

В ООО «Российское объединение домохозяйств
и землепользователей

Председателю президиума

Поливановой Татьяне Анатольевне

От СНТ «Октябрьское», расположенного

По адресу: 236001, г. Калининград, ул.Аксакова

ОГРН 1023901018140

в лице председателя Воронцовой С.Ф.

тел. 8-921-612-43-83

электронная почта - shahr88@mail.ru

ОБРАЩЕНИЕ

СНТ Октябрьское организовано в 1993 году, расположено в городе Калининград по улице Аксакова. В нашем СНТ 570 участков, более 300 домов.

Несмотря на то, что мы находимся в черте города, городская администрация не оказывает нам никакой помощи. То, что мы делаем в своем СНТ, делается за счет средств и сил самих садоводов. Мы провели электричество, проложили газопровод, интернет, частично установлена система видеонаблюдения. То есть мы благоустраиваем свою территорию СНТ сами, администрация указывает нам на то, что мы должны сами себя обеспечивать коммунальными ресурсами в том числе, что мы хозяева на своей земле и никто не вправе вмешиваться в нашу жизнедеятельность. Однако, генеральным планом города Калининграда, утвержденным в 2016 году, администрация решила проложить через наше СНТ четырехполосную дорогу муниципального значения - улицу Денисова. Под изъятие для муниципальных нужд попадало 57 участков, 26 домов. Естественно, что садоводы не молчали, выступали на публичных слушаниях, обращались устно и письменно в администрацию города, правительство КО, в счетную палату, президенту РФ Путину В.В. Писали об альтернативном варианте прокладки данной дороги, не нарушающей целостности нашего СНТ, предоставляли проектные решения, предлагали не расходовать средства бюджета на строительство дороги, которая не решает транспортные проблемы города. Знаем, что даже элементарные обоснования, в том числе технико-экономические, для утверждения проекта этой дороги сделаны не были. То есть администрация изначально не потрудились

объяснить и обосновать гражданам необходимость и целесообразность строительства дороги через СНТ. По большому счету мы до сих пор не знаем, а целесообразно ли строить эту дорогу и решает ли она действительно проблемы города по транспортной доступности?

Ответы из органов, в которые мы обращались, начиная с 2020 года, на наши предложения и замечания, увы, похожи: Генплан изменить не можем, дорога необходима. То есть на основании наших замечаний генплан не может быть изменен, но как оказалось по инициативе города, может, узнали мы об этом 1 июня 2023 года случайно, с 18 мая 2023 г. начаты публичные обсуждения по проекту изменений в генеральный план города в части изменения назначения наших земель из зоны СХ-4 (для ведения садоводства) в зону «Транспортной инфраструктуры». И под изъятие в нашем СНТ попадает уже более 150 участков и более 50 домов. Также данным проектом в Ленинградском районе г. Калининграда затронуты те СНТ, которые раньше по генплану вообще не попадали под изъятие, а это более 1000 участков и чуть меньше жилых домов (СНТ Октябрьское, Дружба, Колосок, Василек, Сад-9)! Придя на публичные обсуждения 1 июня, мы не получили ответов на свои вопросы, т.к. сотрудник администрации был некомпетентен и не был готов к обсуждению проекта внесения изменений в генплан города. Мы не услышали обоснования внесения данных изменений, ведь после утверждения генплана города прошло только 7 лет. И в связи с чем возникла необходимость внесения изменений сейчас, нам не ясно до сих пор. 05 июня 2023 года мы обратились с коллективным письмом к губернатору Калининградской области Алиханову Антону Андреевичу, в городскую администрацию, в комитет городского развития и цифровизации администрации городского Округа «Город Калининград» Шлыкову Игорю Николаевичу, Министру градостроительной политики Калининградской области Касьяновой Вере Леонидовне. Ответов пока нет.

У нас есть свое мнение по этому поводу: местная власть пытается освободить земли под многоэтажную застройку, но прикрывает это желание необходимостью для каких-то определенных городских нужд.

В такое непростое время, администрация пытается создать очередную зону рекреации и обеспечить к ней подъездные пути, путем лишения нас нашего имущества и единственного жилья. То есть парк развлечений, который будет находиться рядом и к которому необходимо обеспечить подъездной путь, для властей города важнее, чем судьбы многих семей, имеющих несовершеннолетних детей, в том числе инвалидов, пенсионеров. Неужели у страны сейчас нет других забот, как строить парки развлечений? Все это выглядит как пир во время чумы.

Государственная программа переселения соотечественников в РФ (Указ Президента РФ от 14.09.2012 N 1289 (ред. от 12.08.2022) "О реализации Государственной программы по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом") дала многим из садоводов возможность переехать в Калининград. Самостоятельно, без поддержки местных властей, приобрести земельные участки и опять же федеральной программой, той самой дачной амнистией, нам было разрешено возводить жилые дома на наших садовых участках, регистрироваться в них. Росреестр зарегистрировал наши права на участки и дома. Юридически мы собственники своей недвижимости, фактически же нас в любой момент могут снести, ради «мифических» нужд города.

Складывается впечатление, что местные власти провоцируют садоводов на агрессивные действия в отношении власти страны в целом. Об этом говорят и слова главы города Калининграда Елены Ивановны Дятловой, которые она сказала в интервью радиостанции «Комсомольская правда- Калининград: **«Я против геноцида СНТ, однако город развивается, и там, где мы прокладываем новые дороги, строим какие-то объекты социального значения, там будут изъятия земельных участков, домов».** То есть геноцида СНТ не хотим, но он неизбежен? Мы не индейцы, мы не резервация, нас не нужно уничтожать! Из слов Дятловой мы делаем вывод: город пытается уничтожить в Калининграде все СНТ, находящиеся в его черте.

Считаем, что местные законы работают только на власть держащих, в отношении простых граждан нашей страны они не работают. Об этом говорят, в том числе, и судебные дела, рассматриваемые в отношении наших жалоб на постановление МЧС о наложении штрафа на СНТ в размере 200000 рублей: за узкие дороги и отсутствие разворотных площадок на территории СНТ. Нас штрафуют за первичные меры, которыми нас должен был обеспечить город, когда выделял земли для ведения садоводства, но не сделал этого. Теперь же государственными органами- прокуратурой и МЧС возлагается эта обязанность на садоводов, путем взимания огромных штрафов. Понимая прекрасно, что нам не удастся расширить проезды и обеспечить тупиковые улицы разворотными площадками, органы власти будут штрафовать нас ежегодно, увеличивая суммы штрафы в кратных размерах. Делается это с целью изгнания нас из наших домов, с наших участков, для самоликвидации нас, как СНТ, для освобождения земель под дальнейшую застройку нашими же депутатами, которые в большинстве своем являются застройщиками, ведь даже глава города, назначенный на должность 10 мая 2023 г. Олег Аминов, является директором по строительству холдинга "Модуль Стройград". Все местные законы депутаты издают лично для себя, а не для людей, лоббируют свои собственные интересы. Получается, что с разрешения федеральной программы, благодаря Указу Президента РФ, мы получили возможность жить

и строить на территории СНТ, а на основании решений и действий местных властей мы эти права теряем.

Мы, граждане своей страны, хотели бы быть частью города, а не его изгоем. За долгие годы существования СНТ мы проделали колоссальную работу по его благоустройству, не все, конечно, нам по силам. Городская администрация не готова помогать нам, несмотря на то, что мы, живущие в СНТ, платим все налоги в городскую казну. И когда мы узнаем об очередных планах города, которые идут в разрез с нашими интересами, хочется спросить: кто и на основании чего принимает решение о нерациональном расходовании денежных средств и какую цель на самом деле они преследуют?

Складывается впечатление, что кто-то на местах заинтересован в том, чтобы народ был раздражен, зол на власть в целом, чтобы любые постановления и решения федеральных властей воспринимались людьми в штыки. Кому выгоден гнев народный, кто толкает людей на баррикады для отстаивания своих интересов, для защиты своего единственного жилища?

Просим Вашей помощи и защиты в отстаивании наших прав и свобод! Помогите донести информацию о происходящем в Калининграде, в частности по нашему СНТ «Октябрьское», пусть нас услышат с Вашей помощью и поймет вышестоящее руководство страны, что мы не против развития, мы против беспредела!

С уважением, Воронцова Светлана Федоровна, от лица всех садоводов СНТ «Октябрьское» в городе Калининград.

22 июня 2023 года.

С.Ф. Воронцова

Основания для изъятия из частной собственности недвижимого имущества строго определены законом (ст. 49 Земельного кодекса РФ, далее – ЗК РФ):

1) выполнение международных договоров Российской Федерации;
2) строительство, реконструкция объектов федерального, регионального или местного значения при отсутствии других возможных вариантов:

- объекты энергетических систем (линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование и др.);
- объекты использования атомной энергии (ядерные установки, радиационные источники, пункты хранения, тепловыделяющая сборка ядерного реактора, облученные тепловыделяющие сборки ядерного реактора, ядерные материалы, радиоактивные вещества, радиоактивные отходы и др.);
- объекты обороны и безопасности государства (территории воинских частей, пунктов пропуска через государственную границу и т.д.);
- объекты транспорта и связи, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования (железнодорожные пути и др.);
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность (космодромы, пункты управления, средства космической связи);
- линейные объекты, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий (линии электропередачи);
- объекты систем электро-, газо-, теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего, холодного водоснабжения и водоотведения;
- автомобильные дороги;

3) иные основания, предусмотренные федеральными законами. Например, в целях комплексного развития территории (ст. 56.12 ЗК РФ).

Изъятие земельных участков и объектов недвижимости на них возможно только в том случае, если возводимые для госнужд объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и проектами планировки территории.

Решение об изъятии может быть принято в течение 6 лет со дня утверждения проекта планировки территории. До августа 2019 г. такой срок составлял 3 года.

В конце 2020 года – 30 декабря – власти приняли новый закон – ФЗ № 494 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в целях обеспечения комплексного развития территорий». То есть – проведение реновации, причем реновации принудительной.

Для многих граждан реновация – это расселение старых многоквартирных домов с получением нового жилья. Это так, но это лишь одна сторона медали. На самом деле, новый закон напрямую касается не только владельцев квартир, но и собственников частных домов и земельных участков.

В новом законе, а пункте 8, подпункте 3, сказано, что земельные участки разной категории, с расположенными на них частными домами, объектами ИЖС, садовыми домами и жилыми домами блокированной застройки, изымать в целях комплексного развития определенной территории нельзя.

Однако здесь же сразу же делается и оговорка, которая и дает возможность изымать частные дома любой категории, освобождая участки под застройку. Исключением из общего правила, запрещающего изымать дома, становятся дома в аварийном состоянии, ветхие дома с высоким процентом износа, старые дома, дома ненадлежащего технического состояния. Кроме этого, изымать можно и дома, в которых отсутствуют основные системы инженерно-технического обеспечения.

Важно и то, что это неполный список критериев, позволяющих изымать дома и участки у собственников с целью застройки и возведения новых жилых комплексов. Местные власти регионов вправе варьировать этот перечень по своему усмотрению, поэтому в разных регионах критерии могут различаться.

По сути, местные власти с целью строительства нового микрорайона или жилого комплекса в рамках проведения комплексного развития территории и реновации могут изъять не только старые, ветхие и аварийные дома у собственников, но и совершенно новые дома, в том числе и те, которые были только что построены. Изъять их у собственников вместе с участком можно в том случае, если не проведено электричество, нет водопровода, канализации, не подведен газ или отсутствует система отопления. А ведь многие дома построены там, где некоторые инженерные системы просто невозможно подвести.

Изъятие домов у собственников

Какие именно частные дома попадут под принудительную реновацию, будет известно позже, когда власти в регионах определятся с критериями и составят планы застройки – комплексного развития территории.

Однако сама процедура изъятия определена достаточно строго. Ее устанавливает Земельный кодекс РФ, статья 56.12. Согласно этой статье, изъять недвижимость у собственников, в том числе и частный дом, с целью комплексного развития территории, можно при заключении специального соглашения о сумме компенсации, равной стоимости утраченного имущества, а также о сумме компенсации причиненных убытков и неудобств.

Но при этом на заключение такого соглашения дается всего один месяц. Если собственник отказывается его заключать, то по истечении указанного времени местная администрация обращается в суд с целью изъятия недвижимости у гражданина путем прекращения его права собственности на указанный дом и земельный участок.

Суд всегда в подобном вопросе выносит решение в пользу администрации, поэтому противиться изъятию и заключению соглашения о компенсации бесполезно. Исход все равно будет один. После вынесения судебного решения в течение одной недели на счет человека, лишенного недвижимости, будет перечислена сумма компенсации утраченного жилья. Если счет бывшего владельца неизвестен, сумма компенсации переводится на депозит.

И в данном случае сумма выплаты будет равно кадастровой стоимости жилья. Если бывший собственник будет не согласен с выплаченной суммой компенсации, ее можно будет оспорить в судебном порядке. Но это потребует немало времени и лишних расходов, а в течение этого срока нужно ведь где-то жить. Поэтому лучше и проще заключать добровольное соглашение с властями, обговаривая заранее сумму компенсации.