

ПРОТОКОЛ №5

О НАРУШЕНИЯХ В ОФОРМЛЕНИИ ГРАНИЦ УЧАСТКОВ САДОВОДОВ, СВЯЗАННЫХ С ВОПРОСАМИ ПОДГОТОВКИ НОВОГО МЕЖЕВОГО ПЛАНА (ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ СНТ «ДРУЖБА»)

«29» августа 2021 г.

Место составления: СНТ «Дружба»

Присутствовали:

Председатель Ревизионной комиссии

Картузов Леонид Борисович

Секретарь Ревизионной комиссии

Собиняков Александр Владимирович

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В рамках подготовки нового межевого плана проведены работы по уточнению площадей земель общего пользования СНТ «Дружба». Работы проводил кадастровый инженер Мирошкин К. В. по договору на выполнение геодезических работ №24/12-01 от 24.12.2020. Была определена площадь ЗОП на 29 декабря 2020 года - она составила 49 988 кв. м.

Согласно приложению к чертежу границ СНТ «Дружба» - внешней и земель общего пользования (ЗОП) – выявлено 12 участков земли общей площадью 693 кв. м, находящихся между межеванными участками садоводов.

Ревизионная комиссия сверила эти данные с проектом межевания, подготовленным предыдущим председателем правления Марченко Н. Д. Были обнаружены несоответствия по площади и границам земель общего пользования (см. ниже).

Ревизионная комиссия также проверила последние сделки с землями общего пользования.

В ходе проверки было выявлено:

1. Участок 228

Собственник этого участка Гордиенко В. О. не имела права оформлять площадь 151 квадратный метр, которые являлись частью ЗОП, в собственность, а бывший председатель правления Марченко Н. Д. не имела права давать разрешение на присоединение этой площади к участку 228 без согласия собственников ЗОП (267 человек) и решения Общего собрания.

Отмечаем, что в документации СНТ отсутствуют информация о договоре купли-продажи указанной площади (151 кв. метр) и сведения о компенсационном платеже за 151 кв. метр ЗОП, а Справка в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, выданная Марченко Н. Д. по вопросам, связанным с участком 228, не зарегистрирована в журнале исходящей почте СНТ. (Приложение 1 – Выписка из ЕГРН от 15.12.2017; Приложение 2 – Выписка из ЕГРН от 17.10.2018; Приложение 3 – Справка Иск. №15/148 от 26.01.2018)

2. Участок 246

Собственник этого участка Титова Л. А. не имела права получить разрешение от Председателя правления Маскаева В. П. на приобретение данного земельного участка, т.к. он являлся частью ЗОП – водоохранной зоной скважины №1.

РК обращает внимание Правления на то, что в документах СНТ, связанных с этим участком, есть несколько несоответствий.

а) Выписка из решения собрания уполномоченных СНТ «Дружба» с пунктом о приеме Титовой Л.В. датирована 2995 (!) годом вместо 1995 года, и в ней неправильно указано название товарищества – СНТ вместо С/т.

б) Текст Пункта б, указанного в данной выписке, о приеме Титовой Л. А. в члены с/т «Дружба» и закреплении за ней земельного участка 246, в оригинале протокола собрания

уполномоченных с/т «Дружба» от 25 мая 1995 года звучит по-другому и вообще не связан с Титовой, а относится к выступлению бывшего бухгалтера – Родионовой Г. М.

в) Протокол собрания уполномоченных СНТ «Дружба» от 12.08.2001, в котором идет речь о выделении Титовой Л. А. участка №246, скорее всего, является фальсифицированным, потому что в нем идет ссылка на федеральный закон от 2006 (!) года.

РК рекомендует правлению обратиться за разъяснениями по вопросам, связанным с данным протоколом, к членам президиума того собрания – Единцовой И. П., Смирнову В. Б. и Родионову Ю. В. (участок 227).

(Приложение 4 – Выписка из решения собрания уполномоченных СНТ «Дружба» от 27.05.2001; Приложение 5 – Протокол собрания уполномоченных представителей с/т «Дружба» от 27.05.1995; Приложение 6 - Протокол собрания уполномоченных СНТ «Дружба» от 12.08.2001)

3. Участок 249

Согласно оригиналу схемы-плана участков садоводческого товарищества «Дружба» 1995 года, площадь участка 249 составляла 1540 кв. метров.

Справа от участка размещался пожарный проезд, являвшийся частью ЗОП. На данный момент пожарный проезд входит в состав площадей участка 249 (собственник участка - Марченко Н. Д.), за исключением прохода на просеку площадью 18 кв. метров – полосы длиной 28 метров и шириной 64 см – который, по-прежнему, входит в состав ЗОП СНТ «Дружба». Но жители СНТ не имеют возможности использовать этот проход, т.к. он ограничен забором участка 249.

В 2019 году садовод Коршунова Н. Д. обращалась в Правление с просьбой разъяснить ситуацию с данными ЗОП. Вопрос о самозахвате земли Марченко Н. Д. поднимался на заседании правления еще в мае 2003 года, причем, уже не впервые. Председатель правления Маскаев В. П. затем уведомил Марченко Н. Д. о том, что ее действия квалифицируются как самозахват коллективной собственности и уведомил ее о том, что она обязана в двухнедельный срок освободить дорогу, являющуюся пожарным проездом. (Приложение 7 – Оригинал схемы-плана участков садоводческого товарищества «Дружба» 1995 года; Приложение 8 – Чертеж границ внешней и земель общего пользования СНТ «Дружба» от 29.12.2020, составитель ИП Мирошкин К. В., Приложение 9 – Заявление садовода Коршуновой Н.Д. (участок 174) от 07.06.2019, Приложение 9.1 – Протокол заседания Правления СНТ «Дружба» от 25 мая 2003 года, Приложение 9.2 – Уведомление №5/3 от 10 июня 2003 года)

4. Участок 250

Собственник этого участка Забира С.А. не имеет права занимать площадь 239 квадратных метров, которые являются частью ЗОП.

Следует отметить, что в Акте согласования границ участка 250 бывший председатель правления Марченко Н. Д. незаконно согласовала увеличение площади этого участка на 279 квадратных метров – она не имела права согласовывать это без согласия собственников ЗОП (267 человек) и без решения общего собрания.

Отмечаем, что в документации СНТ отсутствуют информация о договоре купли-продажи указанной площади (239 кв. метров) и сведения о компенсационном платеже за 239 кв. метров ЗОП.

(Приложение 10 – Постановление Главы Администрации Одинцовского района Московской области №2481 от 06.12.1996; Приложение 11 – Акт согласования местоположения границ земельного участка 250 от 2018 года)

5. Участки 252, 254

Собственник этих участков Ламаш В. И. не имеет права занимать площадь 425 квадратных метров, которые являются частью ЗОП.

Следует отметить, что в Акте согласования границ участков 252, 254 бывший председатель

правления Марченко Н. Д. незаконно согласовала увеличение площади этих участков на 425 квадратных метров – она не имела права согласовывать это без согласия собственников ЗОП (267 человек) и без решения общего собрания.

(Приложение 12 – Свидетельство о государственной регистрации права от 28.05.1999 (участок 252); Приложение 13 – Акт согласования границ участка 252 с подписью Марченко Н. Д.; Приложение 14 – Свидетельство о государственной регистрации права от 28.05.1999 (участок 254); Приложение 15 – Акт согласования границ участка 254 от сентября 2018 года)

6. Пожарный проезд в районе участков с 251 по 258

Этот пожарный проезд, согласно схемы-плана СНТ «Дружба» и чертежа границ внешней и земель общего пользования СНТ «Дружба» от 29.12.2020 (Приложение 8), является частью ЗОП нашего СНТ и входит в общую площадь. В настоящее же время данная земля находится в постоянном пользовании участками 251, 253, 252, 254, 255 и 256.


Правление должно учесть эту информацию при составлении нового межевого плана ЗОП, тем более – в связи с имевшим место пожаром на участке 253, когда был необходим въезд пожарных машин к горящему зданию на этому участке, и этот въезд был осуществлен через ворота участка 252, установленные на месте пожарного проезда.

7. Площади ЗОП между межеванными участками

Согласно чертежа границ внешней и земель общего пользования СНТ «Дружба» от 29.12.2020 (Приложение 8), к землям общего пользования относятся также площади, указанные на чертеже и перечисленные в Приложении к чертежу границ внешней и земель общего пользования СНТ «Дружба».

РК рекомендует Правлению привлечь пристальное внимание общего собрания к данным фактам.

Председатель Ревизионной комиссии

 / Картузов Л.Б./

Секретарь Ревизионной комиссии

 / Собиняков А.В./