

Протокол встречи членов СНТ «Барсуки»

с представителями Калужского регионального отделения Союза садоводов России.

03.07.2021 г.

Присутствовали:

Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В.

Эксперт по градостроительной деятельности (г. Калуга) Тропин А.А.

Председатель СНТ «Барсуки» Савин А. Н.

Члены правления СНТ «Барсуки» Суркова И. П., Харитонов Д. В.

Члены ревизионной комиссии СНТ «Барсуки» Скорынин Г.Л., Ермаков В. В.

Секретарь Дорофеева Г. А.

Члены СНТ «Барсуки»: Черномаз Р.Б., Щербаков С. И., Романенко Е. В., Степина Т. Ю., Афонин С.Н., Романова М. А., Королева С. Ю., Табунщик А.Н., Барсукова С.А.

Повестка дня:

1. Обсуждение вопроса об имуществе общего пользования СНТ «Барсуки».
2. Обсуждение вопроса о землях общего пользования СНТ «Барсуки».
3. Прочие вопросы СНТ «Барсуки».

Перед встречей выступил председатель СНТ «Барсуки» Савин А. Н., который рассказал об основных вопросах, которые стоят сегодня перед правлением, и ответил на вопросы членов СНТ.

1. По вопросам об имуществе общего пользования член правления Харитонов Д. В. сообщил следующее:

- по плану организации территории СНТ «Барсуки» изучены документы на часть объектов СНТ «Барсуки»: КНС – канализационные станции 1 и 2 поля, ГРП – газораспределительная подстанция 2 поля, КТП – комплексные трансформаторные подстанции 1 и 2 поля и выявлено, что часть из них установлена с нарушениями проектной документации.

- КНС 1 и 2 поля установлены вне земель общего пользования (ЗОП). КНС 2 поля указана на генплане в проектной документации, по КНС 1 поля лист генплана отсутствует - вырван. На КНС 2 поля отсутствует кадастровый номер.

-По электроснабжению. КТП 1 и 2 поля установлены с нарушением проектной документации вне земель общего пользования в зонах обременения под линиями высокого напряжения,

принадлежащими энергосетевому оператору. Документы на данные объекты пока не запрашивались.

- **По газовому хозяйству.** ГРП 1 поля расположена согласно проектной документации, ГРП 2 поля **установлена с нарушением проектной документации** на личном участке Ворожейкина В. Н., который (судя по сайтам продажи недвижимости) выставлен на продажу.

По всем выпискам по объектам и переходах права указаны кадастровые номера объектов, но не указаны собственники! Процесс получения электронных кадастровых выписок в Росреестре очень затянут (от недели до 1,5 месяцев на выписку).

Каким образом узаконить расположение объектов, установленных с нарушением проектной документации и зачастую не имеющих кадастровых номеров – не ясно. Правление просит в этой ситуации консультации у специалистов Союза садоводов России. Копии полученных документов по данному вопросу передаем в имеющемся объеме.

Очень остро в настоящее время стоит вопрос по КНС 1 поля. Как понятно из вышесказанного, **ни один из объектов инфраструктуры**, которым пользуется СНТ «Барсуки», **не прошел государственную регистрацию права.**

Участок, на котором стоит эта КНС, выкупила некая Варсеник Симовоновна Петросян (родственница владельца автомойки и магазина в Высокиничах). Ее родственник «шантажирует» председателя нашего СНТ угрозой сноса КНС, если с ним не пойдут на некие переговоры (судя по всему, по продаже участка по коммерческой цене). Со слов главы Администрации СП Высокиничи Калужской О.Н. с подобным вопросом обращались и к ней.

Харитонов Д. В. по этому вопросу сообщил, что в проектных документах, находящихся в распоряжении СНТ, лист генплана по КНС 1 поля отсутствует. На участке, выкупленной Варсеник Симовоновной Петросян, по выписке расположены 3 объекта с кадастровыми номерами (учтенные строения коммунального хозяйства, водоснабжения и водоотведения). Получены часть кадастровых выписок (в том числе о переходе прав), при этом в выписках есть кадастровые номера, но нет владельцев! **Судя по тому, что после строительства сетей СНТ «Барсуки» и подключения их к сельским сетям СП Высокиничи они не были официально введены в эксплуатацию и не прошли государственную регистрацию, на данном участке отсутствуют обременения, что привело к подобной ситуации.** Правление просит Союз садоводов России оказать содействие в государственной регистрации объектов СНТ «Барсуки» для предотвращения возможных проблем с объектами, размещенными с нарушением проектной документации.

Эксперт по градостроительной деятельности Тропин А.А. отметил, что в настоящее время границы СНТ устанавливаются проектом планировки, либо признаются ранее принятые планы застройки. **КНС 1 поля (как и КНС 2 поля) расположены за границей СНТ (почему - непонятно) и сейчас участок с этим объектом был продан физлицу.** Судя по всему, на данном участке **находится объект капитального строительства без зарегистрированного права.** И если этот объект стоит на участке физлица, а документы на данный объект у СНТ есть (разрешительные документы), то здесь коллизия – должна быть обязательная санитарная зона 15–20 м. В любом случае, все проблемы подобного плана необходимо решать с юристами,

специализирующимися на подобных проблемах, и «Союз садоводов России» окажет в этом консультативную помощь.

Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. отметила, что, если бы сети не были введены в эксплуатацию, вода, газ и электричество не подавались бы в СНТ. Таким образом, **если сети вовлечены в работу СНТ и у вас заключены договора с ресурсоснабжающими организациями, то поставщики ресурсов признали данные объекты за СНТ.**

Харитонов Д. В. сообщил, что **аналогичная ситуация с газораспределительной подстанцией 1 поля, на 2-м поле на часть объектов инфраструктуры вообще никаких кадастровых номеров нет.** Наблюдается путаница в полученных выписках из Росреестра. К примеру, на 1 участке 1 поля (ЗОП), принадлежащему частному лицу (Ворожейкину В.Н.), по выписке есть дом с кадастровым номером, а на онлайн-карте Росреестра есть только газовая подстанция (газопровод низкого давления). Собственники объектов неизвестны. Поскольку на сегодня в связи с пандемией нельзя записаться на прием в Росреестр, правление просит «Союз садоводов России» оказать помощь в данной ситуации в общении с заинтересованными лицами и организациями.

По данному вопросу Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. спросила правление о том, был ли утвержден проект организации территории СНТ «Барсуки»? Кто был его заказчиком? Кто владеец земли? Кто строил сети СНТ?

Харитонов Д. В. ответил, что проект организации территории был утвержден, он представлен на сегодняшней встрече. Часть исполнительной документации предназначалась ООО СНТ «Барсуки», часть – лично Ворожейкину В.Н. Договора поставщиков были предоставлены ООО «Консилиум-де-юре», проводившему аудиторскую проверку СНТ. ООО «Консилиум-де-юре» отказалось представить договора в СНТ «Барсуки» для изучения вопросов, связанных с имуществом общего пользования.

Ермаков В. В. сообщил, что в старой бухгалтерской базе присутствовали документы, согласно которым СНТ «Барсуки» занимало деньги у физлиц Ворожейкина В.Н. и Ворожейкина А.Н. (порядка 16 млн. рублей) на строительство инфраструктуры, которые потом погашались с расчетных счетов СНТ «Барсуки». На вопрос Федичкиной О. В., почему же тогда построенные объекты не принадлежат СНТ, Ермаков В. В. заметил, что все договора оформлялись тремя соучредителями (одним собственником земель и двумя его партнерами), при этом объекты не были введены в эксплуатацию и не поставлены на государственный учет.

Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. отметила, что, судя по тому, что частично оплата членами СНТ производится напрямую ресурсоснабжающим организациям (свет, газ), то по всем признакам сети должны были быть введены в эксплуатацию (иначе не были бы заключены договора). При этом **не понятно, почему у такого небольшого СНТ была такая большая задолженность по займам (около 16 млн рублей) и откуда взята огромная кадастровая стоимость земель общего пользования (около 30 млн рублей).**

Харитонов Д. В. указал, что **непонятным в настоящий момент является также вопрос о том, что сейчас находится на балансе СНТ «Барсуки».** По результатам аудиторской проверки 2019

года на балансе СНТ не было имущества, а по состоянию на текущий момент после увольнения бухгалтера Рутковской Т. С. (работавшей при бывшем председателе Ильине С. В.) неожиданно выяснилось, что на балансе СНТ числится объектов на сумму около 9 млн рублей. При этом на эти «появившиеся» объекты отсутствует какая-либо исполнительная и финансовая документация, члены правления не были поставлены в известность, когда, как и кем были проведены эти операции. Каким образом проводить государственную регистрацию данных объектов, «возникших» на балансе СНТ «Барсуки» при отсутствии документов – непонятно.

2. По вопросам о землях общего пользования (ЗОП) Харитонов Д. В. пояснил, что уже практически два года правление пытается решить проблему с ЗОП.

ЗОП 1 поля были внесены в уставной капитал ООО СНТ «Барсуки», а ЗОП 2 поля находились в собственности Ворожейкина В.Н.

Рассматривались различные варианты возврата ЗОП в собственность СНТ «Барсуки» (аренда, продажа и прочее). На сегодня председателем Савиным А. Н. достигнута предварительная договоренность с Ворожейкиным В. Н. о возврате вышеуказанных земель по судебному иску. При этом правление обязалось по возможности находить компромиссы с Ворожейкиным В.Н. в процессе возврата земель, учитывая объекты СНТ «Барсуки», фактически расположенные на принадлежащих ему землях. При этом было указано, что совсем недавно земли общего пользования 1 поля были переведены Ворожейкиным В. Н. в личную собственность, а банкротство ООО СНТ «Барсуки» отложено.

На замечание члена СНТ «Барсуки» Романовой М. А. о том, что Ворожейкин В.Н., а затем бывший председатель СНТ Ильин С. В. давно предлагали купить 1 участок 1 поля и потом решить вопрос с остальными, а члены правления упорно тормозили этот процесс, председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. указала, что:

«Ситуация с землями общего пользования в СНТ «Барсуки» не уникальна. В Калужской области есть товарищества с аналогичными проблемами, которые «Союз садоводов России» помогает решать. При этом подход к решению проблем должен быть единым - передачу земель общего пользования СНТ производить одновременно, не растягивая во времени (сначала один участок, потом другой и как далее). Ни в коем случае не стоит соглашаться на аренду земель общего пользования».

При этом Федичкина О. В. посоветовала очень внимательно вести судебное разбирательство в части перехода прав собственности и обязательно **включить в обсуждение Общего собрания членов СНТ решение о переводе ЗОП либо в долевую собственность всех членов СНТ, либо в собственность СНТ.**

Представители Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» сообщили правлению СНТ «Барсуки», что **ситуация с землями и имуществом общего пользования товарищества находится под их постоянным контролем и консультационная помощь в этом процессе будет безусловно оказана.**

В этом процессе председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. порекомендовала правлению принять все возможные меры к уменьшению кадастровой стоимости земель общего пользования посредством обращения в

центр кадастровой оценки г. Калуги с запросом о пересмотре кадастровой стоимости согласно новой федеральной методике подсчета, поскольку земли сельхозназначения никак не могут стоить около 30 млн рублей.

До обращения в суд «Союз садоводов России» настоятельно рекомендует провести работы по уменьшению кадастровой стоимости ЗОП.

Табунщик А. Н. при обсуждении задал вопрос о том, какие отчисления придется платить членам СНТ в случае либо продажи, либо дарения, либо признания по суду Ворожейкиным В.Н. земель общего пользования.

Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. пояснила, что **если в формулировке иска прописать «признать право собственности за СНТ «Барсуки», то будет оплачиваться только госпошлина.** Тем более, что **по закону дороги общего пользования должны находиться в собственности членов СНТ, но никак не физического лица.** Что же касается варианта непризнания Ворожейкиным В.Н. иска, то один из выходов будет состоять в следующем: начислить за все вышеупомянутые участки платежи за несколько лет и направить требование об уплате в суд.

По вопросу кадастровой стоимости ЗОП Табунщик А.Н. высказал предположение, что это объясняется тем, что дороги на момент регистрации ЗОП уже были построены.

Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. ответила, что как правило никто для оценки в СНТ не выезжает, стоимость просто считают по формуле. Что же касается утверждения, что только через 3 года после изменения данных собственника можно пересчитать кадастровую стоимость, то это неверно. На сегодняшний день существует новая Федеральная система пересчета. **Правлению СНТ «Барсуки» в срочном порядке необходимо подавать заявление в кадастровую палату о перерасчете кадастровой стоимости ЗОП.**

На замечание Табунщика А.Н. о том, что в СНТ всегда найдется категория лиц, которые всегда чем-то недовольны, в частности, он недоволен тем, что с апреля ему **«воткнули двойную стоимость за участки»,** Федичкина О. В. ответила, что **если есть решение Общего собрания, то вопрос закрыт.**

Тем более, что есть Определение Верховного Суда РФ от 2013 г., согласно которому чем больше участок, тем больше должна быть оплата.

По сути, берется аналогия с многоквартирными домами: чем больше площадь квартиры, тем больше может быть пользователей, тем больше протяженность коммуникаций и так далее, соответственно тем больше платится за метр жилой площади. И поскольку данный вопрос решен на законодательном уровне и принят решением общего собрания, то иначе быть не может.

При обсуждении данного вопроса Харитонов Д. В. привел пример, который приводился при обсуждении вариантов расчетов платежей и принятия расчета платежей исходя из м²:

В СНТ имеется 10 участков.

Константин владеет 1 участком и платит 1 рубль.

Евгений владеет 1 участком и платит 1 рубль.

Владимир владеет 8 участками и платит 8 рублей.

Итого бюджет СНТ составит 10 рублей. Платить меньше 10 рублей нельзя, так как это обязательные платежи!

Владимир объединил свои участки в 1 участок и в СНТ теперь имеется только 3 участка!

Теперь, чтобы СНТ продолжило свое существование при **обязательном бюджете 10 рублей** получится следующее:

Константин владеет 1 участком и должен платить 3,33 рубля.

Евгений владеет 1 участком и должен платить 3,33 рубля.

Владимир владеет 1 участком и платит **ТОЛЬКО** 3,33 рубля.

В итоге Константин и Евгений будут платить за свои участки в 3.33 раза больше, компенсируя уменьшение платежей Владимира в 3.33 раза.

Процесс объединения участков под одним кадастровым номером в СНТ «Барсуки» уже замечен, и он никак не может контролироваться правлением, так как владелец участка может пережевывать его по своему собственному усмотрению.

Есть фактические примеры - владелец участков 1 поля №51.1 и 52 объединил свои участки и теперь это «участок № 51/1 и уч.52» с кадастровым номером 40:07:161008:602, что подтверждается выпиской.

На просьбу Савина А. **разъяснить вопрос о возможности разделения СНТ по полям на 2 новых товарищества (о чем поднимали вопрос члены СНТ 2 поля)**, председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» Федичкина О. В. пояснила, что данный процесс очень длительный и материально затратный. **А поскольку в СНТ «Барсуки» до сих пор нет ни земель, ни имущества общего пользования, ставить такой вопрос сейчас преждевременно.** В случае, если в дальнейшем кто-то изъявит такое желание, то инициаторам данного вопроса нужно будет провести большую работу по сбору необходимых документов, консультаций о возможности решения вопроса в администрации Жуковского района, оценки финансовых затрат на пережевывание и подготовку новой проектной документации, стоимости юридического сопровождения до вынесения этого вопроса на общее собрание.

Прочие вопросы СНТ «Барсуки».

Чорномаз Р.Б., Щербаков С. И. адресовали представителям Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» **вопросы о малиновое поле Ворожейкина В.Н.**, которое примыкает к северной границе 1 поля СНТ «Барсуки»:

- На расстоянии 2 м от забора владельцев участков стоит туалет (типа выгребная яма), в которую ходит большое количество работающих на поле, фекальные отходы просачиваются на прилегающие участки;
- на малиновом поле часто работает до 40 работников, ТБО с малинового поля выносятся в контейнеры для ТБО СНТ «Барсуки», в связи с чем идет постоянное наполнение мусорных контейнеров, и СНТ требуется более частый вывоз мусора (при этом оплата за ТБО не производится);
- рядом с участками северной границы 1 поля СНТ «Барсуки» стоит сельскохозяйственная техника, хранятся и сливаются технологические жидкости;
- рядом с заборами участков северной границы 1 поля СНТ «Барсуки» складировались тюки сухой соломы, нарушающие противопожарную безопасность;
- на плантациях малинового поля регулярно ездит трактор, распыляющий неизвестные агрохимикаты, после чего у жителей нашего поселка обостряются бронхиальные заболевания, начинается сильнейшая аллергия вплоть до обмороков.

Члены СНТ передали в Союз садоводов России соответствующее письмо (уже второе) с просьбой помочь найти компромисс с собственником сельскохозяйственного производства в данной ситуации.

Вопрос о возможной незаконной коммерческой деятельности на территории СНТ «Барсуки» задала Степина Т. Ю. Она сообщила, что на 3-х участках 1 поля (№6, 7 и 8), ранее пустовавших, появились неизвестные люди, которые разбили на участках городок временного проживания, при этом на участок регулярно (с 6 утра до поздней ночи) заезжает тяжелая и грузовая техника, которая разбивает дороги и стоит подолгу с включенными двигателями, отравляя воздух. Председатель СНТ Савин А. Н. добавил, что данные владельцы (многолетние неплательщики) без согласования подключились к электросетям и водяным сетям и не реагируют на законные требования председателя товарищества о прекращении подобной деятельности.

Председатель Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» **Федичкина О. В. рекомендовала правлению направить официальное обращение в управление Росреестра по Калужской области и в администрацию муниципального района Жуковского района (Земельный контроль)** с просьбой проверки использования земель сельскохозяйственного назначения на соответствие разрешенному использованию «для садоводства», уведомив при этом собственника с приложением подтверждающих фото и видео материалов. При этом руководство Калужского регионального отделения «Союз садоводов России» настоятельно рекомендовало внести в Устав СНТ условия проживания в товариществе.

По итогам обсуждения было предложены следующие мероприятия.

1. Правлению обратиться с заявлением в кадастровую палату **об изменении кадастровой стоимости земель общего пользования.** «Союз садоводов России» будет отслеживать решение данного вопроса в кадастровой палате.
2. Правлению совместно с председателем Савиным А. Н. **продолжить работу по возврату земель общего пользования СНТ «Барсуки» посредством судебного иска против Ворожейкина В. Н. Не ущемляя ни прав членов товарищества, ни прав Ворожейкина**

- В. Н.** привести в соответствии с законодательной основой тот факт, что земли общего пользования должны перейти в собственность СНТ, либо долевую собственность членов СНТ. При этом получить письменное согласие Ворожейкина В.Н. о том, что он признает судебный иск в полном объеме.
3. Правлению совместно с председателем Савиным А. Н. обратиться в «Союз садоводов России» с просьбой **о консультационном содействии в государственной регистрации имущества общего пользования СНТ «Барсуки».**
 4. Правлению совместно с председателем Савиным А. Н. **обратиться в органы власти Калужской области с целью пресечения незаконного использования участков в СНТ «Барсуки».**
 5. Правлению совместно с председателем Савиным А. Н. в случае, если владельцы участков, на которых находятся объекты инфраструктуры СНТ «Барсуки», будут предпринимать противоправные действия, **обратиться в Роспотребнадзор и полицию с соответствующим заявлением.**
 6. Правлению совместно с председателем Савиным А. Н. **принять меры к срочной государственной регистрации объектов инфраструктуры СНТ «Барсуки»,** чтобы избежать ситуации, которая случилась с КНС 1 поля.

Председатель СНТ «Барсуки» Савин А. Н.:

«Правление ведет переговоры с Ворожейкиным В.Н., мы стараемся получить его письменное подтверждение, уже подписан протокол о намерениях, компромисс вроде бы достигнут. Главное – чтобы в последний момент не сорвалась договоренность, как уже бывало раньше.

Правление до момента решения вопроса о переходе прав собственности на земли общего пользования приняло решение о компромиссе в части оплаты использования членами товарищества и собственниками земельных участков имущества общего пользования, располагающегося на этих участках (площадки ТБО, ГРП).

По оценке юристов на решение вопроса с ЗОП (при условии признания законности требований со стороны товарищества Ворожейкиным В.Н.) может потребоваться свыше полугода.

Правление благодарит представителей Союза садоводов России за плодотворную встречу и надеется на дальнейшее сотрудничество.»

Председатель СНТ «Барсуки»



Савин А. Н.