Номинация: Журналистское расследование
Название сми: «Бизнес-курс»
Автор: Алексей Пантелеев

Название статьи: Связанные одной «рощей»

В центре миллионного города уже несколько лет существует свой закрытый клуб, членами которого являются крупнейшие омские политики, местные олигархи и удачливые бизнесмены. Имя этому клубу — коттеджный поселок «Старозагородная роща». Просто так войти в число избранных уже практически невозможно. Разве только здесь найдутся желающие продать свой особняк, каждый из которых оценивается не в один десяток миллионов рублей.
Но как удалось в одном месте сконцентрировать столь многое число громких фамилий — Варнавский, Стрелец, Турманидзе, Латария, Сафарян, Шнейдмиллер и так далее? Свой «заповедник» под носом у настоящей заповедной зоны омского дендропарка появился благодаря усилиям крупного застройщика и успешного предпринимателя Сергея Оркиша. Впрочем, фамилии других бывших и нынешних жильцов поселка — Гирфанов, Шрейдер, Козубович — также говорят сами за себя: очевидно, без участия властей дело не обошлось.
Теперь у Сергея Оркиша есть шансы освоить под жилье новую территорию со стороны улицы Красный путь. Пока, ссылаясь на кризис, строители отказались от возведения очередных элитных домов у дендропарка и открыли здесь зону для пикников, свадеб и корпоративов. Но кто знает, как скоро у бизнесменов вновь возникнет соблазн получить прибыль от поистине золотого участка посреди особо охраняемой природной территории. Мы же выяснили имена всех, кто уже стал конечными выгодоприобретателями распила бывшей зеленой зоны.

«Денежное дерево» Сергея Оркиша

Об истории краха бывшего совхоза «Декоративные культуры» и появлении на развалинах его теплиц бизнесмена-застройщика и экс-депутата Законодательного собрания Сергея Оркиша писали уже не раз. ЗАО «Декоративные культуры» обанкротилось в 2005 году, при этом земля под теплицами и зданиями ЗАО оставалась муниципальной. У предприятия находились в аренде два огромных участка площадью 36 и 45 гектаров. В ходе банкротства арбитражный управляющий продал все здания и тепличное имущество «дочке» «Декоративных культур» — ЗАО «Цветовод». А позже выяснилось, что у «Цветовода» своих денег никогда не было. Покупку разрушенных теплиц профинансировало ООО «Мрия», которое тогда возглавлял Сергей Оркиш, а в настоящее время директором здесь является его сын Павел Оркиш.
В 2006 году тогдашний директор департамента имущества омской мэрии Юрий Гамбург подписал распоряжение о предоставлении земельных участков компаниям «Цветовод» и «Мрия» на том основании, что у них в собственности находились те самые полуразрушенные теплицы, купленные у ЗАО «Декоративные культуры».
То есть, земельного аукциона застройщику удалось избежать. А позже, уже в 2008 году, когда принимались Правила землепользования и застройки Омска, земли, соседствующие с дендропарком, были обозначены в них как зона малоэтажной жилой застройки.
Неожиданное продолжение эта история получила уже в 2011 году. Следователи возбудили уголовное дело в отношении неустановленных лиц по факту незаконного захвата муниципальной земли в границах улиц Красный Путь, Березовая и 2-я Кольцевая. Предварительное расследование показало, что в 2004-2007 годах эти некие неизвестные лица завладели землей под сельскохозяйственные нужды в центре города. Такой статус определил заниженную цену участков. Но в дальнейшем землю успешно капитализировали, и новым владельцам участки под коттеджи продали уже гораздо дороже.
Ущерб, нанесенный при этом бюджету города, официально нигде так и не был озвучен. Однако источник в правоохранительных органах на условиях анонимности сообщал, что за муниципальные участки в центре Омска фирмы Сергея Оркиша заплатили в бюджет 1 млн рублей, в то время как экспертиза по состоянию на 2011 год показала стоимость этой земли в 250 млн рублей.
По оценкам аналитиков, к 2014 году рыночная стоимость 1 кв. метра земли в этом же районе составляла уже 4 тыс. рублей. Общая площадь участков, которые на сегодняшний момент оформлены в собственность различных компаний и частных лиц (на них стоят коттеджи, трехэтажные жилые дома и таунхаусы), составляет около 100 тыс. кв. метров. Таким образом, потенциальный ущерб для города достигает 400 млн рублей.

История без окончания

Громкий скандал в 2011 году начался с того, что жителям поселка потребовался выезд с территории коттеджей на улицу Красный путь, а для этого департамент архитектуры попытался перевести один из участков из рекреационной зоны в другую категорию.
После публикаций в СМИ региональное правительство быстро придало свободному участку возле дендропарка охранный статус, запретив там дальнейшее строительство, включая планы Сергея Оркиша возвести аквапарк. Этот эпизод стал одним из элементов информационной войны тогдашних мэра Виктора Шрейдера и губернатора Леонида Полежаева.
Уголовное дело в том же году возбудили в отношении неустановленного круга лиц по ч. 4 ст 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере). В 2013 году Сергею Оркишу предъявили обвинение, но вскоре все претензии с него сняли. Оркиш еще некоторое время побыл в статусе свидетеля, а сейчас о том уголовном деле уже ничего не напоминает.
Журналисты вспомнили про застройщика уже в 2016 году. В мае на участке между «лебединым озером» и историческим парком на улице Красный Путь начались строительные работы. В итоге здесь открыли Green park — досуговую «зеленую» зону для пикников, выездных свадеб и корпоративов. Когда-то этот участок площадью 1,6 га относился к территории ЗАО «Декоративные культуры» и не вошел в охраняемую природную территорию. А в 2012 году участок перешел в собственность ООО «Альянс-Строй». Единственный учредитель этой фирмы — Сергей Оркиш.
Причем ранее эта земля имела вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования под здания». Но затем участок сняли с кадастрового учета и разбили на два новых надела. Их поставили на кадастровый учет в 2013 году, а в октябре 2015 года владелец изменил вид разрешенного использования этих участков на новый — под многоквартирные жилые дома средней этажности в пять-десять этажей. Как выяснилось, согласование с мэрией для этого не требуется. Конечно, для хозяина участка при этом вырос земельный налог. Но в дальнейшем приобрести от земли можно будет гораздо больше.
Кадастровая стоимость земли, принадлежащей компании Оркишей в статусе для сельскохозяйственного использования составляла 43 571 рубль. После раздела этого участка на два и перевода их под застройку жильем их новая кадастровая стоимость — 39 119 681 рубль и 36 750 793 рубля. Неплохая капитализация в 76 млн рублей на пустом месте! И это речь только о кадастровой стоимости, а не о рыночной.
Мэрии вносила поправку в Правила землепользования и застройки, чтобы перевести эти участки в зону под строительство школы. Однако после публичных слушаний эта поправка не прошла. Депутат горсовета Алексей Сокин подготовил новую поправку в комиссию при депархитектуры. Она уже предполагает перевод земли в рекреационную зону. Поправка пока не рассмотрена, но также не имеет больших перспектив, так как земля находится в частной собственности.

Элитный междусобойчик

Компании Оркишей и сегодня выигрывают на конкурсах тендеры по строительству в Омске крупных социальных объектов, но во власть бизнесмены уже не стремятся. Зато те, кто приобретал дома в элитном поселке, до сих пор относятся к сильным мира сего. Если бы уголовному делу дали ход, у жителей «Омской рублевки» могли возникнуть проблемы, как у тех добросовестных приобретателей участков в «деле Гамбурга» — спорные земли в районе Чукреевки пришлось вернуть городу. Но в «Старозагородной роще» этот сценарий кажется нереальным. И вот почему.
Мы сделали запросы в Росреестр и получили более сотни выписок по всем бывшим и нынешним владельцам коттеджей, таунхаусов и прочей недвижимости на бывшей территории питомника. Эта информация является открытой и мы решили ее обнародовать.
Въезд на территорию поселка преграждает шлагбаум с охранником, однако для пеших гостей пропускной режим не столь строг. Пожалуй, самая престижная аллея — примыкающая вплотную к дендропарку. От заповедной зоны дома отделяет забор с калитками, к которым, как поговаривали, у владельцев коттеджей были ключи. На некоторых участках здесь продолжают работать строители, но остальные дома на первой аллее давно обжиты.
Коттеджем по ул. 2-я Кольцевая, 7 корп. 1 площадью 778,8 кв. метров владеет Екатерина Талызина — супруга председателя совета директоров ХК «Акция» и многолетнего депутата Заксобрания Сергея Калинина. К слову, этот объект был указан в его декларации накануне новых выборов. Ближайший сосед Калининых — пока бессменный спикер Заксобрания Владимир Варнавский. Ему принадлежит дом площадью 606,7 кв. метра по ул. 2-я Кольцевая, 7 корп. 2, который также был официально задекларирован.
Ближе к Красному пути стоит коттедж главы Треста №5 Бориса Медведева, площадь его особняка по ул. 2-я Кольцевая, 7 корп. 5 — около 1100 кв. метров. Рядом с ним (корп. 6) — незавершенный дом, находящийся в собственности владелицы санатория «Рассвет» Нателы Полежаевой. Работы на нем заморожены.
Но самый таинственный дом здесь находится по ул. 2-я Кольцевая, 7 корп. 3. Особняк площадью почти 600 квадратов оформлен на ООО «Стройка». Эта фирма зарегистрирована по тому же адресу, где находится левобережный ТК «Маяк», а ее учредительница — Наталья Мартьянова, также являющаяся учредителем ООО «Маяк Молл». Еще один из домов оформлен на ООО «Стройка» на соседней аллее по ул. 2-я Кольцевая, 9 корп. 3.
Мы не можем этого утверждать, однако как минимум двое жителей поселка сообщили, что в одном из домов на его территории обитает депутат Госдумы и экс-мэр Виктор Шрейдер. Его не раз здесь встречали, но по документам его фамилия среди жильцов не фигурирует. Однако о близких связях владельца «Маяка» Александра Шнейдмиллера и Виктора Шрейдера известно давно. Бизнесмен финансировал и его нынешнюю предвыборную кампанию. А в бытность работы мэром Виктор Шрейдер активно сотрудничал со Шнейдмиллером: по некоторым данным, их связывали партнерские отношения.
Кстати, сам бизнесмен не прячется за номинальными собственниками — во владении Александра Шнейдмиллера здесь находится коттедж в 651 квадрат по ул. 2-я Кольцевая, 15, корп. 4.
Среди статусных жильцов на второй аллее можно отметить бизнесмена Петра Варнавского, которому принадлежит дом №9 площадью 843 кв. метра. Через четыре дома от особняка — коттедж его партнера по бизнесу Ильи Иванова (дом №9 корп. 5), на котором сейчас ведется ремонт. Добавим, что до 2013 года этим домом владел Шамиль Гирфанов (его отец Расим Гирфанов в 2002-2009 гг. — начальник УФСБ области). А между ними — недостроенный и похоже заброшенный коттедж на земле заместителя генерального директора ЗАО «ГК «Титан» по экономике и финансам Светланы Титовой. Замыкает аллею дом №9, корп. 6 на въезде в поселок — здание принадлежит Максиму Оркишу (сыну Сергея Оркиша) и здесь открыт частный детсад.
Напротив — выделяющийся башенкой и скульптурами львов коттедж по ул. 2-я Кольцевая, дом №11, корп. 6. Дом площадью 787 кв. метров зарегистрирован в собственность Татьяны Сафарян — супруги Рафика Сафаряна, крупного строителя, директора компании «СПК «Сибцентрострой», который также выполняет много заказов от власти.
А наискосок в доме №13 корп. 5 площадью 744 квадрата хозяйкой по документам значится Анаит Григорян — супруга гендиректора ООО «Сибирский региональный союз», крупного «дорожного подрядчика» Арамика Григоряна.
Коттедж по ул. 2-я Кольцевая, д.13, корп. 6 площадью 930 кв. метров зарегистрирован на Михаила Васильева — судя по всему, отца гендиректора ЗАО «Вентсервис» Вячеслава Васильева, на днях избранного депутатом Заксобрания. Их соседи по поселку — председатель совета директоров ДСК «Стройбетон» Олег Золотов и член совета директоров ОАО «ОМУС-1» Виктор Ландль.
В этой, центральной, части поселка немало незавершенных коттеджей и домов, на которых продолжают работать строители. Но нашего внимания заслужила огромная резиденция по ул. 2-я Кольцевая, 11 и 13. Земельными участками под ней владеет Сергей Здонов — соучредитель Некоммерческого партнерства для содействия по управлению коттеджным поселком «Старозагородная роща». Однако информации об этом огромном особняке в Росреестре нет — очевидно, он просто никак не оформлен. Обычно такие факты приковывают внимание налоговиков.

Чиновничий след

Территорию в другой части коттеджного поселка помимо Александра Шнейдмиллера облюбовали и другие крупнейшие омские бизнесмены. Особняком по ул. 2-я Кольцевая, №15, корп. 2 площадью свыше 1100 кв. метров владеет Андрей Стрелец. На его участке также виднеется собственный теннисный корт из надувных конструкций.
Дом №15 корп. 3 по соседству с 2013 года принадлежит Эдуарду Турманидзе, а прежде недвижимость была оформлена на его отца Левана Турманидзе.
И, наконец, коттеджем по адресу ул Кольцевая 2-я, д 15, корп 6 площадью почти 600 кв. метров владеет председатель совета директоров ГК «Руском» Темури Латария.
Еще три коттеджа по 600 с лишним квадратов каждый Сергей Оркиш построил для себя и своих близких. Домом № 17, корп. 4 владеет сам бизнесмен на пару с сыном Павлом. Соседний особняк — собственность двух его других детей — дочери Анны и сына Максима. А совладелицей дома №17 корп. 2 является Любовь Буняк, соучредитель ООО «Стройподряд».
Добавим, что кроме элитных коттеджей в поселке строилось и более доступное жилье — таунхаусы. И там тоже фигурирует несколько известных фамилий. Двухэтажным домом в 280 кв. метров владеет Ольга Козубович — супруга Сергея Козубовича — экс-директора департамента строительства мэрии Омска. Судя по декларации бывшего чиновника, в 2015 году она получила доход 4,5 млн рублей, а элитное жилье также было задекларировано.
Компанию им могла бы составить супруга Виктора Шрейдера Лидия Шрейдер. Однако с 2015 года собственник у этого таунхауса сменился — теперь это Наталья Зейферт. Неподалеку таунхаус приобрела некая Ольга Гирфанова, а также глава омского отделения Сбербанка Игорь Меркулов с супругой. И, наконец, владелец дома со стороны улицы Березовой площадью 408 кв. метров — сам руководитель Управления Росреестра по Омской области Сергей Чаплин, в ведомстве которого мы и получили эту информацию.

Комментарий
эксперт по проблемам окружающей среды, эколог, профессор Сергей Костарев:

Скверы, парки, особо охраняемые природные территории обеспечивают не только экологическую устойчивость среды, но и используются горожанами для отдыха. Особенно важно это в сильно застроенных районах, где нет нормальных дворов. Старозагородная роща выполняла такую функцию десятилетиями, а прилегающий к ней совхоз «Декоративные культуры» служил еще и источником посадочного материала для Омска. Но к этому «зеленому раю» прямо в центре города проявили свой интерес «новые богачи» и «люди от власти», которые решили, что общегородская территория может быть приватизирована и использована исключительно для их частного или коммерческого применения. Мэрия и правительство области явно помогали им, теряя при этом выгоду для города. В итоге, большие площади зеленых насаждений в центре Омска были попросту застроены элитным жильем, а прежние функции (рекреация и выращивание саженцев и новых деревьев) уничтожены.
При этом происходили (и происходят) хитрые манипуляции с категориями земель и видами разрешенного использования, в результате которых недорогие сельскохозяйственные земли превращаются в прибыльные земли под застройку домами в 5-10 этажей (нетрудно предположить, что этажность можно и увеличить). Все уверения предпринимателей в том, что они не будут здесь строить, так как сейчас кризис продаж недвижимости, выглядят очень неубедительными. И надо понимать, что стоимость земель при смене категорий и видов использования выросла в две тысячи раз, что дает возможность довольно выгодно перепродать эту землю иногороднему застройщику, который в подходящий момент окончательно уничтожит сквер, построив там многоэтажку. А омичи потеряют очередной любимый уголок природы. Единственный эффективный выход – перевод земли в категорию Р1 и запрет на перевод в другие категории без широкого обсуждения с омичами.