

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НEDВИЖИМОСТИ

«СЕВЕР»

Юр.адрес и адрес местонахождения:

629003 ЯНАО, г. Салехард, ул. Маяковского-44

ОГРН 1128901000161 ИНН 8901026129 КПП 890101001 ОКПО 37992551

Салехардское ОСБ №1790 629007 г.Салехард ул.Республики д.41

р/с 40703810967450040721 к/с 3010181080000000651 БИК 047102651

8 (34922) 4-26-44; 7-88-17; 8-982-165-77-77

исх. № 01

от 13.03.2023г.

Начальнику департамента строительства, архитектуры
и земельных отношений

С.В. Егорову

Досудебная претензия.

Уважаемый Сергей Владимирович!

Не смотря на многочисленные обращения правления НТСН «Север» от 08.04.2022г. № 01, от 13.07.2022г. № 01, от 02.08.2022г. № 01, от 27.02.2023г. № 01, заверенных подписью официального лица, представляющего интересы членов НТСН «Север», и предоставление Вам отредактированного Реестра членов товарищества (без допущенных ранее по вине исполнителя ошибок при напечатании текста) и обращения от 03.03.2023г. № 04, обосновывающего необходимость внесения очередных изменений в Реестре членов товарищества после 14.07.2022г., Вами целенаправленно и противозаконно 02.09.2022г. №171/4/0108/820 и 09.03.2023г. (в адрес Фуфалько В.В., Синициной Е.Н.) направлялись отказы в применении договоров о передаче в пользование, Заключений, Реестра товарищества - для заключения договоров купли-продажи земельных участков членам товарищества с Администрацией МО г. Салехард, признавая их не действительными без решения, записанного в Протоколе общего собрания членов НТСН «Север».

Реестр, утвержденный общим собранием, был Вам направлен своевременно. Ошибки в тексте были обнаружены специалистом товарищества, вышедшим с больничного, исправлены, о чем правление товарищества сообщило Вам незамедлительно и своевременно. А в соответствии с Федеральным законом от 14 июля 2022г. № 312 о внесении изменений в ФЗ-217, статья 12, пункт 2 – прием в члены товарищества осуществляет правление товарищества. Реестр товарищества **ведет уполномоченное для земельных отношений** **Управление земельных отношений г. Салехарда** этого лица – председатель товарищества. Прием в члены товарищества общим собранием в тексте ФЗ – 217 отменен законодательно.

Вх. № _____ на ____ л.
от 14.03.2023 на 23

Вопрос о распределении земельного участка решается в соответствии с ФЗ – 217 , статья 22, пункт 2 «распределение земельных участков между членами товарищества осуществляется на основании решения общего собрания членов товарищества согласно Реестру членов товарищества...» или:

- на основании документа, подтверждающего право на выкуп земельного участка в собственность на основании ФЗ – 217 и Земельного кодекса РФ, в соответствии со статьей 3 Федерального закона еще от 5 октября 2001года № 137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса РФ», пункт 2.7, который дает право гражданину независимо от даты вступления в членство приобрести находящийся в государственной или муниципальной собственности садовый или огородный земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности следующим условиям:
- земельный участок не предоставлен (другому) члену указанной некоммерческой организации;
- земельный участок образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу настоящего закона «товарищству».
- **по решению общего собрания членов** указанной НКО о распределении земельных участков между членами указанной НКО либо на основании другого документа, устанавливающего распределение земельных участков в указанной некоммерческой организации, земельный участок распределен данному члену указанной некоммерческой организации;
- земельный участок не является изъятым из оборота, ограниченным в обороте и в отношении земельного участка не принято решение о резервировании для государственных и муниципальных нужд.

При этом, прежде чем стать членом товарищества, гражданин должен стать кандидатом в члены товарищества на основании своего личного заявления. В соответствие со статьей 12, пункт 3 – 4, а значит и в соответствие со статьей 12, часть 11 ФЗ – 217, он должен быть уже либо собственником з/у изначально или стать его пользователем – арендатором, испросив по заявлению у товарищества свободный земельный участок для садоводства или огородничества и заключив с товариществом соответствующий договор. Так называемый договор на пользование свободным земельным участком из ППТ в границах, соответствующих ПМТ.

Не может в силу закона физическое лицо стать членом товарищества и быть включенным в Реестр членов товарищества, не имея в пользовании на законном основании земельный участок на территории товарищества на основании ст. 12, часть 11, ФЗ - 217!

В этом случае истинным документом, подтверждающим право на выкуп земельного участка в собственность на основании ФЗ – 217 и Земельного кодекса РФ, в соответствии со статьей 3 Федерального закона еще от 5 октября 2001года № 137-ФЗ «О введение в действие Земельного кодекса РФ», пункт 2.7, является документ, дающий ...право независимо от даты вступления в членство приобрести находящийся в государственной или муниципальной собственности садовый или огородный земельный участок без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности вышеперечисленным условиям.

Документами, устанавливающими распределение земельных участков кандидатам в члены товарищества, членам товарищества в некоммерческом товариществе собственников недвижимости «Север» (кстати и в НТСН «Надежда» **является договор передачи в пользование земельного участка**, заключенный в соответствии с Гражданским кодексом РФ между товариществом, арендатором общего земельного участка и физическим лицом, кандидатом на момент предоставления ему земельного участка. В последствие, товарищество предоставляет лицу, решившему оформить земельный участок в личную собственность дополнительно для органа местного самоуправления дополнительно **«Заключение»** о фактическом использовании гражданином земельного участка в момент его выкупа (действующее 3 месяца по соглашению товарищества и Администрации МО г. Салехард).

Тексты этих договоров и заключений утверждены лично Вами в 2014году (еще и речи не было ни о каких Реестрах!). На основании этих документов собственниками своих используемых земельных участков стали тысячи семей в городе Салехард! Документы эти невозможно даже признать «ничтожными» в силу давности и результативности их применения с 2014г.

02 августа 2017 года изменился лишь текст договоров и заключений по причине изменения названий основополагающих документов о планировке территорий – ПОЗТ (проект организации застройки территории) изменено на ППТ (проект планировки территории) и ПМТ (проект межевания территории).

Изменения эти закреплены решениями правлений НТСН «Север» и НТСН «Надежда» под протокол.

На основании вышеизложенного, складывается вывод о том, что Вы своими (по нашему мнению неправомерными) действиями вмешиваетесь в работу юридического лица с целью негативного настраивания коллектива товарищества к органам управления в товариществе. Особенно это злободневно выглядит накануне предстоящих выборов в органы управления в товариществе 18 марта 2023 года.

При этом другого способа передачи земельных участков от юридического лица – арендатора в пользование гражданам, еще даже не членам в товариществе, Вами никогда предложено не было, да и Законодателем в рамках закона не предусмотрено.

Уведомляем Вас, что в случае не решения положительно вопроса по существу для членов товарищества (немотивированные отказы оформления в собственность продолжаются уже 10 месяцев), желающих выкупить земельные участки в собственность, приостановленный ранее по инициативе товарищества судебный процесс по этому вопросу (дело № П-1844/2022 по делу Фуфалько В.В. и Синициной Е.Н.) будет возобновлен.

И последнее. Кворум при проведении общего собрания членов НТСН «Север», состоящего из 722 владельцев участков, состоялся лишь в 2013г., в 2015г и 2018г. А как быть с реестрами из ежегодных, не состоявшихся общих собраний совсем не по вине правления товарищества!? И как следствие этого – отсутствие этих утвержденных реестров членов товарищества о распределении!? Видимо Законодатель, внося изменения в работу и действие Земельного кодекса РФ и ФЗ – 217 знал, что он делает, и у него были веские основания для этого.

Процесс ротации в членстве и изменения владельцев земельных участков происходит постоянно. Исходя из Вашей трактовки законодательных нормативов (на наш взгляд – неправомерной трактовки), предстоящее общее собрание 18 марта 2023г., в случае отсутствия кворума в очередной раз, не сможет ни утвердить Реестр членов товарищества, ни распределить земельные участки под протокол (как в 2016г.) не смотря на то, что эти участки, находящиеся в пользовании граждан практически освоены ими и застроены. А может результаты общего собрания в ближайшем будущем вообще отменит суд под надуманными предлогами (совсем не по вопросу распределения участков, как это было в 2020г.)? А на территории товарищества еще 44 земельных участка с неопределенными в своем праве владельцами.

Просим Вас прекратить неправомерные действия в отношении товарищества и прилагаем копии документов, на основании которых товарищество распределяет и предоставляет в аренду земельные участки (входящие в состав общего земельного участка) гражданам на основании их заявлений с 2014г в том числе: протокол об утверждении формы документов, договор передачи в пользование, заключение.

Председатель НТСН «Север»

Верещагин С.Г.