

Рассмотрен первый вопрос пункта 7 повестки ежегодного общего собрания: дачная амнистия.

По первому вопросу пункта 7 повестки ежегодного общего собрания заслушали помощника председателя Боруленко О.В., которая напомнила садоводам, что **Дачная амнистия** — это упрощённый (или льготный) порядок оформления права собственности на загородную недвижимость: земельные участки, дома, хозяйственные постройки и другие объекты капитального строительства. Дачная амнистия позволяет легализовать уже существующие объекты, которые могли не иметь юридического статуса, и распоряжаться ими на законных основаниях — продавать, дарить, наследовать.

Дачная амнистия действует до 01 марта 2031 года.

Упрощенный порядок оформления прав на дачную недвижимость распространяется на:

1. земельные участки для индивидуального жилищного строительства, садоводства;
2. садовые и жилые дома на таких участках;
3. хозяйственные постройки (бани, сараи, гаражи, и др.), если они являются капитальными, не являются частью жилых домов, не признаны самовольными постройками;
4. объекты общего пользования в садовых некоммерческих товариществах (например, сторожки, водонапорные башни).

Некоторые условия для оформления:

1. дом и земельный участок должны находиться в границах населённого пункта, в границах СНТ;
2. объект не должен быть признан самовольной постройкой по решению суда или местной администрации;
3. дом должен соответствовать параметрам объекта ИЖС, установленным Градостроительным кодексом РФ и правилами застройки г. Москвы (не более трёх надземных этажей, высота не более 20 метров и т.д.).

Для оформления обычно требуются:

1. документы, подтверждающие права на земельный участок (договоры дарения, купли-продажи, свидетельства о наследстве, судебные решения или акты местных властей);
2. технический план дома (его готовит кадастровый инженер);
3. разрешений на строительство и уведомлений не нужно.

Боруленко О.В. обратила внимание садоводов на то, что после окончания дачной амнистии недвижимость, возведённая без соблюдения утвержденных действующим законодательством правил, может быть признана самостроем и её могут обязать снести по решению суда. Кроме того, без зарегистрированных прав имущество будет невозможно продать, подарить, передать по наследству или застраховать.

Само по себе наличие дома на участке не делает его законным объектом недвижимости. В российском праве здание приобретает юридический статус только после государственной регистрации, внесения сведений в ЕГРН и оформления права собственности. Отсутствие этих данных означает, что дом, каким бы капитальным он ни казался, юридически не существует. Следовательно, объект не может быть предметом сделки, не может быть передан по наследству, использован в качестве обеспечения по кредиту и не дает владельцу прав на компенсации в случае его повреждения или изъятия земли.

Огромная часть таких домов возведена без получения разрешений на строительство и в обход градостроительных требований. На землях СНТ, где до недавнего времени допускалось строительство без проекта и согласований, накопилось множество объектов, не соответствующих санитарным, противопожарным и техническим нормам.

Если покупатель приобретает участок, а дом на нем не зарегистрирован, то он фактически покупает пустую землю. Никаких гарантий, что позже получится зарегистрировать здание, нет: возможны отказы в регистрации из-за нарушений отступов от границ участка, превышения допустимой этажности или иных нарушений. При проверке такой постройки ДГИ, местной администрацией, гос. комиссией по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы, здание может быть признано самовольной постройкой, подлежащей сносу. Более того, при выявлении подобных фактов покупатель может быть оштрафован как новый собственник, эксплуатирующий незарегистрированный объект.

Если в будущем выяснится, что дом возведен с нарушением прав соседей или пересекает границы чужого участка, в судебном порядке может быть поставлен вопрос об устранении нарушений или демонтаже части строения. Без официальной регистрации покупатель не сможет доказать свои права на объект и будет лишен возможности защитить их в суде. Риски увеличиваются и в случае гибели дома: страховая выплата невозможна без правоустанавливающих документов, а государственные компенсации или субсидии также недоступны.

К тому же после 1 марта 2031 года оформление может стать сложнее и дороже. Скорее всего, потребуются дополнительные документы, экспертизы или даже судебные разбирательства. Чем дольше объект остается незаконным, тем выше риск столкнуться с новыми требованиями законодательства, которые могут увеличить расходы на оформление и регистрацию.

По возможности заранее необходимо обсудить с соседями будущее межевание, особенно если есть сомнения в точности границ. Также надо очень тщательно выбирать проверенного и квалифицированного кадастрового инженера.

Боруленко О.В. отметила, что упрощенный порядок оформления прав на дачную недвижимость с 2024 года также действует и на объекты общего имущества СНТ. Ранее в повестке сегодняшнего собрания вопрос о государственной регистрации земель общего пользования путем включения СНТ «Полесье» в программу комплексных кадастровых работ за счет средств бюджета г. Москвы был вынесен на голосование. Правление надеется, что СНТ «Полесье» включат в государственную программу на 2027 год.

Рассмотрен второй вопрос пункта 7 повестки ежегодного общего собрания: постановка ДГИ на учет ранее оформленных по декларации зданий и сооружений.

По второму вопросу пункта 7 повестки ежегодного общего собрания заслушали помощника председателя Боруленко О.В., которая сообщила собранию, что в СНТ «Полесье» девять известных случаев, когда на участках, принадлежащих физическим лицам, зарегистрированы строения, собственником которых является Департамент государственного имущества.

При изучении данной ситуации Правлением было выяснено, что строения, ранее поставленные на учет на основе старой технической документации (технических паспортов БТИ, деклараций) имеют статус ранее учтенных объектов недвижимости и при переносе/слиянии базы Московской области и базы г. Москвы Департамент государственного имущества г. Москвы вносит такие объекты в Государственный реестр без проверки физического существования объектов и без проведения полноценной процедуры кадастровых работ, поскольку здание не может «висеть в воздухе», оно должно располагаться в границах земельного участка, о чем должна быть запись в ЕГРН.

Боруленко О.В. также обратила внимание, что есть ещё категории зданий, которые могут попасть в собственность ДГИ – это когда-то поставленные на учёт строения, но сгоревшие, перестроенные, снесенные и на их месте построенные новые объекты, а старые с учета не сняты, а также вступление в наследство кем-либо из предыдущих собственников. Поэтому при слиянии старых баз ДГИ ставит их на учет как правообладатель.

Что в таких случаях делать собственникам? Боруленко О.В. отметила, что единого алгоритма действий в таких случаях нет.

Правление рекомендует:

1. Проверить выписки из ЕГРН на наличие объектов недвижимости, которые находятся не в собственности владельца земельного участка. Собственник может прислать выписки из ЕГРН на почту СНТ «Полесье» для проверки или лично обратиться в правление – вам помогут.
2. Актуализировать данные по расположенным в границах земельного участка зданиям и строениям путем обращения к кадастровым инженерам для подготовки технических планов, содержащих необходимые сведения для внесения в ЕГРН.
3. Подать через кадастрового инженера или самостоятельно комплект подготовленных документов для регистрации объектов или для актуализации ранее внесенных данных об объектах в Росреестр.
4. В некоторых случаях придется обращаться в суд.

Каждый подобный случай необходимо рассматривать индивидуально.

Рассмотрен третий вопрос пункта 7 повестки ежегодного общего собрания: присоединение и выкуп прилегающих к садовому участку земель в рамках увеличения земельного участка; изменение границ СНТ.

По третьему вопросу пункта 7 повестки ежегодного общего собрания заслушали помощника председателя Боруленко О.В.

В СНТ «Полесье» есть садоводы, которые хотят расширить принадлежащие им земельные участки за счёт выкупа прилегающих к участку земель (это граничащие с муниципальными и частными землями вокруг СНТ) или путем перераспределения неразграниченных земель внутри СНТ.

По этому поводу есть письмо Росреестра от 19.07.2024 г. № 11-01936/24 в котором говорится что образование земельных участков из земельного участка, предоставленного СНТ, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Следовательно, в целях объединения/увеличения земельных участков потребуется разработка проектов межевания территорий СНТ при условии принятия соответствующих решений общим собранием членов товарищества.

Боруленко О.В. отметила, что ранее на сегодняшнем собрании было принято решение о подаче обращения на проведение комплексных кадастровых работ на территории СНТ «Полесье» за счёт бюджета г. Москвы. Правление планирует подать запросы в соответствующие гос. органы чтобы понимать, на каком этапе, в каком порядке и с каким комплектом документов садоводы смогут и смогут ли это сделать.

Рассмотрен четвертый вопрос пункта 7 повестки ежегодного общего собрания: признание земельного участка выморочным имуществом.

По четвертому вопросу пункта 7 повестки ежегодного общего собрания заслушали помощника председателя Боруленко О.В., которая сообщила собранию, что Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы на основании Федерального закона 218-ФЗ (редакция 31.07.2025 г.) "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.09.2025) проводит мероприятия по инвентаризации и обследованию земельных участков, расположенных на территории г. Москвы, с целью недопущения и устранения нарушений действующего земельного законодательства, а также выявления бесхозных участков.

Выморочным имущество признается согласно пункту 1 статьи 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации при следующих условиях:

1. у умершего отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию,
2. никто из наследников не имеет права наследовать или все наследники отстранены от наследования,
3. никто из наследников не принял наследства, все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника.

Выморочным могут быть признаны жилое помещение, земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого

имущества, доля в праве общей собственности на такие объекты, денежные средства на депозитных счетах умершего и иное имущество.

Указанное имущество переходит в собственность Российской Федерации или субъекта Российской Федерации в общем порядке на основании свидетельства о праве на наследство со дня открытия наследства при наступлении вышеуказанных условий.

Наследник, не обратившийся к нотариусу в установленный 6 месячный срок для получения свидетельства о праве на наследство, в последующем вправе обратиться с соответствующим заявлением в суд о восстановлении срока для принятия наследства, предоставив доказательства фактического принятия наследства.

Изъятие участка также может производиться Росреестром в случае:

1. длительного отсутствия собственника;
2. нарушения им правил землепользования (захламливание, отсутствие покоса, уборки сорной растительности, отсутствие выпилки сухостойных деревьев,) в течении 3-х лет со дня оформления прав собственности на земельный участок;
3. Не исполнения предписаний по устранению выявленных нарушений.

Перечень признаков неиспользования земельных участков утвержден Постановлением Правительства РФ от 31.05.2025 г. и вступил в силу с 01.09.2025 г. и размещен на сайте СНТ «Полесье» в разделе «Новости» 05.09.2025 г.

Рассмотрен пятый вопрос пункта 7 повестки ежегодного общего собрания: ежегодный ремонт дорог и проездов в СНТ «Полесье».

По пятому вопросу пункта 7 повестки ежегодного общего собрания заслушали председателя ежегодного общего собрания Вервицкого М.В.

Он отметил, что как уже было сказано ранее в отчете председателя и Правления СНТ «Полесье», капитального ремонта основных дорог с использованием асфальтового покрытия в этом году не будет в связи с перерасходом денежных средств по вывозу мусора. Ямочный ремонт будет, но ограничен по этой же причине. Если жители какой-либо улицы хотят сделать ремонт проезда за свой счёт – правление поможет техникой и рабочими.

Вервицкий М.В. обратился к садоводам, которые строятся, выравнивают участки, завозят грунт, делают скважины, роют колодцы – всё это делается с привлечением тяжелой техники, которая разбивает дороги и проезды, поэтому эти владельцы участков должны восстанавливать дорожное покрытие за свой счёт.

Рассмотрен шестой вопрос пункта 7 повестки ежегодного общего собрания: использование ЗОП, дорог и проездов в СНТ «Полесье».

По шестому вопросу пункта 7 повестки ежегодного общего собрания заслушали председателя ежегодного общего собрания Вервицкого М.В.

Вервицкий М.В. отметил, что при ремонте дорог и проездов, а также при расчистке от снега возникают дополнительные проблемы, которые требуют дополнительных трудовых и финансовых затрат, такие как:

- расчистка обочин от разросшегося кустарника, переросших и запущенных деревьев, от сорной растительности;
- демонтаж по краям проезда или в дорожное покрытие столбиков;
- восстановление дренажных канав после самовольной засыпки щебнем, землёй и даже заливка бетоном без установки труб для отвода дождевых и талых вод необходимого диаметра;
- в виде складированных владельцами участков на проезжей части стройматериалов, гор щебня, песка, грунта на длительный срок.

Всё это мешает также проезду спец. техники – машинам скорой медицинской помощи, пожарным и др. В связи с этим Вервицкий М.В. напомнил, что по действующему законодательству зону перед участком должен содержать в чистоте и порядке владелец прилегающего участка, на обочинах дорог и проездов запрещено устанавливать какие-либо виды ограничителей (столбики, экраны и т.д.), а также сажать какие-либо растения, складировать стройматериалы.

Поэтому все столбики, экраны, установленные вдоль обочин, будут без предупреждения демонтироваться.

Вервицкий М.В. обратился к родителям детей и подростков, чтобы они объяснили детям что мусор (фантики, бутылки от воды, обертки от мороженого, сломанные игрушки и т.д.) в пруды, канавы, на дороги, на газоны выбрасывать нельзя, что лавки предназначены чтобы на них сидели, а не бегали в обуви, что мусор с помойки нельзя закидывать на крыши магазинов.

Также он обратился к родителям подростков, которые ездят на мотоциклах, скутерах т.д. Соблюдение скоростного режима в СНТ это безопасность как для самого подростка, так и для окружающих.

Вопросы к Председателю и членам правления СНТ «Полесье»:

Вопрос № 1. Организация «СОГЕО», заключившая договора с владельцами участков в 2025 и ранее на проведение кадастровых работ (межевание) на земельных участках не закончила работы и не выходит на связь.

Правлением рекомендовано связаться с генеральным директором ООО «СОГЕО» Карамновым Сергеем Дмитриевичем по электронной почте sergey@sogeo.ru, т. 8-916-433-36-36, 8-945-668-64-44.

При отсутствии ответов со стороны ООО «СОГЕО» остаётся только подавать в суд.

Вопрос № 2. В связи с создавшейся ситуацией по нарушению выполнения договора по вывозу ТКО ГУП «ЭКОТЕХПРОМ» общим собранием рекомендовано Правлению направить дополнительные жалобы в Управу р-на Бекасово, Префектуру г. Москвы, в Прокуратуру и ФАС.

Вопрос № 3. В чём функция поста охраны?

Сотрудники ЧОП осуществляют контроль за въездом на территорию СНТ «Полесье» и выездом. В их обязанности входит быстрое реагирование в случае чрезвычайных ситуаций (вызов спец. служб; встреча и направление спец. техники (пожарных машин и машин скорой медицинской помощи) на конкретные земельные участки при пожарах и др.; контроль за въездом и выездом при неработающих шлагбаумах.

Владельцам участков нужно чётко понимать, что договор заключён от имени СНТ как юридического лица и касается только общего имущества. Для защиты своих земельных участков и частных домов садоводы должны заключить индивидуальные договоры с ЧОП (при желании).

Вопрос № 4. Почему не отключают воду в летний период должникам?

Добыча подземных вод в СНТ «Полесье» является видом пользования недрами осуществляется на основании Лицензии.

Водопровод в СНТ это инженерная система, в которую входят: трубы, колодцы, насосные станции, запорная арматура. С юридической точки зрения это имущество — часть общего имущества СНТ.

Вода в водопроводе выступает ресурсом. То есть водопровод — это средство для доставки воды, которая и является ресурсом для полива, бытовых нужд.

Воду потребляют все собственники участков совместно. За использование водопровода, оплату налога за пользование недрами, оплату электричества по приборам учета на насосной станции и взимается плата, которая входит в расчёт членского взноса.

В нашем СНТ садовые участки не оборудованы индивидуальными приборами учета (счётчиками) воды, поэтому возможности отследить кто и сколько использует воды нет.

А также нет технической возможности перекрыть один участок, не оставив без воды несколько улиц.

Вопрос № 5. Почему медленно идут суды по должникам?

Перенос заседаний суда по вопросам истребования задолженности по членским взносам осуществляется по причинам: не явка ответчика в суд; письменное уведомление суда ответчиком о болезни; просьба ответчика к истцу о предоставлении каких-либо дополнительных документов для рассмотрения на следующем заседании, подача апелляционных жалоб, т.е. затягивание процесса ответчиком. Срок между заседаниями от 1 до 3 месяцев.

Также перенос заседаний суда бывает по причинам болезни судьи, ухода судьи в отпуск, на пенсию и в связи с этим замена судьи, назначение дополнительных сроков для изучения дела.

Председателем ежегодного общего собрания Вервицким М.В. настоятельно рекомендовано ускорить работу с должниками.

Председатель ежегодного общего собрания Вервицкий М.В. сообщил, что повестка общего собрания исчерпана. Замечаний и предложений не поступило. Ежегодное общее собрание объявляется закрытым.

Секретарь собрания _____ Боруленко О.В.

председатель ежегодного общего собрания _____ Вервицкий М.В.

Приложения к протоколу № 26/01-08 ежегодного общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества собственников недвижимости «Полесье»

1. Список регистрации членов СНТСН «Полесье» на ежегодном общем собрании 01.08.2026 г. (на 85 листах).
2. Список регистрации собственников участков на ежегодном общем собрании 01.08.2026 г., ведущих садоводство на территории СНТСН «Полесье» без участия в товариществе (на 2 листах).
3. Копии доверенностей в количестве 335 штук.
4. Отчет председателя и правления СНТСН «Полесье» за 2025 год (на 6 листах).
5. Акт Ревизионной комиссии СНТСН «Полесье» по проверке финансово-хозяйственной деятельности Правления СНТ за 2025 год (на 4 листах).
6. Смета доходов и расходов СНТСН «Полесье» за 2025 год (на 1 листе).
7. Приходно-расходная смета СНТСН «Полесье» на 2026 год (на 1 листе).
8. Финансово-экономическое обоснование размера членских взносов и платы за пользование и содержание на 2027 год (на 2 листах).
9. Справка № 305943 об исполнении налогоплательщиком обязанности по уплате налогов (на 1 листе).
10. Реестр СНТСН «Полесье» действительный на 28.07.2026 год (на 33 листах).
11. Реестр доверенностей СНТСН «Полесье» к ежегодному общему собранию 18.07.2026 г. (на 7 листах).
12. Выписка из реестра СНТСН «Полесье» - собственники, владеющие 2-мя и более участками (на 3 листах).
13. Выписка из реестра СНТСН «Полесье» - не члены СНТ (на 1 листе).
14. Выписка из реестра СНТСН «Полесье» - выбывшие члены товарищества (заключившие сделку купли-продажи/умершие/несовершеннолетние) (на 2 листах).
15. Выписка из Реестра СНТСН «Полесье» - отсутствует информация/титульные владельцы не установлены (на 1 листе).

Секретарь собрания



Боруленко О.В.

Председатель ежегодного общего собрания



Вервицким М.В.