

Протокол заседания правления от 03.06.2022г.

Присутствовали :

Председатель правления Белинская М.П.

Члены правления: Луковников П.А., Гудина Е.Н., Дубровский А.В.

Отсутствовали Ефимова Е.А. , Бедретдинов В.Ф., Загурский С.В.

Кворум для проведения заседания правления имеется.

Приглашены на заседание :

- участок № 62 Витушкин Е.Ю. (председатель СНТ в 1992-1993г.г.)

- участок № 207 Сиянов В.И. (председатель СНТ в 1993-1995г.г.) – не явился

- участок № 40 Быченкова Л.В.

Повестка заседания:

1. Информация по приватизации земельного участка № 39, 40 СНТ «Черемушки» - председатель СНТ Белинская М.П.
2. Информация о выделении земельных участков садоводам примежевании – Участок № 62 Витушкин Е.Ю. (председатель СНТ в 1992-1993г.г.)
3. Информация о выдаче удостоверяющих документов на дополнительную землю в аренду и приватизацию Сияновым В.И. и Добрыниным В.Б.
4. Информация от участка № 40 Быченкова Л.В.
5. Проведение пожарной сигнализации в здание правление и сторожки- председатель СНТ «Черемушки» Белинская М.П.
6. Проведение ревизии в работе ТП для контроля параметров работы.

Вопрос 1 – председатель СНТ «Черемушки» Белинская М.П.

В настоящее время проводятся предварительные переговоры с филиалом ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Нижновэнерго» о передаче электросетевого хозяйства на баланс «Нижновэнерго». Однако в письме от 25.05.2022г. была указана одной из причин, препятствующих передаче сетей, несоблюдение охранной зоны рядом с ТП.

При изучении правоустанавливающих документов при организации СНТ, документов на проведение электросетей по территории товарищества, постановке на учет в Росреестр права собственности ТП через Арбитражный суд НО были выявлены нарушения при межевании и установлении права собственности на участки № 39 и № 40. - в 1988 г. при выделении земель под садоводство Горьковскому машиностроительному заводу согласно госакта о праве пользования землей выделены всем садоводам равноценные участки по 600 м2. Владельцам Маковею Н.В. Быченковой Л.В. выделены также участки по 600 м2 на 2 линии под номерами №39 и № 40 соответственно. В 1992-1994г. были выделены земельные участки и зарегистрированы с выдачей актов. Инспектором Балахнинской «Нижтехинвентаризации» проведены землеустроительные работы, составлен генеральный план СНТ «Черемушки» и утвержден в Балахнинской администрации. Участки № 39 и № 40 на плане уже появляются с дополнительной прирезкой земли, соответственно эта прирезка уже вписана в Гос. акт о приватизации за счет хозяйственной площадки , площадь участков уже уч. № 39- 934 м2 и уч. № 40- 893 м2.

Вопрос 2 – член СНТ «Черемушки» Витушкин Е.Ю.- прирезок не делал, как делили участки не помнит. Список садоводов утверждал по фактическому снятию точек участков, которые определял кадастровый инженер с Балахнинской нижтехинвентаризации.

Вопрос 3 – поскольку Сиянов В.И. проигнорировал заседание правления, Добрынин В.Б. скончался, информацию зачитывает председатель правления СНТ «Черемушки» Белинская М.П.:

Без проведения общего собрания, самолично председатель СНТ Сиянов В.И. 15.10.1995г. подписывает договор аренды и отдает часть земель общего пользования, а именно хозяйственной площадки рядом с ТП, в пользование владельцу участка № 39 Маковой Н.В. Самого подлинного договора в архиве СНТ «Черемушки» не имеется, копию предоставил садовод Маковой Н.В. по участку № 39.

Договора аренды на пользование части хозяйственной площадки участка № 40 не имеется.

Далее также член СНТ Маковой предоставил копию заявления в правление от 03.10.2006г. об оформлении в собственность дополнительной земли на участок № 39. Председатель правления Добрынин В.Б. самолично подписывает разрешительное заявление 11.08.2007г. От участка № 40 никаких документов не предоставлено

Участки № 39,40 предоставили акты от энергоинспекции г. Н.Новгорода от 25.11.1977г. о соблюдении допустимых норм по ПУЭ и ППБ. Но имеется один нюанс – СНТ земли были выделены 04.10.1988г., т.е. 11 лет спустя! А приватизационные акты на земельные участки регистрировались в 1992г., земли общего пользования были переданы в коллективную собственность, в т.ч. хозяйственная площадка 677 м².

Уставом объединенного садоводческого кооператива АО «НМЗ» от 17.09.1995г., в состав которого входило СТ № 6 «Черемушки», нет полномочий на передачу земель общего пользования в аренду. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"

Статья 14. Предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства

2. Предельный размер земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и может быть предоставлен в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому некоммерческому объединению, не может превышать площадь, рассчитанную как сумма площади садовых или огородных земельных участков и площади земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования.

4. Распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с [пунктом 3](#) настоящей статьи, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории осуществляется на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

Статья 20. Органы управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением

1. Органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения.

Статья 21. Компетенция общего собрания членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрания уполномоченных)

8) распределение образованных или образуемых земельных участков между членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, которым земельные участки предоставляются в соответствии с пунктом 3 статьи 14 настоящего Федерального закона, с указанием условных номеров земельных участков согласно проекту межевания территории;

19) одобрение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения (собрание уполномоченных) вправе рассматривать любые вопросы деятельности такого объединения и принимать по ним решения.

Статья 22. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является коллегиальным исполнительным органом и подотчетно общему собранию членов такого объединения (собранию уполномоченных).

В своей деятельности правление садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения руководствуется настоящим Федеральным законом, законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и уставом такого объединения.

Статья 24. Ответственность председателя правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и членов его правления

1. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления при осуществлении своих прав и исполнении установленных обязанностей должны действовать в интересах такого объединения, осуществлять свои права и исполнять установленные обязанности добросовестно и разумно.

2. Председатель правления садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и члены его правления несут ответственность перед таким объединением за убытки, причиненные такому объединению их действиями (бездействием). При этом не несут ответственности члены правления, голосовавшие против решения, которое повлекло за собой причинение такому объединению убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

Председатель правления и его члены при выявлении финансовых злоупотреблений или нарушений, причинении убытков такому объединению могут быть привлечены к дисциплинарной, материальной, административной или уголовной ответственности в соответствии с законодательством.

Из всего вышесказанного следует, что:

1. Председатель СТ «Черемушки» Сиянов В.И. не имел права передавать ЗОП в аренду владельцам участков № 39 и 40.
2. Председатель СТ «Черемушки» Добрынин В.Б. не имел права передавать ЗОП в собственность владельцам участков № 39 и 40.
3. Владельцы участков № 39 и 40 заведомо зная, что незаконно отмежевывают ЗОП в собственность, вводят в заблуждение Балахнинский филиал ГП НО «Нижтекхинвентаризация» и проводят землеустроительное дело в 2007г. и на его основе получают свидетельства о праве на собственность земельного участка в феврале 2008г. с прирезкой земель общего пользования – части хозяйственной площадки.

Вопрос 4 – садовод участка № 39 Быченкова Л.В. – считает, что документ, выданный Энергоинспекцией с датой 1977г. ошибочный с опiskeй. Никаких других документов нет.

Решение:

Информацию члены правления заслушали, считаем ошибки в дате сразу двух писем быть не может, возможны поддельные письма на бланке.

Заявления о незнании закона не является оправдательным. Вся ответственность по представленным границам лежит полностью на правообладателе и на кадастровом инженерере. Трансформаторная подстанция при межевании участков № 39,40 уже была установлена, следовательно должны были соблюдать охранную зону подстанцию даже если она не находилась на кадастровом учете.

Охранная зона подстанции (ТП, РП) – это зона вокруг подстанции (ТП, РП) в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченная вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения (строительной части) по периметру на расстоянии: для ТП и РП 6-10 кВ -10 м

КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий Электропередачи);
- ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 1 настоящего Предупреждения, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линии электропередачи);
- б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- г) размещать свалки;

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3 настоящего Предупреждения, запрещается:

- б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

Более того, в настоящее время под проводами линий электропередач на участке имеется растительность, построена баня, гараж, стоит печка для сжигания мусора.

Предыдущее межевание было проведено с ошибкой. Распоряжаться земельными участками может только собственник (ст. 209 ГК РФ), а это садоводческое товарищество. Председатель самовольно этого делать не может. Порядок должно определять собрание членов СНТ. Члены СНТ вправе пользоваться землей исключительно с учетом целевого предназначения.

При этом никаких преимуществ для собственников граничащих с землей общего пользования участков не предусмотрено, они не обладают приоритетным правом на нее. СНТ (точнее его органу в лице председателя) нужно подавать негативный иск в соответствии со ст. 304 Гражданского кодекса РФ. Имущество общего пользования товарищества может быть передано в собственность только при условии, что все

собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение такого имущества (или его части) в собственность.

Постановили:

Владельцам участков № 39,40 предлагается принять решение о добровольном определении границ земельных участков с внесением уточнений в Росреестр в связи с выявленным нарушением или отказе от добровольного определения границ земельных участков с внесением уточнений в Росреестр в связи с выявленным нарушением 10.08.2022г. в письменном виде в правление СНТ, в противном случае СНТ будет подан иск на возврат части земель общего пользования во владение СНТ в срок до 31.12.2022г.

Владельцам участков выдать уведомление о принятии решения правления, текст для ознакомления на сайте СНТ «Черемушки».

Вопрос 5 – для постановки на кадастровый учет и оформления в собственность здания правления, подачи документов в Арбитражный суд, необходимо провести ряд противопожарных мероприятий, т.к. будет Арбитражным судом запрошена экспертиза на соответствие здания необходимым требованиям. Одно из требований – установка противопожарной сигнализации. Стоимость составляет ориентировочно 29 150 руб.

Проголосовали: заключить договор со специализированной кампанией на установку противопожарной сигнализации.

Вопрос 6 – проходят скачки напряжения в сетях СНТ. Со времени установки ТП в 1993 году не проводились :

А) Замер масла на пробой

Б) Проверка контура заземления

В) Измерение сопротивления изоляции ТП

Г) Определение коэффициента трансформации силового трансформатора

Необходимо провести ревизию ТП, ориентировочно работы оцениваются в 15 000 руб.

Проголосовали: Провести данные испытания для проверки работы ТП, заключить договор с лицензированной кампанией ООО «Энергоиспытания».

Председатель правления Белинская М.П.