

Всем добрый день!

Ниже подробный комментарий Правления по вопросам, связанным со (а) статусом подъездной дороги и (б) статусом работ по межеванию земель общего пользования (далее по тексту – ЗОП).

1. Первое и главное. **Земля, на которой находится подъездная дорога к СНТ, никогда не входила в состав землеотвода, выделенного для СНТ 27 июля 1956 года.** Ниже копия Плана землеотвода, полученного из архива администрации Одинцовского района Московской обл. в составе ответа от 14.04.2022 Администрации Одинцовского района на заявление членов СНТ.



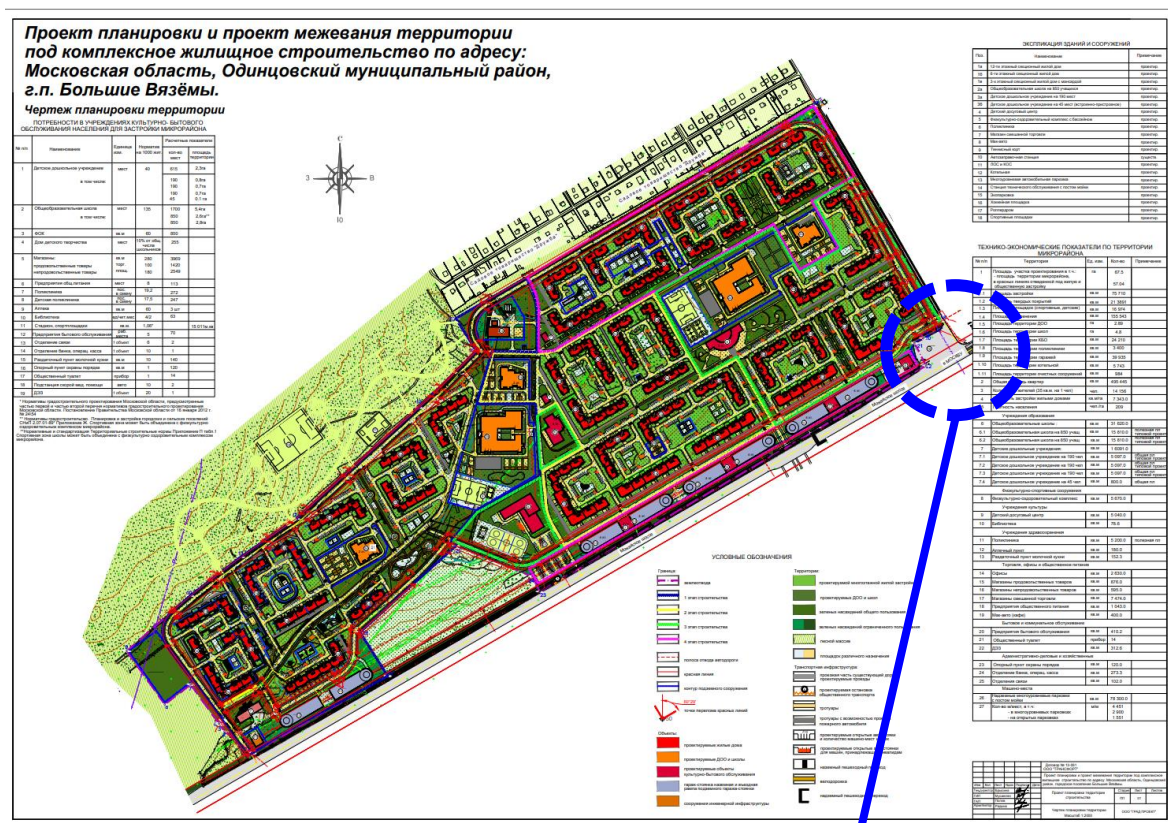
Аналогичные документы и информация имелись в СНТ и ранее (оригинал Плана землеотвода до внесения в него несанкционированных изменений¹, протоколы правления разных лет, в которых обсуждался, в том числе, вопрос о возможности взять землю под дорогой в аренду, переписка с различными инстанциями по вопросу оформления прав на дорогу за разные годы и т.п.). Таким образом, **правовые основания для признания права СНТ на подъездную дорогу в составе ЗОП в обычном порядке, в том числе в рамках «комплексных кадастровых работ в отношении ЗОП» отсутствуют.**

2. В 2012-2014 гг СНТ участвовало в ряде судебных процессов, целью которых было не допустить/задержать масштабное жилищное строительство на прилегающем к СНТ поле как создающее угрозу для инфраструктуры СНТ. В рамках этих процессов оспаривались правовые акты, принятые на уровне главы и администрации Городского поселения Большие Вяземы, Администрации Одинцовского района и Правительства Московской области, которые в комплексе определяли правовой статус этих земель. В 2014-15 годах эти судебные процессы были, в основном, безрезультатно завершены.

В частности, был проигран судебный процесс о признании недействительным постановления Администрации Городского поселения Большие Вяземы от 06.05.2014 № 226 «Об утверждении Проекта планировки и проекта межевания территории под комплексное жилищное строительство». Этот проект предполагает, в том числе, **наличие примыкания одной из въездных дорог в ЖК Высокие Жаворонки к подъездной дороге СНТ** (другие въезды в ЖК по проекту подлежали устройству со стороны Можайского шоссе). По утверждённому проекту **примыкание к нашей дороге находится на том месте, где сейчас находится съезд к пункту продаж ЖК (сразу после автозаправки)**. Это факт, известный примерно с 2014 года, и это данность, которую, к сожалению, вряд ли возможно изменить.

Ниже приведена схема Проекта планировки и проекта межевания территории под комплексное жилищное строительство и отдельно показано, где на этом проекте размещается съезд на территорию ЖК ВЖ.

¹ Подробнее о несанкционированном изменении оригинала Плана землеотвода – пункт 5.



Примыкание дороги у автозаправки:



Иных примыканий внутренней сети дорог ЖК к подъездной дороге СНТ утвержденный Проект не содержит.

3. Ни текущий, не предыдущие составы Правления, ни лично Председатель Правления Сидоров А.Ю. **не давали своего согласия даже на такое примыкание и уж тем более не согласовывали перенос примыкания** сети дорог ЖК Высокие Жаворонки к другим местам подъездной дороги СНТ (например, к дубу). Измышления об обратном – это намеренный ввод в заблуждение членов СНТ и можно только догадываться, какие цели преследуют подобные вбросы в чатах.
4. После того, как в 2014 году стало понятно, что суды и далее будут отказывать нам в удовлетворении наших требований, касающихся застройки поля, а также после того, как началась массовая регистрация договоров долевого участия в ЖК Высокие Жаворонки (что означало, что дальнейшие судебные процессы будут затрагивать права не только застройщика и органов власти, но и граждан-дольщиков, т.е. покупателей квартир), работа по судебному оспариванию была свёрнута. Одновременно стало очевидно, что **необходимо оформлять подъездную дорогу в собственность СНТ, чтобы предотвратить возможность использования дороги, созданной и ремонтируемой в течение десятилетий за наш счёт, для целей будущей стройки.**
5. Е.Ю.Кузнецова и И.А.Бердников примерно в 2014 или 2015 году предлагали вариант оформления дороги в собственность СНТ **на основании приобретательной давности** (ст.234 ГК РФ - открытое владение и содержание дороги в течение более 15 лет). Для этого в архиве СНТ были подобраны документы, подтверждающие, что в течение нескольких десятилетий подъездная дорога сначала строилась, а потом содержалась и ремонтировалась за счёт СНТ: протоколы ОС и заседаний правления, ведомости сбора денег на ремонт подъездной дороги и т.п.

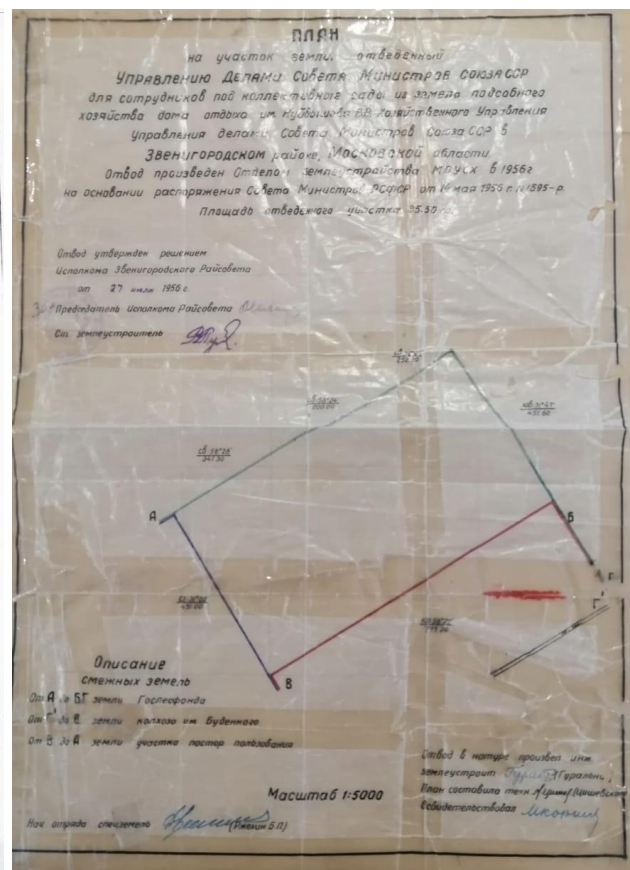
Однако при предварительном обсуждении этого предложения с председателем и некоторыми членами правления того периода было выявлено, что **на оригинале Плана землеотвода СНТ подъездная дорога пририсована к землеотводу СНТ.**

При этом в архиве Администрации Одинцовского района, естественно, сохранился План землеотвода без пририсованной дороги. Скан оригинала

Плана землеотвода (с пририсованной дорогой) прилагается. Скан ответа архива Администрации (без пририсованной дороги) уже размещен выше, но для наглядности дублируется и здесь. С оригиналом Плана землеотвода любой член СНТ может ознакомиться в Правлении.

Копия оригинала плана (из гос.архива)

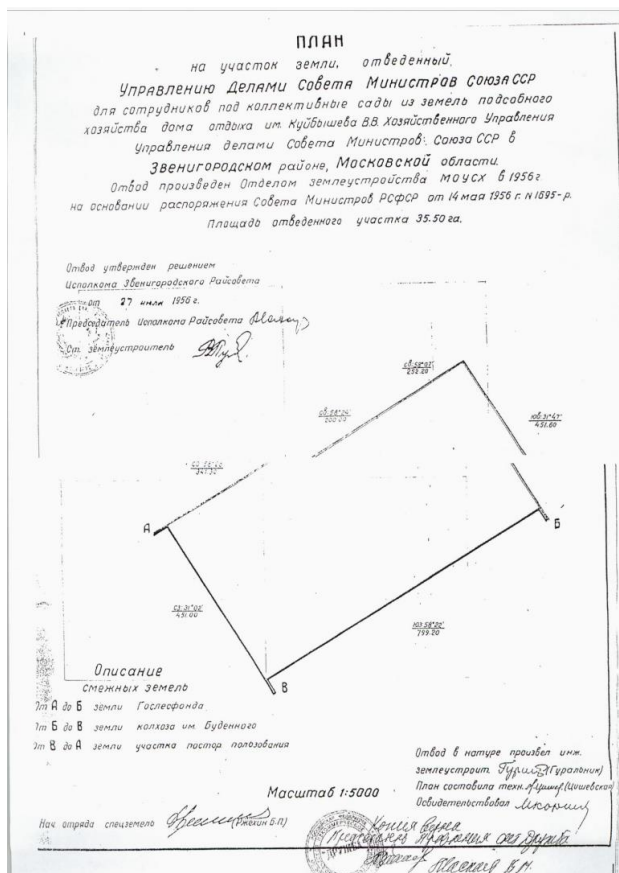
Наш оригинал с **дорисованной** дорогой



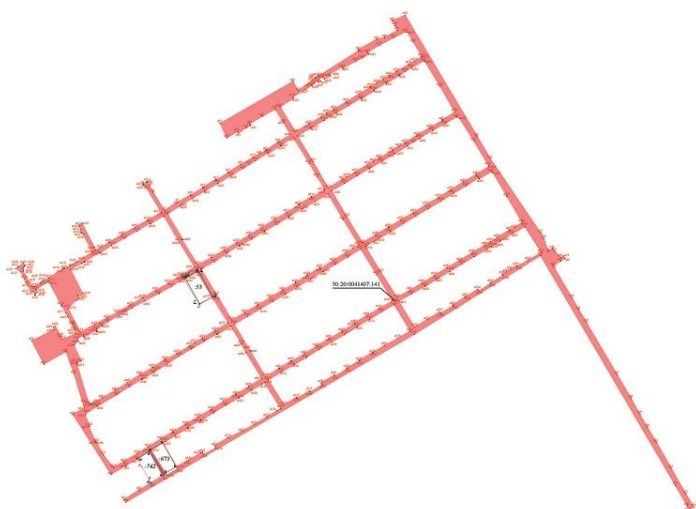
6. Примерно тогда же инициативу по оформлению ЗОП СНТ (и подъездной дороги в их составе) взяла в свои руки член Правления Марченко Н.Д. Однако ни в предшествующие годы, ни в период полномочий Н.Д.Марченко в качестве председателя Правления данный процесс так и не был завершён и не увенчался успехом. Одна из причин - это как раз **несоответствие заявленных СНТ для оформления ЗОП границ Товарищества Плану землеотвода 1956 года** (разница, помимо прочего, состояла и в подъездной дороге).

На следующей странице приводится сравнение «геометрии» ЗОП согласно землеотводу 1956 года, а также согласно тем предварительным результатам работ по межеванию ЗОП, которые были проведены под руководством Н.Д.Марченко.

Копия оригинала плана (из гос.архива)



Межевой план ЗОП СНТ Дружба,
сданный в Росреестр для на регистрацию
25.06.2019 председателем Правления
Марченко Н.Д.



Далее «минутка истории», без которого невозможно до конца разобраться в текущей ситуации.

7. В **1993** году в соответствии с решением Общего собрания членов СНТ была осуществлена **приватизация земель СНТ** - как личных участков, так и ЗОП, при этом правообладателем земель общего пользования в постановлении Администрации Одинцовского района и в свидетельстве о праве собственности было указано **СНТ «Дружба»**. Впоследствии на основании свидетельства о праве собственности 1993 года было зарегистрировано право собственности СНТ Дружба на земли общего пользования (без проведения межевания и установления границ). Принадлежащему СНТ земельному участку был присвоен **кадастровый номер 50:20:0041707:783**.
8. Несмотря на то, что в 1993 году правообладателем земель общего пользования было признано СНТ и именно на имя СНТ было выдано свидетельство о праве собственности, в **2001** году были осуществлены регистрационные действия в

отношении ЗОП, в результате чего **собственниками ЗОП стали 268 физических лиц**, которые, вероятно, соответствуют списочному составу членов СНТ на тот момент времени. При этом ЗОП СНТ был присвоен ещё один **кадастровый номер 50:20:0041707:141** (собственники - 268 физлиц).

Текущему составу Правления не известно, кем/по чьей инициативе был инициирован процесс регистрации права собственности на ЗОП на физлиц в 2001 году. Попытка Правления установить, на каком основании была произведена эта регистрация, не увенчалась успехом (запрос в Росреестр об основании регистрации права подавала член СНТ А.Барилова как один из из 268 со-собственников ЗОП).

Список собственников ЗОП СНТ приведен в выписке Росреестра (прилагается к настоящим комментариями отдельным файлом).

Данный список собственников не соответствует актуальному составу членов СНТ, поскольку содержит умерших лиц, лиц, продавших свои земельные участки, подарившие их родственникам и т.п. По этому списку каждый из вас может проверить, являетесь ли конкретно Вы сами или кто-то из Ваших близких со-собственником земель общего пользования СНТ.

9. В 2018 году кадастровый номер, соответствующий земельному участку, собственником которого выступало СНТ, был аннулирован.

Текущему составу Правления не известно, кем/по чьей инициативе был инициирован процесс снятия с кадастрового учета земельного участка ЗОП, право собственности на который было оформлено на СНТ (50:20:0041407:**783**) - кадастровым инженером Коноваловым И.Р., председателем правления Марченко Н.Д. или кем-либо еще.

Иными словами, неизвестно, кто руководил действиями по снятию с кадастрового учета земельного участка ЗОП, принадлежащего СНТ, которые были осуществлены кадастровым инженером Коноваловым И.Р. (который не имел заключенного с СНТ договора, но проводил работы по межеванию и регистрации ЗОП - *безуспешно*). Ранее заключенный СНТ договор на работы по межеванию ЗОП предусматривали работы в отношении земельного участка с кадастровым номером:**783**. Почему данный участок был снят с кадастрового учета вместо того, чтобы продолжать работы по нему, Правлению не известно.

Таким образом, в настоящее время собственниками земельного участка, представляющего собой ЗОП, являются именно 268 физических лиц.

10. Правление полагает, что решение вопроса о дороге невозможно в отрыве от ситуации с регистрацией ЗОП СНТ и с учетом сложившейся ситуации (в том числе отсутствие дороги в первоначальном землеотводе СНТ), планировали предложить изложенный ниже **план действий** на рассмотрение Общему собранию. Этому предшествовал большой объем предварительных консультаций с различными юристами, ряд из которых в принципе отказался от потенциального сотрудничества, учитывая сложность нашего случая и непредсказуемость итогового результата.

С потенциальным подрядчиком обсужден следующий План действий:

- 1) Подача искового заявления **от физических лиц о признании их права общей совместной собственности на участок ЗОП с кадастровым номером 50:20:0041707:141 отсутствующим.** В результате удовлетворения иска и исполнения судебного решения будет произведено погашение в ЕГРН записи о правах 268 физлиц на ЗОП. Дело подобной категории рассматривается по подсудности Одинцовским городским судом (в случае отказа апелляция в Московском областном суде).

Важно отметить, что предварительным этапом подачи такого заявления является значительный объем подготовительной работы, связанный с коммуникациями **с каждым из 268 физических лиц**, являющихся со-собственниками ЗОП, либо с их наследниками, получение от них нотариальных доверенностей, сбор от указанных лиц необходимой информации и т.д.

- 2) Вторым элементом плана является подача **заявления от СНТ как некоммерческой организации об установлении границ земельного участка ЗОП СНТ, и, вероятно, иска о признании права собственности СНТ на ЗОП.** На основании судебного решения в ЕГРН будут внесены сведения о конкретных координатах характерных точек участка ЗОП, т.е. определены его границы.

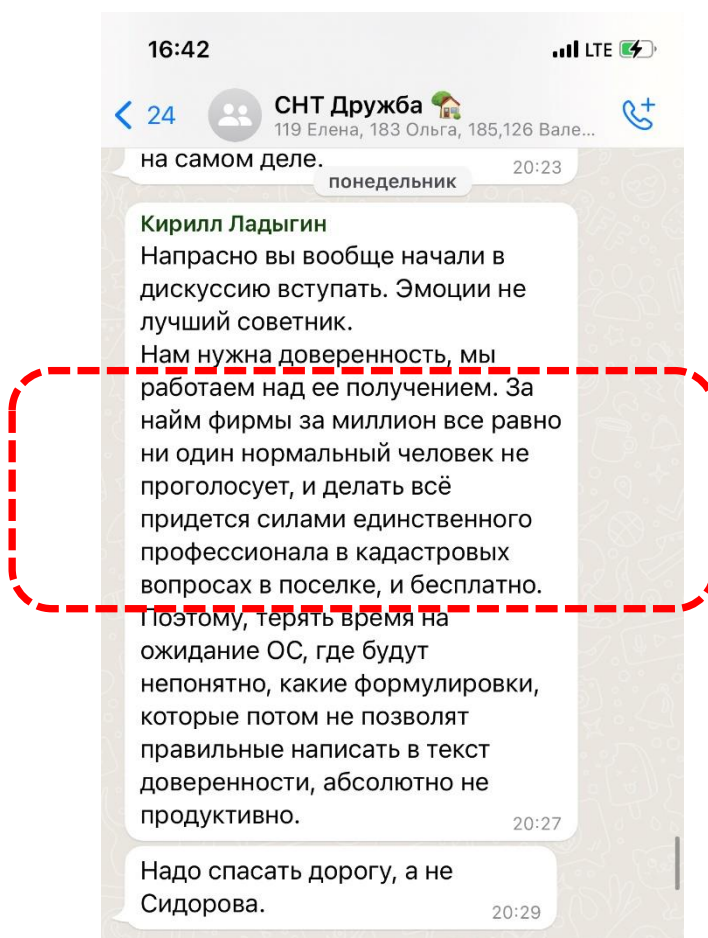
Целью такого судебного решения является признание СНТ собственником ЗОП и установление границ ЗОП СНТ в актуальных границах, включая подъездную дорогу.

- 3) Третьим элементом плана (*факультативно*) явилось бы оспаривание кадастровой стоимости земельного участка ЗОП с новым кадастровым номером, в случае, если его кадастровая стоимость будет установлена на завышенном уровне.

Хотелось бы отметить, что вопреки спекуляциям и домыслам, распространяемым в чатах, ни один потенциальный подрядчик **не гарантирует** результат именно в связи со сложностью нашего случая.

Таким образом, перед любым юристом, который в рамках данного плана взялся бы за сопровождение нескольких судебных процессов (в одном из которых заявителями были бы 268 физических лиц), встает задача осуществления очень большого объема работы, связанной как с подготовкой к подаче заявлений в суд, так и с собственно представлением интересов физических лиц и СНТ в суде.

11. Можно только приветствовать тот факт, что есть желающие сделать данную работу – или любую другую работу, направленную на достижение того же результата – **бесплатно для СНТ.**



Вместе с тем, учитывая содержание Требования о созыве ВОС и поставленные в нем вопросы о финансировании кадастровых работ, у Правления имеются основания полагать, что тезис о бесплатности услуг является очередной попыткой дезинформации и эмоциональной манипуляции мнением членов СНТ в весьма чувствительном для членов СНТ материальном вопросе.

12. В отношении вопроса о выдаче доверенности А.С. Низовцеву на представление интересов СНТ, а также по другим вопросам, отраженным в Требовании о созыве ВОС, Правление сообщает следующее.

- 1) Согласно Требованию целью созыва ВОС является принятие решения о выполнении в границах территории СНТ «Дружба» **комплексных кадастровых работ** (далее – ККР) **в отношении земельного участка общего назначения (включая подъездную дорогу от Можайского шоссе)** и наделение Низовцева А.С. полномочиями действовать от имени членов СНТ «Дружба» при выполнении указанных работ. Правление всячески приветствует саму по себе идею проведения ККР² как работ, посредством которых могут быть решены все вопросы границ – как ЗОП, так и индивидуальных участков – в границах СНТ.
- 2) Однако применительно к конкретной ситуации СНТ Дружба, до выдачи Низовцеву А.С. доверенности и членам СНТ, и Председателю, и Правлению необходимо иметь ответы на ряд вопросов, которые являются принципиальными:
 1. Как планируется преодолевать ограничения, установленные для **объекта ККР** (ч. 1 ст. 42.1, п. 1 ч.1 ст. 42.11 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и п. 8 ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства ...») учитывая, что **дорога не входит в границы землеотвода СНТ, и, следовательно, не входит в границы «территории садоводства»** (как она определена 217-ФЗ), а также не входит в границы кадастрового квартала 50:20:0041407 (где находится СНТ), не является земельным участком, образуемым в порядке ч. 6 ст. 42.1 221-ФЗ и т.д.? **Иными словами, что дает нам основание полагать, что фиксация**

² Как они определены главой 4.1 «Комплексные кадастровые работы» Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»

права СНТ на подъездную дорогу в рамках ККР в принципе возможна? У Правления нет сомнений в том, что территория СНТ в границах землеотвода может являться объектом ККР, однако есть большие сомнения в том, что решение «проблемы дороги» (не входящей в землеотвод и территорию садоводства) посредством данного механизма в принципе юридически возможно. **Данный вопрос является ключевой развилкой в выборе сценария решения «проблемы дороги» и в целом проблемы оформления ЗОП и, принимая во внимание тот факт, сколько ошибок уже сделано в СНТ в вопросах гос.регистрации прав и межевания (включая несанкционированное внесение изменений в оригиналы документов), его предварительное обсуждение является критически важным.**

Правление приглашает А.Низовцева принять участие в заседании Правления для обсуждения этого и других практических вопросов. Председатель и члены Правления готовы предварительно согласовать с А.Низовцевым дату заседания в ближайшее время.

2. Согласно ч. 1 ст. 42.2 221-ФЗ финансирование ККР может осуществляться за счет средств бюджетов (в том числе муниципальных) либо за счет средств физических и (или) юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ. Исходя из содержания проекта решения по пункту 5 повестки дня ВОС, мы понимаем, что **финансирование ККР в нашем случае предлагается осуществлять за счет средств СНТ**. Планируется ли финансировать данные работы также за счет средств физических лиц, границы индивидуальных участков которых не определены? **В случае, если это так, просим сообщить стоимость ККР для СНТ и для физических лиц-собственников земельных участков в границах СНТ**, границы участков которых не определены. В случае, если есть возможность осуществить ККР с оплатой за счет средств бюджета, просим Александра проинформировать Правление и членов СНТ об этом.

3. Согласно ч. 2 ст. 42.3 ККР, финансируемые за счет внебюджетных средств, выполняются на основании договора подряда на выполнение ККР. Планируется ли заключение такого договора и кто будет являться контрагентом СНТ по договору подряда на выполнение ККР (исполнителем)?

3) В проекте решения по пункту 3 повестки дня ВОС предлагается предоставить Александру полномочия на представление интересов СНТ Дружба при выполнении работ по оформлению земельного участка общего назначения (включая подъездную дорогу от Можайского шоссе) и выдать для этих целей доверенность на 3 года. Из формулировки проекта решения Правление делает вывод о том, что оформление ЗОП будет производиться в отношении правообладателя ЗОП – СНТ «Дружба» (юридического лица). Правление просит пояснить, **каким образом планируется решить вопрос с прекращением права 268 физических лиц на земельный участок ...:141**, находящийся в их собственности? Очевидно, что полномочий, предусмотренных для проведения ККР в этом случае не достаточно (поскольку земельный участок ...:141 не будет являться их объектом), а предоставление дополнительных полномочий, не предусмотренных 217-ФЗ решением ОС невозможно, поскольку затрагивает права физических лиц (права совместной собственности на земельный участок), которые не могут быть затронуты решениями иных лиц, в том числе решением ОС.

Правление обращает внимание членов СНТ на то, что в **случае если вопрос о прекращении права 268 физических лиц на земельный участок ...:141 не будет решен одновременно с проведением ККР, существует крайне высокий риск двойной уплаты налогов с ЗОП.**

13. В отношении требования о передаче всех документов по вопросам оформления земельного участка общего назначения (включая дорогу) (проект решения по пункту 4 предлагаемой повестки дня ВОС) Правление доводит до сведения всех заинтересованных лиц, включая А.С.Низовцева, членов Инициативной группы и членов СНТ следующую информацию. Последние по времени документы, касающиеся деятельности СНТ, были переданы бывшим председателем СНТ Марченко Н.Д. в 2021 году, при том, что ее полномочия были прекращены в октябре 2019 года решением ВОС. **При передаче**

документов Марченко Н.Д. отказалась от подписания заявления, что ею переданы все документы, относящиеся к деятельности СНТ, и никаких документов, связанных с деятельностью СНТ в ее распоряжении не имеется. По этой причине Правление может обеспечить любого подрядчика по работам, связанным с кадастровым учетом ЗОП, только теми документами, которые имеются в распоряжении Правления.

Поскольку ранее Александр многократно отказывался от того, чтобы взять на себя вопрос оформления ЗОП и подъездной дороги (в том числе в составе предыдущего состава Правления, а также при общении с Председателем текущего состава Правления с формулировкой «ни за какие деньги»), ни Правлению, ни членам СНТ Дружба не известны юридические способы достижения заявленной цели.

Председатель СНТ как лицо, к чьей компетенции законом 217-ФЗ отнесена выдача доверенности на представление интересов СНТ и Правление готово рассмотреть вопрос о выдаче доверенности Александру не дожидаясь созыва внеочередного общего собрания, если Александр готов проинформировать Председателя и Правление о юридическом подходе к решению проблем, изложенных в настоящих комментариях.

Правление выражает благодарность Инициативной группе и всем неравнодушным членам СНТ за своевременное реагирование на ситуацию, в частности, **за выявление факта того, что органы местного самоуправления начали работы по признанию дороги бесхозной и обращению ее в муниципальную собственность.**

С уважением,

Председатель и Правление СНТ Дружба