

**Справка к вопросу № 6 повестки дня Общего собрания членов СНТ
«Солнечное» и лиц, ведущих садоводство на землях СНТ без участия в
товариществе, 27 августа 2023 года**

**«Заключение договора с публично-правовой компанией (ПКК)
«Росреестр» по постановке земель общего пользования СНТ на
кадастровый учет, уточнению и исправлению имеющихся реестровых
ошибок в уже учтенных земельных участках и оформление земельных
участков по их фактическому использованию (по фактическим границам)»**

Границы садоводческого товарищества должны быть юридически закреплены в ЕГРН и на кадастровой карте для того, чтобы смело пользоваться общими землями, предназначенными для нужд всех садоводов. В настоящее время земли общего пользования СНТ стоят на «условном» кадастре, юридически границы СНТ не оформлены. Причина сложившейся ситуации – отсутствие в документах товарищества такого важного документа, как Генеральный план товарищества. Генеральный план застройки земельного участка в СНТ – это один из видов проектных документов, на основании которых осуществляется планировка, строительные работы и градостроительные мероприятия по освоению территории. В 2019-2022 гг. года правление товарищества занималось розыском утраченного Генерального плана, для чего в различные инстанции (Архивное управление Одинцовского городского округа, Администрация Одинцовского городского округа, Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, Управление Федеральной кадастровой службы по Московской области, Администрация городского поселения Большие Вяземы и пр.) направлялись запросы. В итоге, на все запросы товарищество получило отрицательные ответы. В 2020 году, когда еще не было известно, что разыскать Генеральный план не получится, СНТ был заключен договор с ИП Иванова Т.А. (квалификационный аттестат кадастрового инженера МО № 0000546) на выполнение работ по межеванию земель общего пользования СНТ. Одним из условий выполнения договора являлось предоставление Исполнителю Генерального плана застройки земельного участка в СНТ. В итоге сложилась следующая ситуация: СНТ не может предоставить Генеральный план Исполнителю, а последний не может без данного документа продолжать работы по межеванию общих земель СНТ и постановке их на кадастровый учет. После ряда переговоров было принято совместное решение о прекращении договора и передаче товариществу всей подготовленной в рамках исполнения договора документации.

По ряду причин постановка земель общего пользования СНТ на кадастровый учет является на сегодня первоочередной и жизненно важной задачей:

1. Согласно Генеральному плану Одинцовского го земельный участок в Горловке, расположенный напротив филиала школы для детей с ограниченными возможностями «Гармония», переведен из земель «С1» (сельхозназначение) в земли «Ж2» (жилая застройка). По информации, полученной на совещании в ТУ Большие Вяземы 25 июля 2023 года от

начальника отдела ТУ Семина В.Г., на данной территории планируется строительство поселка таунхаусов, идет выбор застройщика. В этой ситуации Семина В.Г. подтвердил наши опасения, что обязательно будет ставиться вопрос о строительстве местной дороги для быстрого выхода жителей нового поселка на Большие Вяземы (Городок-17) через территорию товарищества.

2. В Генеральном плане Одинцовского городского округа предусмотрена прокладка в 2024 году газопровода от пос. Северный к д. Ямщина через территорию нашего СНТ. В случае, если земли общего пользования не будут на момент отвода земли под газопровод стоять на учете, Администрация городского округа отведет земли и начнет работы без согласования с СНТ.

3. До момента юридического закрепления границ СНТ невозможно решение вопросов о перераспределении земельных участков и выделении членам СНТ земельных участков из состава земель общего пользования по фактическим границам.

При содействии одного из членов нашего СНТ была организована встреча с заместителем директора ППК «Роскадастр» по Московской области Бубновым Д.В.

Филиал ППК «Роскадастр» по Московской области является оператором данных регистрации, кадастра и картографии в России в сфере оформления прав на недвижимое имущество и, по своей сути, исполняет функции «государственного» кадастрового инженера.

Филиал ППК «Роскадастр» по Московской области в рамках единого договора с садоводческим товариществом готов выполнить кадастровые работы по уточнению границ и постановке на кадастровый учет всех земельных участков садоводов, в том числе земель общего пользования садоводческого товарищества по цене – 3000 рублей за 1 земельный участок. Кадастровые работы в отношении земель общего пользования и постановка их на кадастровый учет входит в данную стоимость.

Какие преимущества при этом получают члены садоводческого товарищества:

1. Среднерыночная стоимость аналогичных работ на рынке составляет 12-15 тысяч рублей за один земельный участок, что в 5 раз выше предлагаемой стоимости.

2. Исправление имеющихся реестровых ошибок в уже учтенных земельных участках (пересечение границ земельных участков) обычно сопровождается долгой процедурой пересогласования границ с соседями и органами местного самоуправления. А стоимость таких работ обычно увеличивается еще в несколько раз. ППК «Роскадастр» имеет полномочия по исправлению таких ошибок, не прибегая к длительным «чиновничьим волокитам», что делает эту процедуру практически бесплатной. При этом следует отметить, что наличие реестровых ошибок в сведениях о земельных участках препятствует регистрации прав и сделок по таким объектам.

3. Установление или уточнение границ земельных участков по фактическому использованию и дальнейшее узаконивание этих границ позволит собственникам совершать сделки с указанием реальных площадей объектов.

4. Оформление земельных участков по фактическим границам позволит снизить площадь земель общего пользования, что снизит сумму земельного налога за эти земли, т.к. за «прирезки» после оформления в собственность, налоги будут платить фактические пользователи, собственники таких участков, а не СНТ.

5. Исправление реестровых ошибок и уточнение границ земельных участков упрощает процедуру узаконивания зданий и сооружений на земельных участках на основании декларации, без судебных разбирательств.

6. Отсутствие сформированных земель общего пользования позволяет администрации городского округа и муниципального образования распоряжаться этой территорией без согласования и согласия садоводческого товарищества.

Пока границы садоводства официально не определены, земли общего пользования принадлежат муниципальному образованию. После проведения межевания ЗОП государство уже не сможет использовать территорию СНТ для своих целей без предварительного разрешения садоводов.

Определение границ товарищества исключит риск возникновения споров и пердела территорий. Таким образом, работы по межеванию и постановка ЗОП на кадастровый учет поможет защитить целостность территории СНТ от посягательств со стороны (например, от строительства на территории СНТ муниципальной дороги, иного «захвата» земель лесным фондом или муниципальным образованием).

7. При оформлении земель общего пользования администрация будет вынуждена согласовывать с правлением СНТ все вопросы по установлению доступа к каким-либо объектам и территориям, согласовывать прохождение коммуникаций и т.п. А прокладка коммуникаций по территории СНТ для нужд СНТ упростит процедуру согласования с администрацией муниципального образования.

8. Оформление всех земельных участков с установлением их границ позволит создать План садоводческого товарищества с определением границ территории и полномочий в пределах этой территории, не неся ответственности за «чужую» территорию.

Правление СНТ «Солнечное» просит поддержать предложение Правления о заключении договора с публично-правовой компанией (ПКК) «Росреестр» по постановке земель общего пользования СНТ на кадастровый учет, уточнению и исправлению имеющихся реестровых ошибок в уже учтенных земельных участках и оформлении земельных участков по их фактическому использованию (по фактическим границам)»

Срок выполнения Работ по проекту Договора составляет 80 (восемьдесят) рабочих дней с даты получения авансового платежа.