

от председателя СНТ «Геофизик»
Волобуевой Ольги Анатольевны,

зарегистрированной по адресу:
404161, Волгоградская область,
Среднеахтубинский район,
г.Краснослободск, СНТ «Геофизик», д.48

ОБЪЯСНЕНИЯ

По существу заявления Савиной М.А. о проведении проверки на предмет причинения мной как председателем СНТ «Геофизик» ущерба садоводческому товариществу проведением кадастровых работ по межеванию территории СНТ «Геофизик» и изготовлением по их результатам проекта межевания территории сообщаю следующее.

Решением общего собрания членов СНТ «Геофизик» от 29 марта 2025года я избрана председателем правления данного садоводческого товарищества.

Изначально СНТ «Геофизик» для ведения садоводства предоставлялся земельный участок площадью 3,2га, однако до вступления в силу Земельного кодекса РФ, то есть, до 2001года, площадь фактического землепользования была доведена до 6,2га и включала в себя 89 земельных участков, которые по настоящее время продолжают использоваться по назначению членами садоводческого товарищества, большинство из которых являются собственниками земельных участков по основаниям, предусмотренным законом.

Обстоятельства правомерного занятия членами СНТ земельных участков, входящих в состав территории товарищества, были установлены вступившим в законную силу решением Среднеахтубинского районного суда Волгоградской области от 13 мая 2024года по делу №2-414/2024 по иску Волобуевой О.А., Явгильдиной Д.Ф., Аулова В.И., Фадеевой А.С., Шапкина С.А., Шапкиной Е.В. к СНТ «Геофизик» о признании недействительными решений внеочередного общего собрания членов СНТ «Геофизик», оформленных в виде протокола от 17 декабря 2023года, согласно которому при избрании Савиной М.А. председателем товарищества не были учтены права на голосование членов товарищества, не являющихся собственниками, а впоследствии данные обстоятельства проверялись вышестоящими судебными инстанциями, подтвердившими нарушения порядка обеспечения кворума при избрании председателем Савину М.А.

Следует отметить, что не согласившись с отстранением от занимаемой должности Савина М.А. в течении всего последующего времени, подрывая хозяйственную и организационную деятельность товарищества, с явным намерением причинить вред интересам членам товарищества, не оформивши занимаемые участки в собственность, активно противодействует приведению правового режима таких земель в соответствие с действующим законодательством в том числе, категорически возражая против межевания территории товарищества

учетом земельных участков, не имеющих собственников, а также образовавшихся за пределами первичного землеотвода, но входящих в состав территории товарищества, вопреки тому, что все земельные участки, находящиеся в территориальных границах СНТ «Геофизик», предоставлены членам товарищества, что отвечает положениям ст.18 Федерального закона от 15.04.1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

Поэтому само по себе то, что единственный член товарищества в лице Савиной М.А. возражает против межевания территории СНТ не может служить основанием для нарушения товариществом требований действующего земельного законодательства, установивших необходимость внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ как самого товарищества, так и земельных участков его образующих.

28.06.2025г. состоялось общее собрание членов СНТ «Геофизик», на котором принято решение о проведении кадастровых работ по межеванию территории товарищества по границам фактического землепользования.

Во исполнение решения общего собрания от 28.06.2025г. кадастровым инженером подготовлен проект договора подряда на выполнение кадастровых работ, в соответствии с которым он принял на себя обязанность в срок до 21 августа 2026года осуществить кадастровые работы с изготовлением по их результатам проекта межевания территории, стоимость которых определена в размере 500000рублей с внесением предварительной оплаты в размере 250000рублей.

Проект данного договора был опубликован для обсуждения членами СНТ «Геофизик» на публичной площадке в мессенджере, а также размещен на информационном стенде, расположенном на территории товарищества.

21 августа 2025года ввиду отсутствия у членов товарищества письменных или устных возражений по условиям договора, предложенными в проекте, стоимости кадастровых работ, вида и их объема, мной как председателем СНТ «Геофизик», действующей на основании Устава в пределах предоставленных полномочий, заключен основной договор в связи с чем кадастровому инженеру перечислен аванс в сумме 250000рублей.

Межевания проводилось по внешнему контуру, совпадающего с границами фактического землепользования, на основании публичных картографических материалов, схемы территории СНТ, документов о предоставлении земельных участков членам СНТ и правоустанавливающих документов, **в настоящее время кадастровые работы фактически выполнены, акт выполненных работ подписан, проект межевания составлен.**

Обращаем внимание на то, что Федеральный закон №217-ФЗ не предусматривает обязанности для ранее созданных товариществ обеспечивать подготовку документации по планировке территории.

Для таких организаций указанным Законом предусмотрены переходные положения (часть 28 статьи 54 Закона №217-ФЗ), согласно которым в случае, если отсутствует утвержденная документация по планировке территории, определяющая границы территории садоводства или огородничества, границы такой территории

определяются:

1) в соответствии с проектом организации и застройки территории, утвержденным по ходатайству некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 54 Закона №217-ФЗ, или иного документа, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков между членами указанной организации;

2) при отсутствии документов, указанных в пункте 1 настоящей части, в соответствии с границами земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Закона №66-ФЗ некоммерческой организации, указанной в части 1 статьи 54 Закона №217-ФЗ, или организации, при которой указанная организация была создана для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

Кроме того, согласно части 25 статьи 54 Закона №217-ФЗ утвержденные до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ проекты организации и застройки территорий некоммерческих организаций, созданных до вступления в силу Закона №217-ФЗ, а также иные документы, на основании которых осуществлялось распределение земельных участков в границах таких территорий, являются действительными.

Учитывая изложенное, Закон №217-ФЗ решил вопрос об определении границ территорий ведения гражданами садоводства и огородничества, созданных раньше с учетом ранее установленных границ земельного участка при его предоставлении такой организации для ведения садоводства и огородничества,

Следовательно, вопреки доводам заявителя Савиной М.А., кадастровый инженер имел право проводить кадастровые работы по формированию границ земельных участков в отсутствие на них правоустанавливающих документов.

В соответствии с требованиями действующего гражданского законодательства и Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровые работы осуществляются кадастровым инженером исключительно на основании договора подряда на выполнение кадастровых работ.

Согласно ст.36 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ по договору подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальный предприниматель или юридическое лицо обязуется обеспечить выполнение кадастровых работ по заданию заказчика этих работ и передать ему документы, подготовленные в результате выполнения этих работ с учетом требований настоящего Федерального закона, а заказчик этих работ обязуется принять указанные документы и оплатить выполненные кадастровые работы, если иное не установлено настоящим Федеральным законом (часть 1).

В результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления их в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ "О

государственной регистрации недвижимости". Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ (часть 2).

Договор подряда на выполнение кадастровых работ является публичным договором (часть 3).

Цена подлежащих выполнению кадастровых работ определяется сторонами договора подряда на выполнение кадастровых работ путем составления твердой сметы (часть 4).

Договор подряда на выполнение кадастровых работ заключается в письменной форме (часть 10).

В договоре подряда на изготовление проекта межевания территории СНТ «Геофизик» указаны сроки, в которые кадастровый инженер обязуется выполнить кадастровые работы и необходимые для кадастрового учета документы. Указанная в данном договоре стоимость работы выражена в виде цены одной услуги, связанной с составлением проекта межевания, который являясь результатом выполненных кадастровых работ определяется единым стоимостным значением, а, значит, исключается необходимость составления сметы.

А поскольку общим собранием членов СНТ «Геофизик» от 28.06.2025г. было принято решение о проведении кадастровых работ по межеванию территории товарищества по границам фактического землепользования, проект договор подряда опубликован на информационном стенде, расположенным на территории товарищества, в чате членов товарищества, в связи с чем предмет договора фактически был определен, но ни у кого из членов товарищества не возникло разногласий по этому договору и они сочли возможным приступить к его исполнению, только после чего договор был подписан сторонами, а также учитывая, что кадастровые работы проводились в натуре на земельных участках в присутствии их собственников или пользователей, являющихся членами товарищества, что свидетельствует об одобрении ими совершенной мной сделки, при этом, я как заказчик приняла результат работ по акту, при этом, обусловленная договором работа выполнена и никем из членов товарищества не оспаривается, считаю, что совокупность указанных обстоятельств не дает оснований считать договор подряда незаключенным или недействительным только по той причине, что цена договора не согласовывалась на общем собрании членов товарищества.

В соответствии со ст.709 ГК РФ в договоре подряда указывается цена подлежащей выполнению работы или способ ее определения.

На основании ст.746 ГК РФ расчеты должны осуществляться в порядке, предусмотренном договором.

Согласно ст.166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка) (часть 1).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе, если повлекла неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц (часть 2).

Таким образом, поскольку до момента признания сделки недействительной судом она подлежит безусловному исполнению, вмешательство и вторжение в существо гражданско-правовой сделки иным способом, помимо судебного порядка, с целью дать оценку ее действительности законом недопустимо.

Поэтому если исполненный договор подряда на выполнение кадастровых работ по межеванию территории СНТ «Геофизик» нарушает права Савиной она вправе оспорить совершенную сделку в суде при наличии оснований недействительности договора и представления доказательств того, в чем выражается нарушения прав Савиной М.А. и является ли возврат сторон по уже исполненному договору единственным способом защиты ее прав. А поскольку спор между Савиной М.А. и СНТ «Геофизик» имеет признаки гражданско-правового спора и не может быть разрешать в ином порядке, чем в суде, обращение Савиной М.А. с настоящим заявлением следует расценивать не иначе как злоупотребление правом с целью причинения вреда интересам садоводческого товарищества самой Савиной М.А., но никак не председателем СНТ «Геофизик» Волобуевой О.А., которая, наоборот, заинтересована в том, чтобы установив границы товарищества легализовать права на земельные участки тех членов товарищества, которые ими пользуются по времени задолго до введения в действие Земельного кодекса РФ, Федерального закона №217-ФЗ и приобрели права на землепользование на законных основаниях.

2. Приведенные Савиной М.А. доводы о том, причиной отказа Комитета природных ресурсов Волгоградской области в утверждении проекта межевания территории СНТ «Геофизик» явилось несогласование цены выполненных работ на общем собрании членов товарищества, а также включения в состав земель, подлежащих межеванию, земельных участков, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы, построены на ошибочном толковании закона.

Согласно статье 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Проект межевания территории земельного участка - это градостроительная документация по планировке территорий, которая определяет местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также устанавливает или изменяет красные линии, обозначающие территории общего пользования.

Подготовка проекта осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, в границах определённой правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) в границах, установленных схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, муниципального округа, городского округа.

Инициатором разработки или изменения проекта межевания могут выступать как органы государственной власти, так и другие заинтересованные лица — собственники и пользователи объектов недвижимости.

В соответствии с нормами статьи 4.1 Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017г. №217-ФЗ в границы территории СНТ, создаваемого после вступления данного закона в силу, могут включаться лишь те садовые земельные участки, которые находятся в собственности учредителей товарищества и земли / земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (при условии соблюдения лимита). В границы СНТ как при создании товарищества, так и впоследствии запрещено включать земельные участки, принадлежащие лицам, не являющимся учредителями товарищества, за исключением земельных участков, указанных в п.2 ч.5 ст.4.1 Закона №217-ФЗ.

С вступлением в силу Закона 217-ФЗ территория вновь созданного после 1 января 2019 года товарищества определяется следующим образом: 1) через проект межевания или план планировки территории товарищества, утвержденного на общем собрании (ч. 3 ст. 4.1 Закона 217-ФЗ); 2) в границы территории товарищества могут входить только участки его учредителей при условии наличия общности границ участков (ч. 5 ст. 4.1 Закона 217-ФЗ); 3) включать в границы территории не учредителей товарищества запрещено законом (ч. 8 ст. 4.1 Закона 217-ФЗ).

Однако указанные правила не относятся к СНТ, созданным до 1 января 2019 года.

В силу ч.10 ст.12 Закона 217-ФЗ у членов некоммерческой организации, созданной для ведения садоводства до дня вступления в силу Закона 217-ФЗ (то есть до 01.01.2019), членство в товариществе возникает со дня государственной регистрации СНТ. При этом принятие нового решения о приеме в члены товарищества не требуется.

Что касается вступления новых членов в СНТ, созданного уже после 1 января 2019 года, то по смыслу норм части 8 статьи 4.1 и части 2 статьи 12 Закона 217-ФЗ

новыми членами СНТ могут стать исключительно правообладатели тех земельных участков, которые изначально СНТ «Геофизик» .

А поскольку СНТ «Геофизик» было в создано в 1989году, то есть до начала действия Закона №217-ФЗ, соответственно, положения ст.4.1 указанного Закона не подлежат применению к данному садоводческому товариществу (ч.2 ст.54 Закона №217-ФЗ).

Учитывая, что земельные участки с №1 по №89, образованные на территории СНТ «Геофизик» до 2001года могут входить в границы садоводства и на них не распространяется правовой режим, установленный Законом №217-ФЗ, проект межевания территории утверждается в отношении всех земельных участков, входящих в состав территории товарищества, что свидетельствует о несостоятельности доводов Савиной М.А.

Также при рассмотрении заявления Савиной М.А. необходимо принять во внимание, что проект межевания территории СНТ «Геофизик» не подавался для согласования в Комитет природных ресурсов Волгоградской области поскольку исходя из письма администрации городского поселения города Краснослободска №617 от 02.03.2026г. изначально он подлежит утверждению администрацией Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, а затем предъявляется на согласование в Комитет природных ресурсов, что также ставит доводы Савиной М.А. под сомнение.

В свою очередь, ссылка Савиной М.А. о том, что она включена в список должников по оплате за проведенные в СНТ «Геофизик» кадастровые работы не находит своего подтверждения в качестве доказательства нарушения ее прав собственника поскольку членам товарищества была предоставлена возможность самостоятельно определиться с порядком внесения необходимых денежных сумм за производство кадастровых работ, в том числе, за счет части взносов, уплаченных на содержание общего имущества товарищества. А поскольку никаких взысканий с Савиной М.А. фактически не производилось само по себе указание ее в числе других членов товарищества, согласившихся оплатить стоимость кадастровых работ за счет обязательных взносов, не влечет нарушения ее прав, а, тем более, не может причинить вред товариществу.

Таким образом, ввиду возникших разногласий между Савиной М.А. и СНТ «Геофизик», как субъектами гражданских правоотношений, оспаривание договора подряда на выполнение кадастровых работ и проекта межевания территории садоводческого товарищества в порядке защиты субъектных прав и законных интересов членов товарищества относится к договорным спорам, возникающих из заключённых или исполняемых договоров, относящихся к общегражданским спорам, рассматриваемыми судами общей юрисдикции.

Согласно ст. 11 ГК РФ, защита нарушенных гражданских прав возможна как в судебном, так и во внесудебном порядке, к которому относятся переговоры между сторонами и претензионный порядок разрешения спора, что никак не

Содержание статьи полностью совпадает с содержанием статьи, опубликованной в журнале "Вопросы истории" № 1, 1988 г.

На основании вышеизложенного, прошу рассмотреть и утвердить статью в журнале "Вопросы истории" № 1, 1988 г. и опубликовать ее в журнале.

В. (Борисович) Д.