

В Администрацию муниципального образования Заокский район

Первому заместителю главы администрации:

Акимовой Ларисе Сергеевне

301000, Россия, Тульская область, Заокский район

пос.Заокский, площадь им.Ленина, д.9 литера Б

Тел.: 8 (48734) 2-82-25

От: СНТ «Твой дом»

301000, Россия, Тульская область, Заокский район

Садовое некоммерческое Товарищество «Твой дом»

Тел.: 8 (916) 390-34-10. E-mail: info@snt-tvoydom.ru

члены которого являются Собственниками

земельных участков, расположенных

50 метров западнее дер. Покровское

и 950 м юго-восточнее дер. Азаровка

Заявление.

Доводим до Вашего сведения, что, начиная с 2009 года, членами СНТ «Твой дом» приобретались земельные участки (кадастровые номера указаны в Приложении 1).

При покупке и последующей государственной регистрации земельных участков, в договорах купли-продажи земельных участков и в Свидетельствах о государственной регистрации права Управлением Федеральной регистрационной службы по Тульской области указывалась категория земель: СХ2, **земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием: для ведения садоводства (выращивания плодовых, ягодных, овощных, или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха с правом возведения жилых и хозяйственных строений и сооружений).**

Кроме того, такая категория земель и разрешенное использование земель с правом возведения жилых строений закреплялись в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности от 31 июля 2007 года предыдущего владельца данных земель – Михеевой Елены Викторовны, паспорт 70 99 055571.

В соответствии с вышесказанным, собственники участков СНТ «Твой дом» с 2009 года использовали свои землевладения согласно ВРИ, указанному в правоустанавливающих документах (возводили жилые и хозяйственные строения и производили их государственную регистрацию в соответствии с действующим законодательством РФ). В силу пункта 1 статьи 263 Гражданского кодекса собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).

Кроме того, собственники платят налоги на землю и другое недвижимое имущество согласно фактическому их использованию (п. 1 п. 2 ст. 401 Налогового кодекса РФ).

Но с января 2019 года собственникам участков, расположенных в СНТ «Твой Дом»:

1. Администрация муниципального образования Заокский район отказывает в выдаче разрешений на строительство жилых строений;
2. Управление Федеральной регистрационной службы по Тульской области отказывает в регистрации права собственности на жилое строение, находящееся на земельном участке, которому была присвоена категория земель СХ-1.

Отказы мотивируются тем, что в соответствии с Решением Собрания представителей МО Заокский район от 30.10.2017 г. №65/347 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки МО Малаховское, Заокского района», земельным участкам, расположенным на территории СНТ «Твой Дом» была присвоена категория земель «Сельскохозяйственные угодья» (СХ-1).

В соответствии со ст.79 «Земельного кодекса Российской Федерации» сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.) в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в

использовании, подлежат особой охране и **не предполагают строительство жилых сооружений.**

Данное решение, ущемляющие права и интересы граждан (собственников земельных участков), указанные в ст. 40 Земельного кодекса РФ, было вынесено без уведомления собственников земельных участков (см. Приложение 1) и без получения их согласия на изменения назначения земель. Тогда как в Законе о переводе земель говорится, что обратиться с ходатайством о смене категории земли вправе заинтересованное лицо, которое сможет подтвердить свои права на землю.

Исходя из анализа норм Земельного кодекса РФ, вид разрешенного использования земли, находящейся в частной собственности, не допускается менять без волеизъявления ее собственника (Определение ВС РФ №305-ЭС14-2292/Бюллетень ВС РФ №5 за 2015 год; Ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации; ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"; п. 58 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412).

Если изменение ВРИ произошло по решению исполнительных органов государственной власти, то собственники земли имеют право на основании ст. 57, главы VIII Земельного кодекса РФ требовать возмещение убытков, причинённым изменением разрешенного использования земли без их согласия.

Кроме того, на момент вынесения вышеназванного Решения №65/347, на данной территории земель, переведенных из категории СХ2 в категорию СХ1, уже имелось значительное количество зарегистрированных ранее в законном порядке жилых строений и у отдельных граждан имеется здесь постоянная регистрация по месту жительства. Поскольку закон обратной силы не имеет, не могло быть оснований для вынесения Решения, запрещающего использование земель с возведением жилых построек.

Как следует из пунктов 1 и 3 части 1 статьи 30 ГрК РФ, **правила землепользования и застройки разрабатываются в целях как создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, так и в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 85 ЗК РФ правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный

регламент для каждой территориальной зоны **индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития**, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Поскольку сложившаяся ситуация не позволяет собственникам участков в полной мере осуществлять право собственности на данные участки и возведенные на них жилые строения, кроме того, ввиду изменения категории земель, рыночная стоимость земельных участков существенно снизилась, а ранее возведенные на данных участках строения не подлежат регистрации, тем самым **нарушаются наши имущественные и гражданские права** (ГК РФ Статья 304. Защита прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения) **и ухудшаются условия землепользования.**

На основании вышеизложенного,

ПРОСИМ:

- 1) Вернуть земельным участкам СНТ «Твой дом» категорию, указанную в Свидетельствах о государственной регистрации права собственности, выданные Управлением Федеральной регистрационной службой по Тульской области – «Земли сельскохозяйственного назначения» **с правом возведения жилых и хозяйственных строений и сооружений.**
- 2) В соответствии с ЗК РФ Ст. 61. «Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления», отменить Решение Собрании представителей МО Заокский район от 30.10.2017 г. №65/347 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки МО Малаховское, Заокского района» в ближайшее время, поскольку ожидание очередных слушаний 2020 года увеличивает материальный и имущественный ущерб собственников земельных участков.
- 3) Направить аргументированный ответ на данное заявление на электронную почту: info@snt-tvoydom.ru согласно п. 1 ст. 12 ФЗ №59.

К данному письму прилагается:

1. Приложение №1 (Подписи владельцев участков СНТ «Твой дом» с указанием кадастровых номеров участков)

Председатель правления _____ (Солопов А.В.)

СНТ «Твой дом»

«___» _____ 2019г.