



**Уважаемые члены товарищества и жители посёлка «Круиз» !**

Наш любимый СНТ «Круиз» по многим вопросам обеспечения инженерными сетями, инфраструктурой может гордиться тем, что занимает первые позиции в:

- обеспеченности газом (100% охват по территории и объему подачи топлива)
- обеспеченности электрическими мощностями (100% и с запасом для всех),
- имеет современный из полиэтиленовых труб водопровод,
- по всей территории проложена канализация, а не септики и выгребные ямы,
- 85% площади товарищества заасфальтировано,
- современные оснащенные надлежащим образом КПП, регулирующие въезд/выезд,
- налажена система безопасности начального уровня,
- имеется система видеонаблюдения,
- у нас есть городской телефон и интернет по оптическому кабелю.

Пожалуй, это почти предел мечтаний! Особенно по сравнению с соседями. Ведь такого полного комплекса, да еще работающего почти безупречно и главное, с запасом мощностей, нет ни у одного соседнего посёлка, я уже молчу про деревню Дудкино, где изначально всё – «ИЖС», а сетей нормальных нет.

Однако, несмотря на все очевидные, так сказать на лицо, черты современного коттеджного посёлка, мы находимся еще в статусе садоводческого товарищества. А, тем не менее, земли целевым образом при переходе в состав города Москвы уже переведены в категорию «Земли населённых пунктов». Также, согласно принятого Генплана, прописано, что у нас положен вид разрешённого использования - «Индивидуальное жилищное строительство», далее «ИЖС».

**ДЛЯ СПРАВКИ: Это вид разрешенного использования участка, не категория земель. Участок ИЖС может иметь категорию только "земли населённых пунктов", т.е. находится только населенном пункте.**

Давайте разберёмся, ведь по документам у нас сегодня за редким исключением почти все садоводы, а стоят большие полноценные кирпичные, капитальные строения – дома, коттеджи, как хотите назовите, но смысл будет именно такой. Все мы – это коттеджный посёлок. И самим ведением садового хозяйства не пахнет и не видно нигде в округе.

В конце февраля 2020 года нас посетили Глава администрации поселения и Глава Совета депутатов для вручения наград. О том, что нас признали посёлком номер 1 в плане качественной организации въездных групп КПП, Вы, конечно же, уже знаете. А вот о том, что нам на вручении было предложено на Общем собрании предложить всем 100% перейти в статус «Индивидуальное жилищное строительство», скорее всего, еще нет.

Самый первый вопрос, а что нам это даст? И он, по сегодняшней жизни, совершенно правомочен и закономерен.

Справочная информация:

- ИЖС является одной из самых престижных и стандартных форм частной собственности, используемых собственниками жилых домов для постоянного проживания.
- Дому, построенному в рамках ИЖС в обязательном порядке присваивается адрес с оформлением постоянной регистрации.
- **Органы власти имеют ряд обязательств перед владельцами земельных участков с данным видом разрешенного использования, а именно:**
  - обеспечение необходимыми коммуникациями, в нашем случае, контроль их надлежащего состояния, так как с течением времени наши сети неизбежно будут изнашиваться и требовать ремонта и инвестиций,
  - предоставление социальных услуг,
  - улучшение условий проживания,
  - предоставление упрощенной процедуры получения налогового вычета на строительство,
  - ремонт дорог,
  - обеспечение соблюдение действующих в поселении норм и стандартов благоустройства,
  - развитие сопутствующей инфраструктуры.

Стоит обратить Ваше внимание и на то, что наличие категории земли: **земли населенных пунктов** (в которую мы были переведены в 2011 году по умолчанию) предполагает и наличие вида разрешенного использования – ИЖС, которое в настоящее время фактически уже применяется членами нашего товарищества в форме СНТ.

*Изменение вида разрешенного использования регламентируется Земельным Кодексом РФ, Законом города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве», Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, п.2.1. которого предусматривает возможность такого вида использования как размещение ЖИЛОГО дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более 15 метров...).*

Размер платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка определяется с учетом разницы между кадастровой стоимостью земельного участка с установленным на дату подачи заявления собственника земельного участка видом разрешенного использования и кадастровой стоимостью земельного участка с измененным видом разрешенного использования.

Сегодня, с учетом существующей кадастровой стоимости и опыта отдельных членов нашего СНТ по изменению вида разрешенного использования земельного участка на ИЖС, **получение данной услуги НЕ потребовало оплаты**, так как при данном переводе кадастровая стоимость НЕ возрастает. (см. образец письма из Департамента имущества).

Налогообложение при данном виде разрешенного использования, также является приемлемым. Так, согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса РФ налоговые ставки по земельному налогу устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать **0,3** процента в отношении участков, занятых жилищным фондом. **Это значит, что при одинаковой кадастровой стоимости земли, что СНТ, что ИЖС – размер налога одинаковый.**

Немаловажным фактором также будет являться увеличение рыночной стоимости земельных участков с измененным видом разрешенного использования под ИЖС.

И, наверное, главное, нам неизвестно в долгосрочной перспективе, какое будет будущее нашего СНТ, поэтому установление вида разрешенного использования – ИЖС будет являться определенной гарантией и способом защиты прав и интересов собственников в плане определения размера и вида компенсации при условном изъятии земель.

Правление вместе с членами нашего товарищества, которые уже перевели свои участки в ИЖС предлагается всем перевести свои земельные участки в ИЖС.

#### **Из самых ближайших очевидных выгод, которые мы получим:**

- передадим дороги на землях общего пользования (собственность останется за нами!) в оперативное использование администрации поселения, которая из средств 2 НДФЛ, сумм налогов и сборов на имущество и земельного налога уже будет иметь право при нашем статусе ИЖС (всего поселка) тратить их на ОЧИСТКУ зимой от снега, УБОРКУ – подметание, помывку в летний период, проведение капитального и текущего ремонта, т.д.
- дополнительное преимущество при передаче сетей водоснабжения и водоотведения на баланс ресурсо – снабжающих организаций.
- Полностью снимет с плеч допропорядочных, добросовесных и дисциплинированных плательщиков проблему долгов по потерям по воде, расходов на ремонт вышеуказанных инженерных сетей.

**ДЛЯ СПРАВКИ:** В 2019 году мы уже утвердили новый устав и привели его в соответствие с законодательством, указав организационно-правовую форму Товарищество собственников недвижимости, но пока в документах о собственности указано для садоводства наш вид товарищества тоже остается садоводческим. Эта такая юридическая казуистика на уровне законодательных актов, которая имеет место быть. В итоге мы де-юре СНТ, а по факту использования все как ИЖС используют.

**Предлагаем поддержать в голосовании на Общем собрании перевод всеми членами товарищества в индивидуальном порядке своих земельных участков в категорию ИЖС, чтобы были все основания убрать из устава вид деятельности садоводство.**

А по факту проведения этих мероприятий уже на следующем собрании (если все успеют!) сделать изменения в Уставе и получить таким образом право заключить с Администрацией соглашение о передаче ей в оперативное управление дорог общего пользования внутри посёлка. И тогда уборка улиц от снега, их ремонт и содержание будут финансироваться и проводиться уже не нами, а администрацией из налогов, которые мы и так платили и платим. А пока мы СНТ они идут не на наше содержание.