

САДОВОДЧЕСКОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ТОВАРИЩЕСТВО "РАССВЕТ"

Юридический адрес: 141357, Московская. область., Сергиево Посадский ГО, Тер.
СНТ «Рассвет» д. № 272; ОГРН 1035008366040 ИНН 5042066059
Телефон +7(925) 847-73-26 Электронный адрес Dodonova1967@mail.ru

Главной задачей,
на общем собрании СНТ «Рассвет»
03 сентября 2026 года, было донести
до членов товарищества,
каким скрытым, отложенным рискам подвержены все члены
товарищества, в случае допуска в границы
СНТ «Рассвет» провайдером ООО Битрейс Телеком.
Получения обременения на земли общего назначения
и индивидуальные земельные участки.
На заседании правления 02.07.2026г.
принято решение о созыве общего собрания
членов товарищества 03 сентября 2026 года. Обсуждались вопросы
в повестку дня ОС. Вопрос о целесообразности проведения интернета
большинством голосов, был снят для участия с повестки дня ОС.
Выписка из Протокол заседания правления от 02.07.2026 года
года прилагается. **(Приложение № 5.2)**
04.07.2026г. в правление СНТ «Рассвет»
поступило заявление от инициативной группы на
которое был предоставлен ответ, информация расположена
на официальном сайте Товарищества.
Правлением СНТ «Рассвет», было принято решение
донести информацию повестки дня **(Приложение № 5)**.

ДОКЛАД О НЕГАТИВНЫХ ПОСЛЕДСТВИЯХ ПРИ ЗАПУСКЕ ПРОВАЙДЕРА В ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ СНТ «РАССВЕТ»

В ответ на поступившее заявление в правление исх. 04/07/26 от инициативной группы о
неправомерности действий председателя правления, выразившихся в распространении заведомо
недостовверных сведений о правовых последствиях размещения линий связи, и о необходимости
включения вопроса о порядке использования имущества общего пользования в повестку дня общего
собрания. Правление предоставило ответ (расположен на официальном сайте товарищества).

Линия ВОЛС РАЗМЕЩАЕТСЯ на ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ОПОРАХ, которые находятся на
балансе ПАО «РОССЕТИ» вместе с линией ЛЭП. В то же время электросетевое хозяйство
ПАО «РОССЕТИ» - линейный объект находится на ЗОП (Землях Общего Пользования)
СНТ «Рассвет», по которым не оформлялись ни аренда, ни сервитут между СНТ
«Рассвет» и ПАО «Россети». Данное решение относится к компетенции общего
собрания.

**ПАО «РОССЕТИ» -линейный объект электро-сетевой организации
расположенной на территории СНТ «Рассвет».**

**Если разрешить провайдеру провести по территории СНТ «Рассвет»
ВОЛС, они как собственники линейного объекта (закон предусматривает
установление охранной зоны. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г.
N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых
условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»., обязаны**

провести межевые работы с учетом охранных зон, так как свою собственность (ВОЛС) должны внести в ЕГРН, согласно адресным данным, а внесение в ЕГРН возможно только, после постановки на кадастровый учёт охранной зоны.

Это повлечёт обременение части индивидуальных участков и ЗОН (земли общего назначения).

ПАО Россети, и Провайдер БИТРЕЙС ТЕЛЕКОМ « согласно данным ЕГРЮЛ (Единый государственный реестр юридических лиц) - **коммерческие структуры**.

В силу своего статуса, главной целью деятельности **коммерческой структуры** является **получение прибыли**.

Заход любой коммерческой структуры с целью получения в собственность части индивидуального участка и части ЗОН(ЗОП), повлечёт к навязыванию своих коммерческих интересов.

То есть не нести какие-либо блага простым гражданам, в данном случае садоводам, а главная задача - **получение прибыли**.

Хороший пример для понимания по стоимости 1 кВт ЭЭ.

Ранее 15 кВт для населения стоило **550 рублей**, то есть 1 кВт ЭЭ стоил 37 руб.

По Постановлению Правительства РФ от 30.06.2022г. № 1178 с июля 2024г. 1 кВт ЭЭ стоит- **5000 рублей, вместо 37 рублей**. Комитет по ценам и тарифам МО, в 2022 году, установил цену за 1 кВт ЭЭ-**9545.76 рублей** вместо 37 рублей, а с 01.01.2026г. стоимость 1кВт ЭЭ в МО равна- **23859 рублей** вместо 37 рублей. То есть увеличение произошло с января 2022 года в 645 раз.

При первичном оформлении технологического присоединения (подключения) электричества в Московской области стоимость 1 кВт зависит от выбранного тарифа. В 2026 году действуют такие варианты:

— **Льготная ставка — 23 859 рублей за 1 кВт**. Эту ставку могут применять все физические лица при подключении мощности до 15 кВт, если соблюдены определённые условия (например, расстояние до сетей не превышает 500 метров в сельской местности).

Коммерческие структуры работают исключительно в интересах **прибыли** и интересы и материальные положения граждан им абсолютно не интересны. Им главное зайти на территории некоммерческих организаций в качестве собственника части земель, чего допускать нельзя, так как после получения в собственность наших земель, начнутся диктоваться другие условия отличные от первоначальных. Это хорошо видно, как увеличили стоимость 1 кВт ЭЭ в 645 раз.

Именно по этой причине **нельзя допускать в границы территории товарищества коммерческие структуры имеющие законодательное право на оформление в собственность части земель**.

Если РОССЕТИ решит оформить сервитут по охранный зоне, то стоимость определяет общее собрание и здесь будут всегда личные рычаги СНТ, в случае каких-либо материальных навязываний со стороны РОССЕТЕЙ- навязывают увеличиваем сервитут.

Провайдеры решили, что **СНТ не разберется в нормах Законодательства и они по итогу завладеют частью земель, как индивидуальных участков, так и ЗОП**.

А часть садоводов, которые инициировали заявление с требованием прокладки ВОЛС и обвинения председателя в распространении заведомо недостоверных сведений о правовых последствиях размещения линий связи, и о необходимости включения вопроса о порядке использования имущества общего пользования в повестку дня общего собрания, должны были первично изучить значительный объем

законодательства Российской Федерации и нормативные правовые акты Правительства РФ и не ставить под угрозу права собственности на земли как садоводов, так и в целом, СНТ «Рассвет».

Данный вопрос был рассмотрен правлением, в соответствии нормы **статьи 18 ФЗ N 217 -ФЗ от 29.07.2019г.** «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», оформлено протоколом заседания правления от 02.07.2026г., выписка из которого предоставлена для ознакомления. **(Приложение № 5.2)**

То что ВОЛС, линейный объект подтверждает указанными нормами законодательства.

1. В соответствии с Федеральным законом № 126-ФЗ «О связи», линии связи относятся к линейно-кабельным сооружениям.
Для них установлены **охранные зоны** (Постановление Правительства РФ № 578 от 09.06.1995 г. и Приказ Минкомсвязи № 297).

- Вдоль подземных кабелей охранная зона составляет **не менее 2 метров** в обе стороны от кабеля.
- Для воздушных линий зона определяется расстоянием от проекции крайних проводов.

Главная хитрость: **охранная зона не изымает землю, но накладывает серьезные ограничения на ее использование.** Это обременение (ограничение права), которое регистрируется в Росреестре.

2. Как это отразится на ЗОП (землях общего пользования)?

Для юр. лица (СНТ) это несет следующие риски:

- **Запрет на хозяйственные работы.** В охранной зоне СНТ **не имеет права** без письменного согласования с провайдером:
 - Производить земляные работы (копать канавы, менять дренаж, рыть котлованы).
 - Высаживать деревья и кустарники (корни могут повредить кабель).
 - Устанавливать временные строения или заборы.
- **Риск убытков (исковой риск).** Если ваша нанятая бригада при чистке канав или ремонте дороги порвет кабель, СНТ как юрлицо обязано будет **возместить провайдеру стоимость восстановления и упущенную выгоду.** Цены на аварийно-восстановительные работы у операторов связи очень высоки (сотни тысяч рублей), и суд встанет на их сторону, поскольку вы нарушили режим охранной зоны.

Согласно норме **подпункта 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации** закреплён принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Формулировка звучит так: «единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами», то есть собственник земли имеет рычаги защиты.

Об этом же говорит статья 261 Гражданского кодекса Российской Федерации.

«Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью этого участка — при условии, что это не запрещено законами (например, о недрах или об использовании воздушного пространства) и не нарушает прав других лиц».

Согласно Федеральному закону от 04.08.2023 № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», публичный сервитут может быть установлен на основании ходатайства субъекта естественной монополии для эксплуатации используемого им линейного объекта в сфере деятельности субъекта естественной монополии или на основании ходатайства оператора связи для эксплуатации линии связи, в отношении которых у таких субъекта или оператора связи отсутствуют права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, и которые эксплуатируются для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения, водоотведения и оказания населению услуг связи.

Публичный сервитут в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях эксплуатации используемого линейного объекта устанавливается уполномоченным органом государственной власти и местного самоуправления. Сейчас пока ЗОП в нашей собственности, насильно нам не могут диктовать, так как ФЗ-217, это четко регламентирует и запрещает прокладку связи.

И обратная сторона медали-если на нашей территории появляется сторонняя коммерческая организация с частичным правом собственности на землю, то у этой коммерческой организации, **коммерческой**, будут неустанно **расти аппетиты на получение прибыли и у СНТ «Рассвет» не будет рычагов урегулирования**, так как собственник **самостоятельно решает свои аппетиты на обогащение.**

- Принудительно изымать земельные участки, или часть земельного участка, согласно нормам статьи 49 ЗК РФ, могут собственники линейных объектов, таковыми являются линии электрических передач.

Во первых, негативные последствия для физического лица:

Очередное подтверждение сказанного выше.

- сетевая организация должна провести межевые работы с учётом охранной зоны, устанавливаются координаты характерных поворотных точек, которые, должны быть поставлены на кадастровый учёт и внесены в Публичную кадастровую карту. Так как идет наложение на индивидуальный ЗУ, который в собственности гражданина, поставлен на кадастровый учёт с условной площадью для примера 600 кв.м. и внесён в ЕГРН, то, чтобы поставить земли Россетей на кадастровый учёт и внести в ЕГРН - необходимо снять с кадастрового учёта индивидуальный ЗУ.

Как это отразится на ЧАСТНЫХ участках? (Самый опасный риск)

Это самая большая ловушка. Если кабель идет по ЗОП, но охранный зона заходит на территорию частного надела (например, если кабель проложен вдоль забора, и 2 метра от него оказываются на участке садовода):

1. **Возникает обременение (сервитут) частной собственности.** Собственник частного участка автоматически попадает под ограничения: он не может копать, сажать высокие деревья, строить фундаментные сооружения в этой зоне без согласования с провайдером.
2. **Иск от садовода к СНТ.** Если Правление и председатель разрешил пустить кабель так, что его охранный зона «наехала» на частную территорию, **собственник имеет полное право подать в суд на СНТ** за ухудшение потребительских свойств своего участка. Суд может обязать СНТ за свой счет перенести кабель или выплатить компенсацию собственнику за установление сервитута.
3. **Проблемы при продаже участка.** Покупатели при проверке выписки ЕГРН увидят обременение (охранную зону). Это сильно снижает ликвидность и цену участка, что вызовет коллективный иск от собственников к правлению СНТ за причинение убытков.

Во вторых, негативные последствия и Риски для СНТ как юридического лица (помимо штрафов)

Выделим ключевые риски именно для юрлица:

- **Ответственность за сохранность инфраструктуры.** По закону, именно собственник земли (СНТ) обязан обеспечить сохранность охранных зон. Если на вашей территории произойдет повреждение кабеля из-за падения старого дерева или ветра (а СНТ не проводило санитарную рубку), провайдер подаст иск к СНТ, а не к садоводу.
- **Платежи за обременение.** Если провайдер использует ЗОП, он должен либо заключить договор аренды части имущества, либо платить за сервитут. Если вы пустили его бесплатно (без решения собрания о цене), ревизионная комиссия может признать это **ущербом бюджету СНТ**. Председателя могут обязать возместить эту недополученную прибыль лично (ч. 2 ст. 15 ГК РФ).
- **Двойной штраф по КоАП.** Если должностное лицо нарушит правила охраны линий связи (ст. 13.23 КоАП РФ) — штраф до 10 000 руб. Но, если СНТ как юрлицо оштрафуют по этой же статье, сумма может составить до 50 000 рублей. Штраф платится из кассы товарищества, то есть из взносов всех садоводов.

проблемы будут аналогичные, как и для физических лиц, и товарищество будет вынуждено оформлять, в последствии, по своим дорогам сервитут.

Разберем, что означает сервитут и что он несет- **сервитут на линейный объект на землях общего пользования (ЗОП) в СНТ** — это законное право (**обременение**), которое позволяет кому-то разместить на территории товарищества линейный объект (трубопровод, линию электропередачи, кабельную канализацию, дорогу, которая фактически работает как линейный объект) и в дальнейшем им пользоваться.

Пример :

Энергокомпания хочет обслуживать линию электропередачи, опоры которой стоят на нашей земле. Такой сервитут обычно оформляют письменно: стороны заключают соглашение, где прописывают цель, срок, права и обязанности, а при необходимости — плату. Если договориться не удаётся, вопрос решает суд. После этого **сервитут нужно зарегистрировать в Росреестре** — он становится **обременением на вашем участке**.

Линейный объект — это протяжённый объект: линия электропередачи, газопровод, трубопровод, линия связи, автомобильная дорога.

Охранная зона — это территория вокруг такого объекта, где действуют особые, повышенные требования безопасности. Её устанавливают не для того, чтобы собственник земли передал её владельцу линии, а чтобы исключить действия, которые могут повредить объект. Например, для ЛЭП в охранной зоне запрещают сажать деревья без согласования, проводить мелиоративные работы, копать траншеи определенной глубины, устраивать свалки и т.д. При этом сама земля в охранной зоне не изымается у собственника — **на ней просто действуют**

ограничения. (кто из вас согласен под этим подписаться?) Сейчас чиновники говорят одно, но что мешает внести им изменения, и в чью пользу они будут?

Ключевой момент: наличие охранной зоны **не блокирует** установление частного сервитута. То есть можно оформить сервитут: например, чтобы обслуживающая организация имела доступ к опорам ЛЭП в пределах той части участка, которая фактически занята этими опорами. А ограничения из охранной зоны будут дополнительным условием: собственник участка должен соблюдать запреты (не копать глубже определённого уровня, не строить запрещённые сооружения, не сажать деревья и т.п.), но это не лишает его права пользоваться землёй в целом. (вроде бы моё, но в то же время и нет????).

Обратите внимание в какой близости от вашего участка расположена ЛЭП РОССЕТИ!

Рассмотрим пример.

Если СНТ собственник ЗОП, а на участке уже есть охранная зона РОССЕТИ, сторонам нужно грамотно согласовать условия. Важно чётко определить границы: только земля под опорами, или ещё и прилегающая охранная зона, и прописать, какие именно запреты из правил для охранных зон действуют на этой территории, подписать Акт о балансовом разграничении в котором прописать множество важных пунктов, учитывающих интересы обеих сторон, согласовать условия так как ЗОП, это наше имущество, а ЛЭП- имущество РОССЕТИ и только после уже заключать договор сервитута.

Иногда для разрешения спора привлекают землеустроительную и оценочную экспертизы. (на кого ложится финансовая нагрузка по этой экспертизе?).

Провайдер должен заключить Договор сервитута с СНТ «Рассвет» как с юридическим лицом, так же и с ПАО «РОССЕТИ» юридическим лицом на аренду за подвес оборудования своего линейного объекта.

Если на данный момент не узаконены отношения между СНТ «Рассвет» собственником ЗОН (земли общего назначения) и ПАО «РОССЕТИ» каким образом возможно узаконить отношения между провайдером и сетевиками, и где в этой схеме СНТ «Рассвет» со своим имуществом ЗОП?

Мои запросы провайдерам, предоставить договор оформления отношений для СНТ «Рассвет» как юридического лица, так и не были услышаны. Ответ был мотивирован тем, что это не выгодно для нас, так как будут другие завышенные тарифы для юридических лиц. Нужно заключать договора с физиками.

Что касается запроса к Провайдеру, о предоставлении договора с ПАО «РОССЕТИ» то тут полная тишина. Потому, что **не существует таких договоров**, только устная договоренность. Ни один из провайдеров такой договор мне так и не предоставил, за все то время сколько раз поднимался этот вопрос, на протяжении нескольких лет.

ВНИМАНИЕ!!! ОСНОВНОЕ

ЗОП -это имущество СНТ «Рассвет», ОПОРЫ ЛЭП- линейный объект имущество РОССЕТЕЙ, расположенное в границах территории СНТ «Рассвет» на Землях Общего Назначения.

Понятие «линейный объект» закреплено в Градостроительном кодексе РФ. К таким объектам закон прямо относит линии электропередачи. То есть сама ЛЭП — это линейный объект, а её составные части (в том числе опоры) — элементы этой системы.

Что из этого следует, линейный объект расположен на территории ЗОП, для которых законом предусмотрена охранная зона.

А что касается охранной зоны: да, для опор ЛЭП (а точнее — для всей воздушной линии, частью которой они являются) закон предусматривает установление охранной зоны. Её цель — обеспечить безопасную эксплуатацию линии, предотвратить её повреждение и

снизить риски аварий. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

То есть это обременение частных участков по два метра вглубь и по всей длине участка. Это заход на два метра на внутренние дороги и это, автоматически утрата права собственности наших ЗОП, с переходом в собственность коммерческой структуре. И всё это коммерческая организация регистрирует в свою собственность. Пример тому предоставленная правлением информация по **Законопроекту Росреестра № 161349, упрощающему оформление прав на общее имущество СНТ.**

Данный Законопроект позволяет в упрощенном порядке оформлять права на линейные объекты, которые находятся в наших координатах СНТ. На самом деле суть его в другом, в узаконенном отъеме ЗОП, в пользу коммерсантов, монополистов.

Упрощён порядок оформления прав на линейные объекты недвижимости Управление Росреестра по Московской области. Анализ Законопроекта Росреестра № 161349. (Приложение 5.4)

Законом о «линейной амнистии», усовершенствованы механизмы **оформления прав на использование земельных участков, занятых линейными объектами (трубопроводы, газопроводы, линии электропередач и другие линейные объекты),** построенными до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

КАК БЫЛО...

В то время, когда шел процесс проведения электрификации в СНТ «Рассвет», ЗОП не были оформлены должным образом. Не были зарегистрированы и не стояли на кадастровом учете, не отображались на (ПКК) Публичной кадастровой карте. Ни одно СНТ, не могло пройти эту процедуру, так как регулярно вносились изменения и дополнения в законодательство, которые не позволяли этого сделать. (теперь понятно, для чего это делалось и делается по сей день).

*Сама по себе процедура проведения межевания очень дорогостоящая, долговременная и имеет массу проблем в отношении всего массива.

* Вопрос цены всегда основная проблема для всех СНТ и большая финансовая нагрузка на каждого садовода индивидуально. (вспомните как тяжело и долго шел этот процесс у нас, сколько было недовольств и возмущений, сколько противников в нежелании собирать средства на этот проект, а в последствии и на его корректировку). До сих пор есть должники по этой статье, а некоторые представители инициативной группы об этом знают не по слухам, а воочию проводили работу с должниками.

* Процесс долговременный, требующий проведения межевания каждого индивидуального участка, снятия наложений как с ЗОП, так и индивидуальных участков, согласований, утверждений в соответствующих структурах, участия в судебных тяжбах, которые длятся не один год. К слову сказать у нас до сих пор не все отмежевали свои участки с фактическим выносом границ в натуре. Заняли дороги своими заборами, ограждениями и проблемы у таких садоводов впереди ещё очень серьёзные.

В 2021г. Изучив, предоставленные материалы, проведенной сроком в несколько лет работы Председателем Лазаревой Н.А. и правлением, а в дальнейшем эта работа велась Новым составом Правления. Приняв приведенные доводы в безотлагательном и скорейшем решении данного вопроса, Правлением было вынесено решение, в срочном порядке включить данный вопрос в повестку дня ОС в 2021г.

По решению внеочередного ОС Пр.1/21 от 23.05.2021г. СНТ «Рассвет», по вопросу 3. Повестки дня было принято решение 100% голосов от участников собрания.

3. Утвердить Кандидатуру председателя СНТ Рассвет Додонова А.В. представителем: выступающим от лица правообладателей садовых, огородных земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; лицом уполномоченным решением общего собрания выступать заказчиком по выполнению Кадастровых работ для уточнения границ земли общего пользования и согласования местоположения границ земель общего пользования, действующего в силу полномочий ФЗ. Наделить полномочиями Додонову А.В. быть представителем в администрации, Росреестре Сергиево-Посадского городского округа по вопросу оформления в собственность земель общего пользования.

Согласно данного решения ОС, Правлением товарищества совместно с ООО «ГЕОИД» была проведена колоссальная работа по уточнению координат местоположения границ СНТ «Рассвет» в сведениях ЕГРН и дальнейшей постановки на кадастровый учет в Росреестре земельного участка общего пользования ЗОП с кадастровым № 50:05:0060134:537. Данный процесс длился более 1года и только в судебном порядке наша Цель была достигнута:

Правление товарищества при поддержке всех наших членов товарищества, которым была не безразлична судьба своего СНТ, поставило ЗОП СНТ «Рассвет» с уточненными границами на кадастровый учет 21.04.2022г.), что подтверждено Решением суда №2-782/2022 УИД 50R/S0042-01-2021-010881-47 от 24.02.2022г. в ходе уточнение исковых требований в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:05:0060134:537 установлено, что данный земельный участок принадлежит СНТ «Рассвет» и является земельным участком общего назначения ЗУОН или участком земель общего пользования СНТ «Рассвет», что подтверждается государственным актом А-ИН029450 от 18.11.1993года(л.д.42-44 т.1).

Правообладатель объекта с кадастровым номером № 50:05:0060134:537 от имени заявителя Садоводческое некоммерческое товарищество «Рассвет».

Но получить отметку в сведениях раздела 2 о Праве собственности данного объекта ЗОП с кадастровым № 50:05:0060134:537 не удается по сегодняшний день. Так как все для этого делается, что бы СНТ не смогли подтвердить свои ПРАВА на принадлежащие им в силу ЗАКОНА ЗОП, являющиеся их имуществом.

А с 2026г. Госпошлину по данной услуге для СНТ как юридических лиц подняли с 2000 рублей, до 62 000 рублей. То есть, в очередной раз подтвердили, что все делают для того, что бы всячески препятствовать СНТ в оформлении своих ПРАВ на оформление ЗОП.

Приложение № 1

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
21.04.2022г.			
Кадастровый номер:	50:05:0060134:537		
Номер кадастрового квартала:	50:05:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.1994		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, муниципальный р-н Сергиево-Посадский, сельское поселение Березниковское, в районе д. Березники, СНТ "Рассвет".		
Площадь, м2:	63178 +/- 88		
Кадастровая стоимость, руб:	48239388		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Категория не установлена		
Виды разрешенного использования:	Земли общего пользования		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Додонова Анна Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Садоводческое некоммерческое товарищество "Рассвет", 5042066059		

Государственный регистратор
Сергиево-Посадского отдела

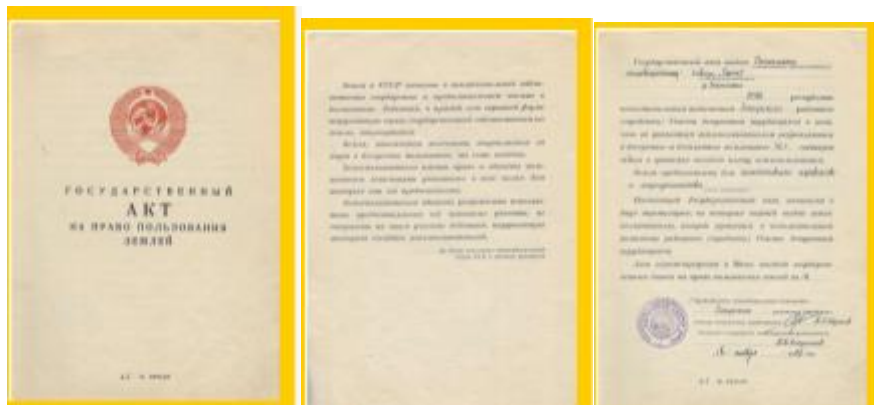
Маслова О.И.

Землеотвод под садоводство, рабочим ППЗ «Смена» СССР выделялся : в 1991г. В советское время земли были в государственной собственности. Законом РСФСР № 374- 1 от 23.11.1990 года «О земельной реформе», нормами статей 7 и 8, земельные участки, предоставленные под вид разрешённого использования земель - садоводство, были переданы в коллективную совместную собственность. В последствии, в силу нормы части 2 статьи 4 ФЗ № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», право на имущество общего пользования называлось - совместной собственностью его членов (земли тоже *имущество общего пользования*).

С принятием ФЗ № 217-ФЗ, в части 16 статьи 54 указали: «16. Право коллективной совместной собственности граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества признается правом общей долевой собственности лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, пропорционально площади этих участков.»

Земельный участок с кадастровым номером 50:05:0060134:537 (земли общего назначения), которые находятся на праве коллективной совместной собственности в силу закона в период земельной реформы в статьи 8 и 66 Земельного кодекса РСФСР 1991года и был поставлены на кадастровый учёт 21 апреля 2022 года на основании Решения суда от №2-782/2022 УИД 50R/S0042-01-2021-010881-47 от 28.02.2022 года и Государственного Акта №А-1№029450 от 18.11.1993 года, данные документы, в соответствии норм статьи 69 ФЗ № 218 от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости», приравнены к государственной регистрации недвижимости и перерегистрация проводится по желанию собственников.

Приложение 2



Кадастровый учёт подтверждает вид права (коллективная совместная собственность, в последствии совместная собственность и в соответствии норм ФЗ № 217-ФЗ – общая долевая собственность), правообладатель – Садоводческое Некоммерческое Товарищество «Рассвет» инн 5042066059 (правоприемник-СТ «Рассвет»), адрес местонахождения и кадастровая стоимость, виды разрешенного использования- земли общего использования, статус записи сведений об объекте недвижимости- имеют статус «актуальные, раннее учтенные.»

Кадастровый учёт отвечает на четыре вопроса: что это?(земельный участок); чьё это? (коллективная совместная собственность СНТ (СТ) «Рассвет» - членов товарищества); где это? (адрес месторасположения); кадастровая стоимость? На все эти вопросы указаны ответы в выписке ЕГРН В Сведениях об основных характеристиках Объекта недвижимости.

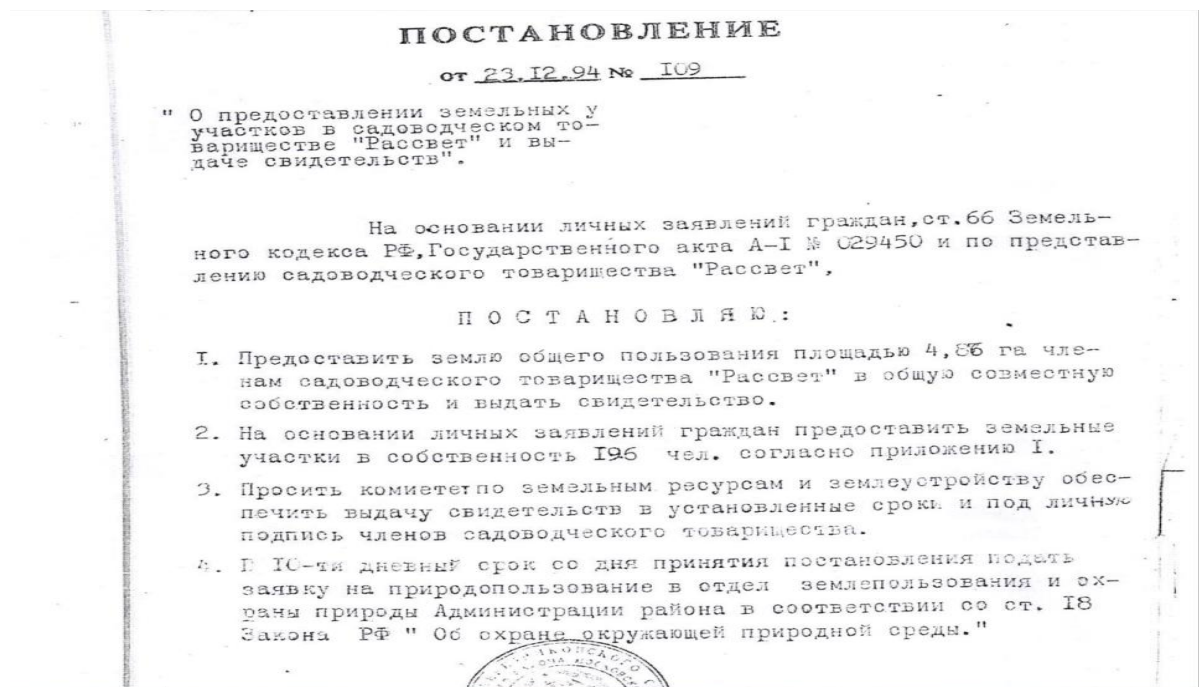
Понятие «коллективная совместная собственность» в современном российском законодательстве отсутствует. Но закон учёл такие ранее возникшие права. Сейчас применяется **часть 16 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ** «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...». Она прямо устанавливает: **право коллективной совместной собственности** граждан на земельные участки общего назначения садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества **и признаётся правом общей долевой собственности** лиц, которые являются собственниками земельных участков, **расположенных в границах этой территории (пропорционально площади их участков).**

На практике это значит: если у вас в документах есть постановление или свидетельство о праве коллективной совместной собственности (выданное по Земельному кодексу РСФСР 1991 года), то по Закону № 217-ФЗ вы как собственник садового участка одновременно становитесь участником общей долевой собственности и на земли общего пользования в границах вашего товарищества. **При этом зарегистрировать право индивидуальной собственности самого товарищества как юридического лица на такой участок сейчас нельзя. (и это в очередной раз подтверждает то, что наши земли ЗОП, у нас намерены отнять, как бы это не хотелось нам признавать!!!)**

У СНТ «Рассвет» есть ряд постановлений одно из них Постановление от 23.12.94 №109 подтверждает факт о предоставлении в общую совместную собственность Земли Общего Пользования ЗОП 4.86 га и обязует выдать свидетельство на право собственности.

Будем отстаивать свои ПРАВА!!!

Приложение № 3



После обсуждения в чате товарищества и проведенного опроса о возможности захода провайдера на территорию СНТ «Рассвет», с учетом мнения большинства членов

товарищества, которые обратились в правление и аргументированно обосновали своё несогласие включения данного вопроса в повестку дня, большинством голосов членов правления было принято решение не включать вопрос по этой теме в повестку дня на ОС.

Основанием отклонения данного вопроса из повестки дня ОС послужили 2 важных фактора :

1. соблюдении исполнения норм закона ст. 23 ФЗ N 217 -ФЗ от 29.07.2019г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» который **прямо устанавливает, что на садовых земельных участках и в границах СНТ в целом не допускается размещение объектов связи** (антенно-мачтовых сооружений и средств связи).

2.Защита прав подавляющего большинства членов товарищества, в сохранении имущества общего пользования ЗОП и частных участков.

Правление садоводческого некоммерческого товарищества в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом товарищества имеет право принимать решения, необходимые для достижения целей деятельности такого объединения и обеспечения его нормальной работы, за исключением решений, которые касаются вопросов, отнесенных настоящим Федеральным **законом** и уставом такого объединения к компетенции общего собрания его членов.

Было учтено мнение большинства членов товарищества-о категорическом несогласии с включением данного пункта в повестку дня ОС, считая его преждевременным, экономически нецелесообразным и навязываемым вопреки мнению значительной части членов товарищества. Изложившим аргументировано доводы в несогласии в своем заявлении.

Текст данного обращения вх.02-07-2026г.в материале **Приложение № 5.1**

Выписка из Протокола 3/26 от 02.07.2026г. в материале и на официальном сайте товарищества СНТ «Рассвет» **Приложение № 5.2**

04-07-2026г. заявление инициативной группы выложен на официальном сайте товарищества СНТ «Рассвет» **Приложение № 5.3; Заявления об отзыве подписи Приложение 5.3.1**

Ответ Правления на заявление инициативной группы выложен на официальном сайте товарищества СНТ «Рассвет» **Приложение № 5.3.2 ;**

Инициативная группа, ссылаясь на статью 17 Гл.4 ст.17ч.1 п 1пп 5.1) Федерального Закона №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» от 29.07.2019 г.

Статья 17 Компетенция общего собрания членов товарищества

Гл.4 ст.17ч.1 п 1 **К** исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

5.1) принятие решения о **передаче земельных участков (ЗОП) и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом;**
(п. 5.1 введен Федеральным законом от 14.04.2023 N 123-ФЗ)

б) принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества;
(в ред. Федеральных законов от 14.07.2022 N 312-ФЗ, от 14.04.2023 N 123-ФЗ)

б.1) принятие решения об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости; (п. б.1 введен Федеральным законом от 25.05.2020 N 162-ФЗ)

I. Требования к голосованию по данным вопросам:

2 По вопросам, указанным в пунктах 1 - 6, 10, 17, 21 - 26 части 1 настоящей статьи, решения общего собрания членов товарищества принимаются квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа участвующих в общем собрании членов товарищества.

(в ред. Федеральных законов от 22.12.2020 N 445-ФЗ, от 14.07.2022 N 312-ФЗ, от 22.07.2024 N 211-ФЗ)

Требования инициативной группы несостоятельны, так как количественный состав 12 человек, не соответствует Требованиям к голосованию по данному вопросу.

II. Глава 6 ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 24 Особенности образования, предоставления земельных участков общего назначения, использования имущества общего пользования
(в ред. Федерального закона от 14.07.2022 N 312-ФЗ)

Гл.6 ст.24 п.7 Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан.
(часть 7 введена Федеральным законом от 14.04.2023 N 123-ФЗ)

В данной части статьи нормы Федерального Закона от 29.07.2019г. N 217 -ФЗ про связь речь не идет.

ФЗ N 217 от 29.07.2019г. «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» прямо устанавливает, что на садовых земельных участках и в границах СНТ в целом не допускается размещение объектов связи (антенно-мачтовых сооружений и средств связи).

Для того, что бы пользоваться законно данной услугой, землю нужно было приобретать в черте населенного пункта, где действуют другие нормативы.

п.8 ст.24 Гл.6 В соответствии с решением общего собрания членов товарищества допускается использование земельных участков общего назначения гражданами и организациями, указанными в пункте 5.1 части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона, для реализации товаров, проведения работ и оказания услуг для нужд граждан, ведущих садоводство и огородничество. Для указанных целей на земельных участках общего назначения допускается возведение некапитальных строений, сооружений.
(часть 8 введена Федеральным законом от 14.04.2023 N 123-ФЗ)

Данная часть 1 статьи 17, на которую указывает инициативная группа помимо п. 5.1, имеет п.6 и п. 6.1, которые говорят о следующем:

5.1) принятие решения о передаче земельных участков и (или) находящихся на них объектов недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования, гражданам или организациям в аренду либо в безвозмездное пользование или об установлении сервитута в отношении такого имущества, а также определение условий использования такого имущества для целей, предусмотренных настоящим Федеральным законом; (п. 5.1 введен Федеральным законом от 14.04.2023 N 123-ФЗ)

п.6 и п. 6.1, которые говорят о следующем:

6. принятие решения о передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, в собственность организаций, осуществляющих газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, либо в государственную собственность субъекта Российской Федерации или в собственность муниципального образования, в границах которых расположена территория садоводства или огородничества; (в ред. Федеральных законов [от 14.07.2022 N 312-ФЗ](#), [от 14.04.2023 N 123-ФЗ](#))

6.1) принятие решения об обращении с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и являющиеся имуществом общего пользования, и (или) заявлением о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости;

Нормы законодательства Российской Федерации, при одновременном соблюдении которых возможна передача земель общего назначения в государственную или муниципальную собственность:

1) *решение о передаче указанного имущества принято общим собранием членов товарищества;*

2) *в соответствии с федеральным законом указанное имущество может находиться в государственной или муниципальной собственности;*

3) *в случае, если указанное имущество на праве общей долевой собственности принадлежит лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, получено согласие таких лиц на осуществление указанной передачи.».*

Собственники земельных участков, расположенных в границах территории СНТ «Рассвет», не принимали решения о передаче земель общего назначения и имущества общего пользования, находящегося на данных землях третьим лицам.

Земли общего назначения относятся к имуществу общего пользования. На землях общего назначения находится инфраструктура - имущество общего пользования: внутренние дороги, автоматические ворота, контейнерная площадка; помещения сторожки, пожарные пруды и др.

Согласно части 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации: **«5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами».**

Согласно норме части 5 статьи 259.3. ГК РФ «5. Недвижимые вещи, относящиеся к общему имуществу, не подлежат передаче в собственность третьим лицам, за исключением случаев, если решение об этой передаче принято собственниками недвижимых вещей единогласно при условии, что эта передача не противоречит закону.»

Федеральный закон ФЗ N 217 -ФЗ от 29.07.2019г., который, непосредственно напрямую регулирует деятельность Садоводческих некоммерческих товариществ, на нормы которого ссылаются заявители пп. 5.1 ч.8 ст.24 , руководствуясь данным п. ст. ФЗ N-217, предлагают передать имущество СНТ «Рассвет» ЗОП, третьим лицам. Не принимая во внимание те доводы, на которые указало правление ссылаясь на нормы Российского Законодательства.

Так кому предлагает передать своё имущество принадлежащее СНТ «РАССВЕТ» в виде ЗОП инициативная группа, коммерсантам, частникам, монополистам???

ФЗ N- 126 «Закон о связи» на который ссылаются заявители (инициативная группа), напрямую не регулирует деятельность Садоводческих некоммерческих товариществ, он устанавливает общие правила для всей сферы связи в России: как создавать и эксплуатировать сети и сооружения связи, как использовать радиочастотный спектр, какие права и обязанности у операторов и пользователей услуг.

Нормы закона регулирующие деятельность линейных объектов линии связи ВОЛС.

-Градостроительный кодекс РФ (ГрК РФ). Именно он определяет статус линейных объектов. Согласно п. 10.1 ст. 1 Гр К РФ, линии связи (включая линейно-кабельные сооружения вроде ВОЛС) относятся к линейным объектам. Поэтому вопросы строительства, реконструкции, получения разрешений на такие объекты регулируются Гр К РФ.

-Земельный кодекс РФ. Здесь ключевой момент — как оформляется право на землю под линией связи. Нужно ли предоставлять отдельный земельный участок, устанавливать сервитут или можно разместить объект на основании иного правового основания. Иногда линии связи подпадают под Постановление Правительства РФ № 1300: оно разрешает размещать такие объекты на государственных/муниципальных землях без предоставления участка и сервитута, если для них не нужно разрешение на строительство.

-Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Он регулирует государственный кадастровый учёт и регистрацию прав на такие линейные объекты. В частности, статья 40 устанавливает, на каком основании (разрешение на ввод в эксплуатацию или правоустанавливающий документ на землю) проводится учёт и регистрация.

-Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи». В нём дано само определение: линии связи — это линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения.

-Правила охраны линий и сооружений связи РФ (утверждены Постановлением Правительства РФ № 578). Они обязательны для всех — независимо от того, кто эксплуатирует линию. Устанавливают **особые условия для работ в охранных зонах.**

-Важное предупреждение про СНТ. Часто возникает путаница: люди думают, что на самих садовых участках можно ставить опоры и тянуть кабель. Но согласно Федеральному закону № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества...» (ст. 23), на садовых земельных участках допускается размещение тех объектов, которые соответствуют целям садоводства то- есть для удовлетворения личных бытовых нужд. А размещение крупных антенно-мачтовых сооружений и иных объектов связи преследует коммерческую цель-извлечение прибыли операторами. Поэтому даже если технически проложить кабель возможно, с юридической точки зрения в границах СНТ это часто незаконно.

Нужно знать свои корни. Историю своей Страны и Государства в котором вы живете, это так же значит ровно то, что нужно знать историю и периоды становления своего СНТ, что бы хранить и защищать данное нам ПРАВО и не подвергать к рискам потери

(отчуждения, обременения) всех членов СНТ владельцев частных участков и СНТ «Рассвет» как юридическое лицо (ЗОП).

Правление предприняло меры для того, чтобы СНТ «Рассвет» не попало под эти риски. И подробно об этом всех оповестило (данная информация расположена на официальных ресурсах товарищества).

ВАЖНО

1. Договор должен заключаться между юридическими лицами, а не как было предложено провайдером с физиками .

2. В договор с провайдером СНТ **необходимо** включить следующие жесткие условия, иначе не пускать:

1. **Трассировка с картой.** Провайдер обязан предоставить детальный план прохождения кабеля с координатами и указанием охранной зоны. Этот план должен быть утвержден Общим собранием.
2. **Запрет на прокладку через частные участки.** В договоре должно быть прописано, что кабель прокладывается **строго в границах ЗОП**, не затрагивая частные наделы. Вся ответственность за соблюдение этого условия и за согласование с частными собственниками (если это все же нужно) лежит на провайдере, а не на СНТ.
3. **Материальная ответственность провайдера.** Прописать, что за любые работы в охранной зоне без согласования с СНТ ответственность несет провайдер, и если он повредит дороги или зеленые насаждения СНТ, он восстанавливает все за свой счет.
4. **Платность.** Обязательно поставить плату за пользование общим имуществом (опорами или землей) в бюджет СНТ. Сумма не важна (символическая), но факт договора аренды/сервитута **защищает вас**. Если плата есть — это законное использование имущества СНТ, а не самоуправство.

Итог: Если вы пустите кабель **без** утвержденной схемы охранных зон на общем собрании, а кабель порвут или он мешает садоводам копать, **ответственность за убытки ляжет лично председателю** (по ст. 53.1 ГК РФ) и на бюджет СНТ. **Настаивайте на том, чтобы провайдер сделал проект с привязкой к местности и исключительно по обочинам дорог (ЗОП), не заходя в охранную зону частных наделов.**

«Правление СНТ «Рассвет» со всей ответственностью заявляет, что отказывается давать разрешение (допуск) провайдеру на территорию товарищества и снимает с себя всякую ответственность за возможные негативные последствия и риски, связанные с самостоятельными действиями садоводов, провайдера, или третьих лиц.»