаваемые Солодовниковой участки расположены за пределами КИЗ «Омич».

Лиха беда – начало...

Но, как оказалось, эти примеры – лишь начало грандиозных судебных катаклизмов, которые быстрыми темпами надвигаются на всех без исключения землевладельцев данной территории. Можно предположить, что, не получив путем захвата КИЗ «Омич» ожидаемых дивидендов, группа лиц во главе с Любовью Козьмой приступила к реализации запасного плана. Продав свои участки, полученные от Маркса, люди сейчас восстанавливают сданные ранее, припрятанные или якобы утерянные свидетельства о праве собственности для повторного получения земельных участков. Тем, кто уже и забыл, что такие когда-то у них были, об этом напоминают – на старых владельцев, чьи Ф.И.О. значатся в архивных делах Росимущества, посыпались от Козьмы Л.А. выгодные деловые предложения – продать виртуальные земельные участки за хорошие реальные деньги.

Расчет прост. Если не удалось заполучить земли КИЗ «Омич» и распоряжаться ими на свое усмотрение, то можно взорвать это юридическое образование изнутри – восстановив в правах прежних собственников... и не плохо на этом заработать.

Ящик Пандоры приоткрыт...

Уже несколько судебных процессов по «виртуальным участкам» идут полным ходом. Истцами здесь, как и предполагалось, выступают лица, близкие к Л.Козьме. Другие только готовятся воспользоваться ситуацией. Об этой, по сути, мошеннической схеме уже предупреждены местная прокуратура, органы экономической безопасности и борьбе с коррупцией и Росреестр, но пока каких-то конкретных мер не принято. Хотя понятно, что из рядовых гражданско-правовых отношений спор давно уже перешел в разряд уголовно наказуемых. И не нужно быть семи пядей во лбу, чтобы предположить,

что если ящик Пандоры не будет своевременно закрыт, то число вовлеченных в разборки граждан с каждым месяцем будет становиться только больше...

Отнять у всех и поделить между собой –

вот в чем смысл революции?!

Логика действий Козьмы и Ко вполне понятна и вписывается в схему тех же лихих 90-х. Если кратко: отнять и поделить. С первым не получилось – отнять землю у Марксов, вроде бы, отняли, но лакомый кусок в 17 га возвращен в уже несуществующий КИЗ «Омич». Поэтому распоряжаться имуществом безвозвратно ликвидированного кооператива не получилось. В том смысле и в той степени как хотелось бы. Вот в чем весь парадокс ситуации! Лакомый кусок так близко, но съесть его не получается.

Попытались реализовать другой вариант – переименовали ТСЖ «Фортуна» в ТСЖ «КИЗ «Омич» (название – до степени смешения с прежним юрлицом). Ситуацию запутали еще пуще прежнего, но выгоды от этого так же толком не получили. ТСЖ «КИЗ «Омич» не стал правопреемником КИЗ «Омич» как и ТСЖ «Фортуна». Эта попытка провалилась в Кировском районном суде: уже несколько лет Козьма бьется за то, чтобы поделить земли между 35-ю пайщиками прежнего КИЗ «Омич» - кстати, в число этих трех с половиной десятков лиц безосновательно включены и граждане со стороны, видимо, под обещание председателя наделить их спорной землей. Теперь уже «борцу за правду» абсолютно не важно, что законных пайщиков в реальности может быть много больше, и что они имеют точно такие права на эту землю – ведь, собственно, именно с этого и начиналась «революция под Чукреевкой»! Кстати, у многих права в настоящее время официально зарегистрированы и регистрируются в установленном законом порядке. Но признать это – значит, остаться без наваров?! А если поделить поровну между всеми, то тогда останется «сухой остаток» – тогда в чем смысл и выгода переворота?! Наверное, так цинично и грубо можно предположить, почему до сих пор в судебные и другие инстанции идут и идут иски, заявления, требования, жалобы от гражданки Л.Козьмы.

Что хуже – невежество

или ученое лицемерие?!

Как обычно бывает в возникновении конфликтной ситуации виноваты обе стороны. Так и в нашем случае. Видимо, и покойный ныне Г.В.Маркс поступил не лучшим образом, когда объединив огромный земельный конгломерат, состоящий из множества участков, зарегистрировал его как единое целое. Не совсем дальновидно сузил членство в КИЗ «Омич». Но все это было в ту эпоху, когда любое начинание, любой бизнес мог быть в мгновение ока обобран, ликвидирован, уничтожен. Не исключено, что это была закономерная реакция на бандитский беспредел, на всеобщую прихватизацию, на чиновничью беспринципность и не профессионализм. Но ведь времена меняются и, может быть, новым лидерам стоит поступать по-другому – цивилизованно, гласно, законно?!

Но почему тогда сегодня вместо стола переговоров, поиска компромисса и взаимоприемлемых договоренностей та же Любовь Козьма проводит политику в стиле 90-х – с помощью раздора, конфликтов, разборок и споров?! Не является ли это хорошо продуманной стратегией, когда в мутной воде взаимных претензий и недопониманий проще ловить выгоду, получать не только властные, но и иные дивиденды?! Может быть, участникам судебных баталий настало время подумать и об этом – кому это выгодно?!

А «судьи» кто?!

Вот здесь, наверное, самое время взглянуть и на личность самой Любви Козьмы. Почему-то так получается, что этот человек, всех и вся обвиняющий, сама оказывается вне зоны критики?! Между тем, это она является эпицентром всяческих скандалов, заявлений, жалоб, интриг. Может быть, поэтому с ней самой никто и не связывается – себе дороже!

Между тем, торговый работник со стажем Козьма, кажется, взяла от этой профессии самые слабые стороны – грубость, склочность, меркантильность, блат. Пусть это личное мнение человека, видевшего гражданку Козьму всего несколько раз в своей жизни – но впечатление вещь стойкое, яркое, незабываемое.

Есть и другие факты, того же толка. Занимаясь реализацией винно-водочной продукцией, бизнес-вумен неоднократно попадает в поле зрения правоохранительных органов: зачастую водка и другой алкоголь продается на точке Козьмы без сопроводительных документов, с просроченными акцизными марками, с признаками фальсификации. Продукция неоднократно изымается. Правда, заканчиваются все эти эпизоды вполне благостно – только составлением протоколов и административными штрафами. Редко кому из торговцев алкоголем удавалось так не напряжно преодолеть массу выявленных и зафиксированных нарушений. Вывод может напрашиваться сам собой – где-то имеется крыша, которая не дает возобладать Закону в полную силу.

Фирма ООО «Прайд», где Козьма значится директором и единственным учредителем, не так давно попала в сводки арбитражного производства – в организации выявлены признаки обналичивания дензнаков – 92 процента поступающих сюда средств регулярно снимаются со счета. Добавьте сюда – неполную уплату НДС, уменьшение налоговой базы, неполная уплата налога на прибыль. Не менее любопытна и история с хищениями наличных средств из гаражного кооператива "Полет - 63", в бытность председателем там все той же Любовью Козьмы. Наверное, не менее интересен и прежний - Алтайский период жизни нашей героини, ведь до появления в Омской области Козьма проживала в этом соседнем регионе.

Тем не менее, именно эта гражданка и возглавила революционные преобразования в КИЗ «Омич»! Или, может быть, именно поэтому гражданка и возглавила переворот в КИЗ «Омич»?! Сначала не до конца легитимная конференция по избранию Козьмы председателем. Потом незаконная раздача земель налево и направо. Теперь судебная вакханалия. Может быть, многочисленным заинтересованным лицам – в том числе и правоохранительным – пора заняться не следствиями, а первопричиной всех этих неурядиц, свалившихся на головы землевладельцев, а именно – гражданкой Козьмой?! И не поверхностно, а глубоко, с учетом всех характеризующих личность этой удивительной женщины обстоятельств?!...

Не мытьем, так катанием...

Между тем, судебных споров вокруг земель КИЗ «Омич» с каждым месяцем становится все больше. Поняв, что в лобовую атаку желаемого результата не достичь, Козьма и Ко избрали другую тактику – назовем ее – «выжженной земли». Хорошо усвоив, что в свое время Г.В.Маркс зарегистрировал земельный участок на месте многочисленных мелких частных наделов, на которые людям выдавались именные свидетельства на право собственности (право которых позже регистрировалось по договорам купли-продажи),

но не у всех оказались при этом погашенные свидетельства, Козьма поняла, что наткнулась на судебный клондайк. Это получается, что восстановив первичные свидетельства взамен, якобы, утерянных, можно в буквальном смысле взорвать ситуацию изнутри! Что, собственно, и делается сегодня. Действительно, кто же откажется лишний раз получить практически на халяву, как объясняют людям, несколько сот тысяч рублей?! Возможность еще раз получить и продать надел!

P.S.

...Понятно, что прекратить этот беспредел уже вряд ли получится – слишком много вовлечено людей, интересов, связей, амбиций, средств. Самый убедительный способ – это восстановить в правах тех, кому реально участки были выделены, тем, кто реально их приобрел, освоил. А оставшиеся – изъять в муниципальную собственность. Дабы ликвидировать саму первопричину многолетнего вожделенного противостояния. Только так, видимо, можно прекратить ту разнузданную войну за право распоряжаться неучтенной, не востребованной землей. Иначе жажда наживы будет овладевать все новыми и новыми амбиционными гражданами...

Владимир Седов,

специально для Омского правового портала