

УВЕДОМЛЕНИЕ

По вопросу обсуждения возможности проведения интернета было проведено заседание членов правления.

1. Возможность проведения интернета в СНТ «Рассвет».

1.1. Негативные Факторы в следствие которых могут возникнуть отрицательные последствия, для СНТ «Рассвет» и всех его членов при возможности допуска Провайдера на территорию.

1.2. Способы и методы защиты и ограждения от данных последствий

По итогам проведения переговоров с провайдером, юридические аспекты договора были проработаны и по ним были заданы вопросы. Ответы были получены без возможности корректировки и улучшения условий в пользу СНТ «Рассвет».

При выяснении технических данных, диалог велся 2 к 1, с привлечением специалиста в этой сфере, противоположной стороне пришлось дать ответы на все интересующие вопросы.

В следствие чего был подготовлен подробный Анализ по договору и его условиям, для всех членов товарищества в дополнении с тарифами, техническими аспектами и коммерческим предложением.

Вся информация была опубликована на сайте товарищества и в чате MAX СНТ «Рассвет» с приложениями всех документов, КП, тарифов.

Вопрос №1.1 повестки дня. Негативные Факторы в следствие которых могут возникнуть отрицательные последствия, для СНТ «Рассвет» и всех его членов при возможности допуска Провайдера на территорию.

Слушали: Додонову А.В. Хочу сказать, судя по обсуждению, люди не прочли внимательно предоставленную информацию, не проанализировали ее, не сопоставили все данные, а в отношении некоторых сложилось впечатление, что они и вовсе ни чего не читали и не анализировали данную информацию.

Хочу напомнить, некоторым членам правления, что решение внутри СНТ «Рассвет» принимается не количеством желающих в Коммерческом предложении (20 человек), а согласно нормам закона ФЗ 217 от 29.07.2017г. для Садоводческих некоммерческих товариществ.

Ст.25 1 Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков. Разрешение допуска на территорию СНТ «Рассвет» провайдера, можно лишь при условии, что **такое решение будет принято на общем собрании членов товарищества.**

*Причина в том, что объекты инфраструктуры на землях СНТ, в том числе находящиеся в долевой собственности его участников, считаются имуществом общего пользования — а значит, порядок их использования **вправе определять только коллективное решение собственников.***

Факторы в следствия:

Волоконно-оптические линии связи подлежат налогообложению с даты ввода в эксплуатацию и учёта в бухгалтерском учёте объектов **в качестве основных средств, то есть данные линии связи должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости.**

Волоконно-оптические линии связи (ВОЛС) относятся к линейным объектам.
Законодательные нормы

- Часть 7 статьи 2 Федерального закона от 07.07.2003 №126-ФЗ «О связи» «7) *линии связи - линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи*».
- К линиям связи относятся как движимое имущество (линии передачи, физические цепи), так и линейно-кабельные сооружения связи, которые в силу пункта 1 статьи 8 Закона относятся к недвижимому имуществу.
- **«Статья 8. Регистрация права собственности и других вещных прав на объекты связи**

«1. Сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу, государственная регистрация права собственности и других вещных прав на которое осуществляется в соответствии с гражданским [законодательством](#).»

Постановление **Правительства РФ от 11.02.2005 №68** «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи».

К линейно-кабельным сооружениям связи, являющимся объектами недвижимости, относятся, в частности: кабельная канализация, наземные и подземные сооружения специализированных необслуживаемых регенерационных и усилительных пунктов, кабельные переходы через водные преграды, закрытые подземные переходы (проколы, микротоннели, коллекторы).

Пункт 4. «Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на линейно-кабельное сооружение связи, имеющее признаки, указанные в [подпункте 1 пункта 3](#) настоящего Положения, могут осуществляться как на единый недвижимый комплекс. Линейно-кабельное сооружение связи, имеющее признаки, указанные в [подпункте 2 пункта 3](#) настоящего Положения, рассматривается как отдельный объект недвижимости.»

Подпункт 1 пункта 3: «*Линейно-кабельные сооружения связи, право на которые подлежит государственной регистрации, представляют собой:*

1) совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимися движимым имуществом физическими цепями (кабелями), имеющих одновременно следующие признаки:

наличие функциональной и технологической взаимосвязанности;

предназначение их для использования по общему целевому назначению для размещения кабеля связи;

наличие протяженности (длины)».

« Волоконно-оптические линии.

- Подготовка и утверждение проектов планировки территории, совмещенных с проектами межевания территории;
- Проведение кадастровых работ в отношении земельных участков. Постановка земельных участков на государственный кадастровый учет;
- Разработка и утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории;
- Подготовка технического плана на вновь построенный объект капитального строительства;
- Внесение сведений о границах охранных зон линии ВОЛС в «Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)».

При установлении охранных зон ВОЛС необходимо учитывать, что положения части 2 статьи 10 Федерального закона от 07.07.2013 N 126-ФЗ «О связи», согласно которым предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, **в том числе установления охранных зон сетей** связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией. «Источник: <https://rkc56.ru/vservices/3327-service?ysclid=mdrnfijdb215803096> »

Требования к системе координат, точности определения координат характерных точек границ ЗОУИТ (зоны с особыми условиями использования территории), формату электронного документа, содержащего сведения о границах ЗОУИТ, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 23.03.2016 №163 «Об утверждении Требований к системе координат, точности определения координат характерных точек границ зоны с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории». «Источник: <https://rkc56.ru/vservices/3327-service?ysclid=mdrnfijdb215803096> »

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» (Далее – Правила) на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования. Для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации **не менее чем на 2 метра с каждой стороны.** «Источник: <https://rkc56.ru/vservices/3327-service?ysclid=mdrnfijdb215803096> ».

Соответственно *волоконно-оптические системы связи, в обязательном порядке, подлежат постановке на кадастровый учёт с охранной зоной и с последующей государственной регистрацией права.*

Это ровно та же история, что и с линиями электрических передач, которые уже на протяжении нескольких лет позиционируют для СНТ Тимеющих на балансе свое электросетевое хозяйство, проводить консолидацию в пользу РОССЕТЕЙ.

Освещая одну сторону, что все будет хорошо и вы избавитесь от всех проблем, вторую сторону у кого сети в собственности СНТ, маскируют и не освещают. Имущество, которое оценивается в миллионы принадлежит и построено на средства членов товарищества, вы дарите добровольно коммерческой структуре т.е. Россетям.

Что в дальнейшем получают СНТ которые передадут свое имущество: во первых, на их территорию заходит коммерческая структура и в силу закона забирает их земельные участки: ЗОП и частично индивидуальные земельные участки.

Далее этим СНТ придется, уже арендовать электрические опоры для уличного освещения, в случае необходимости и многие другие неприятности (это в ближайшем обозримом будущем нас ожидает), если мы передадим свою землю общего назначения муниципалитету, опять только решением общего собрания. Именно поэтому издают и проталкивают такие законы, что бы исключить из закона данную функцию, выдавая как упрощение. На самом деле ситуация обратная.

Что касается линейных объектов, если мы разрешим зайти на наши земли коммерческим структурам, уже без нашего согласия отмежут, поставят на кадастровый учёт и внесут в ЕГРН – **это требует Российское законодательство.**

Параллельно мы потеряем землю ЗОП, так как электрические опоры являются имуществом РОССЕТЕЙ.

Ко всему прочему в нашем случае ВОЛС, заключат договор аренды с РОССЕТЯМИ и так же зарегистрируются и станут на кадастровый учет. И нас с Вами никто в известность ставить не будет. Знать не будем, что лишимся ЗОП и получим обременение.

Это такой своеобразный «Троянский конь»: регистрируется ВОЛС с постановкой на кадастровый учёт земель с охранной зоной, а на этой площади электрические опоры и ЛЭП и здесь работает норма подпункта 5 пункта 1 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;*» и согласно норме части 3 статьи 261 Гражданского кодекса Российской Федерации : «3. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц».

Для примера сейчас примерно таким способом оформляется вышка связи у КНС. Все тихо, без особой огласки. Повесили на наш информационный щит 3 листочка об информировании начала общественных слушаний.

1. с нарушением сроков.
2. Объект не имеет ни какого отношения к нашему СНТ «Рассвет», так как выделенная земля была оформлена в аренду муниципалитетом.
3. В схеме границ указан Адрес местоположения М.О. Сергиево-Посадский мун. р-н, сельское поселение Березняковское в районе д. Березняки СНТ «Рассвет».
4. Категория земель- земли населенных пунктов.
5. Доступ к объекту осуществляется посредством земель общего пользования.

Каких земель общего пользования не конкретизировано? Вот вам пример, для чего это делается коммерческая структура на землях муниципалитета уже закадастрирована и в адресе фигурируем мы СНТ «Рассвет». Возникают вопросы. Мною было написано официальное возражение в общественную комиссию, зарегистрировано. По телефону на мои вопросы секретарь комиссии не дала внятных ответов на заданные вопросы, которые были для них неудобны. Слушания будут проходить 30 июня. Вопрос, для чего такие сложности с проведением общественных слушаний на 4 кв.м.? После положительного решения, подадут на корректировку адреса и где гарантии, что СНТ «Рассвет» уберут из адреса? Улавливаете мысль? Сколько и где (в каких местах) еще можно взять в аренду у муниципалитета уч. по 4 кв. метра и вести масштабное строительство? Официально использовать наши дороги ЗОП, которые мы с вами строим и ремонтируем на наши средства членов товарищества?

Недальновидность некоторых членов товарищества и просто людей, а так же безграмотность в законодательстве, не желание вникать в информацию которую выкладываем, может сыграть для нас очень плохую службу. Я Вам давно про это говорю, выкладываю информацию, что бы все читали и понимали, какие вещи творятся и происходят под лозунгами программы «Комплексное развитие территорий», как официально сносят СНТ и люди не могут отстоять свои права (уже масса примеров).

Несмотря на все, мы должны смотреть в будущее и предпринять заранее все от нас зависящее, это и есть наша обязанность как Правления, что бы действовать в интересах СНТ и всех членов товарищества, принимая продуманные решения :

* Самое главное, что бы земля общего назначения, которая, в случае регистрации и постановки на кадастровый учет линейного объекта - не ушла в собственность с охранной зоной - (Россетям) Россетям. В последствие БитрейсТелеком заключат договор аренды с Россетями, а мы останемся в неведении. Ни один провайдер не предоставил договор с Россетями по нашим запросам.

*Что бы Россети как линейный объект и БитрейсТелеком, со своими охранными зонами, не залезли на наши индивидуальные участки.

Основа основ имущество общего пользования - это земля общего пользования (земля **общего назначения**), на котором находится всё остальное общее имущество: сторожки КП; внутренние дороги; переулки; проходы; проезды; ограждение территории; ворота; пруды и др.

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 - советской собственностью (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.»**

Статья 17. Компетенция общего собрания членов товарищества

1. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

Пункт 5, части 1 статьи 17 ФЗ №217-ФЗ: «принятие решения о создании (строительстве, реконструкции) или приобретении имущества общего пользования, в том числе земельных участков общего назначения, и о порядке его использования»;

Пункт 5.1, части 1 статьи 17 ФЗ № 217-ФЗ: « а) 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; (в ред. Федерального закона [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](#)).

Правомочность принятых решений на общем собрании членов товарищества при наличии кворума (50% присутствующих от общего числа членов товарищества + один член товарищества (или представителей по доверенности от членов товарищества).

В соответствии нормы части 2 статьи 17 ФЗ № 217-ФЗ: *«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».* **Статья 25.**
Право собственности на имущество общего пользования

1.Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

2.Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом [от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости".

Как мы видим, такое решение вправе принимать только общее собрание, не председатель и не члены правления.

Способы и методы защиты и ограждения от данных последствий

Мы с вами, землю общего назначения ни кому не отдавали и не передавали. Как пишут законы мы с Вами знаем, не в пользу СНТ, пример для всех Региональный оператор ТКО. Сколько СНТ отстаивали и продолжают бороться за свои права с коммерсантами, которые обдирают СНТ и требуют плату за неоказанные услуги. И к слову сказать муниципалитет их поддерживает, а не СНТ. Многие сдались под натиском этих коммерсантов, у них все куплено. Иски на миллионы в судах на СНТ, при положительных судебных решениях в пользу СНТ, РО их опротестовывает, потому что нельзя создавать прецедент, что бы он служил примером или основанием для последующих действий или решений в похожих ситуациях.

Именно поэтому смотря на будущее, решение должно быть продуманным, осознанным, проверенным по всем нормам законодательства и проанализированным всеми членами товарищества.

Если в выписке из ЕГРН в дальнейшем появится обременение на индивидуальных участках у кого либо с формулировкой обременение охранных зон Россетей + БитрейсТелеком, то это мало кому понравится.

По закону если линейные объекты будут регистрироваться с постановкой на кадастровый учет в силу закона, то они должны будут с СНТ заключать договор сервитута и оплачивать налоги в казну. Именно по этому в решении общего собрания нужно предусмотреть все острые моменты и запротоколировать на будущее.

Только Общее Собрание членов товарищества, имеет право принимать такие решения, а не 20 человек решают такой вопрос.

Для понимания, ЗОП в Садоводческих некоммерческих товариществах уже давным-давно задумано перевести в муниципальную собственность, для этого на протяжении нескольких лет пишут законы так, вносят поправки и удаляют нормы, которые защищают наши с вами права. Так же на протяжении этих лет, ни кому не дают оформить ЗОП в общедолевую собственность, ставя различные препоны и выдавая отказы. Обещают много лет какую то упрощенную форму для СНТ. Какую уже понятно.

Готовят для себя поле деятельности и все втихую, не оповещая Председателей СНТ как раньше (о всех изменениях на законодательном уровне нас информировали, теперь полный игнор и тишина). Информацию узнают в тот момент, когда уже закон принят.

Кто то будет принимать молча и соглашаться, кто то будет выражать протестовать и добиваться правды. Поэтому раньше срока, сдавать позиции не нужно.

Не за горами то время, когда СНТ, как организационно правовую форму ликвидируют и в СНТ будут УК.

Вырастут в разы взносы и тогда все сделают и проведут интернет и газ.

Сравнивать в этой ситуации наше СНТ «Рассвет» и СНТ «Зеленые Пруды» не следует.

1. В СНТ «Зеленые Пруды» электросетевое хозяйство стоит на балансе СНТ, опоры в их собственности, в отличие от нас. Если в дальнейшем решением общего собрания СНТ «Зеленые Пруды» пройдет консолидацию передачи своего Электросетевого имущества в пользу РОССЕТЕЙ с уже проведенной линией ВОЛС, то там вопрос решается другим образом. Поэтому они могут для себя и бонусы требовать от провайдера и идти по этому пути, в отличие от нас. Это их право распоряжаться своим имуществом и ЗОП.

Наш запрос о скидках , ответ отрицательный, имущество электросетевое не ваше, оплата за аренду за подвес с РОССЕТЯМИ.

2. Не скидывайте со счетов то, что **Коммерсанты заходят на наши земли со своим бизнесом и на своих условиях. Заранее ставя свои условия и не идя на уступки.**

3. В СНТ «Рассвет» проведение и решения ОС, проходят в строгом регламенте ФЗ 217 и Устава товарищества. Если кто-то не знает или забыл, у нас был опыт с опротестованием решений ОС в судах. Поэтому мы идем правильным путем.

Ходить по судам и доказывать, что захотели 25 человек , это уже заранее известно и провально . Говорить можно все, что угодно. Проблемы не нужны ни кому.

Еще раз повторяю, ответственность на председателе, как на юридическом лице. И заранее копать яму для СНТ и всех Вас я не собираюсь, зная чем все это может закончиться.

Не нужно сравнивать МКД , где имущество ЗОП принадлежит муниципалитету и у них с Россетями свои отношения и СНТ.

Даже если хотят 25 человек индивидуально участвовать, решение по этому вопросу принимает Общее собрание.

На основании изложенного, правление которое обязано действовать в **интересах всех членов товарищества и своими действия не создавать угрозу утраты имущества общего пользования и подведения товарищества под возможный вариант банкротства,** большинством голосов приняло решение, внести данный вопрос в повестку дня общего собрания.

Правление