

В комиссию по подготовке проектов
правил землепользования и застройки
территории муниципального образования
«Город Саратов» и территорий
муниципальных образований, входящих
в состав Энгельсского муниципального
района, Балаковского муниципального
района
от Ганиева В.Н.

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, Ганнев Владислав Ниязерович являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 64:38:203703:759, расположенного по адресу: Саратовская обл, Энгельсский р-н, Красноярское муниципальное образование, Энгельсского муниципального района Саратовской области, село Генеральское, улица Новая, дом 1а, прошу Вас учесть при утверждении проекта изменений в Генеральный план Красноярского муниципального образования, что я возражаю против исключения моего земельного участка из функциональной жилой зоны (в этой Функциональной зоне мой участок расположен согласно действующему в настоящий момент генеральному плану Красноярского муниципального образования) и внесение его в зону рекреационного назначения. Прошу исключить мой участок из зоны рекреационного назначения и включить его в жилую зону.

На данный момент земельный участок используется по назначению согласно выписки из ЕГРН: вид разрешенного использования: жилой дом с хозяйственными и бытовыми строениями и сооружениями. На участке построен жилой дом, поставленный на Кадастровый учет. Категория земель: земли населенных пунктов.

1. Законность сложившегося землепользования

На земельном участке расположен объект капитального строительства — жилой дом, сведения о котором внесены в ЕГРН. В соответствии со статьями 1, 7 и 85 Градостроительного кодекса РФ, а также статьёй 37 Земельного кодекса РФ, вид разрешённого использования и функциональная зона должны соответствовать фактическому и правомерному использованию территории.

Изменение функциональной зоны без учёта сложившейся застройки противоречит принципу устойчивого развития территории и правовой определённости землепользования.

2. Недопустимость ухудшения правового положения собственника

В соответствии со статьёй 35 Конституции РФ и статьёй 209 Гражданского кодекса РФ, право собственности включает владение, пользование и распоряжение земельным участком и расположенным на нём объектом недвижимости.

Перевод участка в рекреационную зону:

- ограничивает возможность реконструкции, регистрации изменений и законного использования жилого дома;
- снижает рыночную стоимость объекта недвижимости;
- создаёт правовые препятствия при отчуждении, наследовании и оформлении ипотечных обязательств.

Вх. 98-1733
дб.01.2026

Таким образом, предлагаемое изменение функциональной зоны ухудшает правовое и имущественное положение собственника без предусмотренной законом компенсации, что противоречит принципам соразмерности и баланса публичных и частных интересов.

3. Отсутствие признаков рекреационного назначения территории

Согласно статье 98 Земельного кодекса РФ, рекреационные зоны предназначены для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной деятельности и размещения объектов общего пользования.

Мой земельный участок:

- не используется для общественного или массового отдыха;
- не обеспечен инфраструктурой рекреационного назначения;
- фактически и функционально используется исключительно для индивидуальной жилой застройки.

Следовательно, его отнесение к рекреационной зоне не соответствует целям территориального зонирования.

4. Судебная и правоприменительная практика

Сложившаяся судебная практика исходит из приоритета:

- фактического использования земельного участка,
- наличия зарегистрированного жилого дома,
- недопустимости ухудшения положения собственника при изменении градостроительной документации без компенсационных механизмов.

ПРОШУ:

Прошу моё заявление рассмотреть в рамках общественных обсуждений, назначенных Приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области от 26 декабря 2025 года № 844 "О проведении общественных обсуждений»

При рассмотрении проекта внесения изменений в Генеральный план прошу включить в функциональную жилую зону вместо рекреационной земельного участка с кадастровым номером 64:38:203703:759 как соответствующую фактическому использованию территории, требованиям земельного и градостроительного законодательства, а также принципам защиты прав собственника.

К заявлению прилагаю:

- Копия паспорта;
- Выписка ЕГРН;
- Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана Красноярского муниципального образования (утверждённого Решением собрания депутатов Энгельсского муниципального района №93/14_2020 от 13 июля 2020 года);



/ Ганиев ВН./