

Справка

об истории земель общего пользования СНТ «Березка»,
Калужская область, с. Ворсино

Земли общего пользования СНТ «Березка» (далее ЗОП) представлены тремя земельными участками с кадастровыми номерами 40:03062301:175 (массив 1, или «Березка 1»), 40:03062302:188 (массив 2, или «Березка 2»), 40:03062303:160 (массив 3, или «Березка 3»).

Наиболее известна история ЗОМ массива 2 (кадастровый номер 40:03062302:188), так как часть этой земли (кроме земель, расположенных по дорогам СНТ), была передана в аренду сорока трём садоводам массивов № 1 и №2.

Что известно о ЗОП с кадастровым номером 40:03062302:188:

- «после оформления второй очереди СНТ «Березка» (массив 2), между массивами (№1 и №2, ред.) образовалась полоса земель общего пользования (далее ЗОП). По этой земле между массивами 1 и 2 в зимнее время постоянно заезжали неустановленные граждане на автомобилях с целью кражи имущества садоводов. В конце 90-х годов садоводами было принято решение о преграждении пути заезда подобных автомобилей» (из письма председателя товарищества Ракша О.И., действующий на основании Устава СНТ и решения общего собрания от 29.06.24 г. в Боровский районный суд, исх. №5-26 от 28.01.2026).

- реальные свидетельства садоводов СНТ «Березка» показывают, что решение в 90-х годах о преграждении заезда автомобилей было принято не садоводами, а правлением СНТ, причём путём передвижения границ участков садоводов к середине ЗОП сначала (на первом этапе) до оставления коридора в ЗОП шириной несколько метров, а затем ровно до середины ЗОП с ликвидацией прохода (коридора) по ЗОП, т.е. границы сорока трёх участков садоводов массивов №2 и №1, примыкающих к ЗОП, были продолжены путём продолжения имеющихся кадастровых границ этих участков ровно до середины ЗОП с кадастровым номером с 40:03062302:188 (свидетельства садоводов в количестве не менее четырнадцати, зарегистрированные в Боровском районном суде, дело №2-5/2026);

- «в 2006 году земли общего пользования СНТ «Березка» между массивами 1 и 2, по показаниям очевидцев, что не подтверждено документами СНТ, были распределены, между владельцами участков по Г-образной прямой линии. У отдельных садоводов сохранились договоры аренды земли общего пользования с Правлением СНТ «Березка», в которых есть ссылки на

постановление общего собрания уполномоченных и членов СНТ «Березка» от 08.09.2006 года, в соответствии с которым земля общего пользования передавалась в аренду. В правлении СНТ «Березка», данный протокол не сохранился» (из письма председателя товарищества Ракша О.И., действующий на основании Устава СНТ и решения общего собрания от 29.06.24 г. в Боровский районный суд, исх. №5-26 от 27.01.2026). На предложение восстановить протокол общего собрания от 08.09.2006г. по имеющимся и дополнительно запрошенным сведениям правление СНТ «Березка» ответило отказом;

- реальные договоры аренды ЗОП в количестве трёх – участок №95, массив №1, владелец Агафонова Наталья Владимировна (договор аренды от 26 мая 2007 г.), участок 93, массив №1, владелец Рачковская Елена Викторовна (договор аренды от 25 августа 2007 года, т.е. спустя три месяца от договора аренды с Агафоновой Н.В.), участок №87 массив №1, владелец Татарчук Алексей Васильевич (договор аренды от 05 августа 2006 года, т.е. за девять месяцев до договора аренды с Агафоновой Н.В. и за год до договора с Рачковской Е.В.) – все договоры прилагаются. Садоводом Желдак А.К. было предложено председателю правления Ракше О.И. запросить у остальных сорока садоводов эти договоры аренды (причем Желдак А.К. предложил помочь с изготовлением всех этих сорока запросов). Ракша О.И. отказалась это сделать. Во всех представленных договорах аренды есть пункты со ссылкой на постановление общего собрания уполномоченных и членов СНТ Березка от 8(9) сентября 2006г. о передаче в аренду земельного участка соответствующей площади арендатору (пункт 1.1), и пункт 3.1 о том, что «Арендодатель (т.е. СНТ «Березка», ред.) обязуется с течение 3-х месяцев после оформления в собственность СНТ «Березка» земель общего пользования передать в собственность арендованные сотки арендатору» (три договора аренды ЗОП прилагаются);

- оформление в собственность ЗОП произошло 16.06.2009 г. – свидетельство о государственной регистрации права 40КЯ 456023 на участок с кадастровым номером 40:03:062302:188 прилагается. Т.е., начиная с 17.09.2009г правление СНТ «Березка» должно было начать выдавать сорока трём садоводам свидетельства на право собственности на участки с ЗОП, ранее выделенной в соответствии с решением общего собрания от сентября 2026 года, но не сделало этого;

- в октябре 2011 года (22.10.2011) состоялось общее собрание садоводов на котором большинством голосов проголосовали за безвозмездную передачу ЗОП в собственность сорока трем садоводам. Правление СНТ по суду (истец Виткалов В.В.) отменило решение этого собрания в связи с отсутствием кворума, но протокол этого заседания, подтверждающий, что правление более пяти лет занималось ЗОП, и что именно правление СНТ распределяло ЗОП, сохранился в судебном деле (председателем общего собрания был

садовод Желдак А.К., секретарем собрания садовод Рачковская Е.В., судебное дело №2-5/2026, том 5 л.169);

- в сентябре 2015 года (02.09.2015г.) двадцать семь садоводов (т.е. большинство из тех 43 садоводов, кому была передана в аренду ЗОП) обратились к председателю правления СНТ в 2015 году Панченко В.А. с письменным требованием (прилагается) еще раз лично рассмотреть вопросы, связанные с арендой земли общего пользования с учётом обязательств сторон по имеющимся подписанным договорам аренды в 2007г, а именно не выполнением пунктов 3.1 и 3.2 о передаче ЗОП в 3-х месячный срок в собственность после оформления собственности СНТ Березка на ЗОП, а также о централизованном оформлении всех необходимых документов на собственность этой ЗОП Арендатору. Кроме того, Панченко В.А. просили отменить необоснованно увеличенную арендную плату за ЗОП в 2.3 раза (в 1150 руб в 2015 г по сравнению с арендной платой в 2014г.). Панченко В.А. в ответ на это обращение уговаривает Виткалова В.В. (председатель СНТ в 2007 году, который подписал эти договоры аренды) спустя девять лет снять свою подпись с договоров аренды на основании того, что их якобы ему «подсунули на подпись». Имеющиеся три договора аренды со сроком оформления (подписания) в течение года с 2006 по 2007 год, говорят о том, что в течении года с 2006 по 2007 год эти договоры «подсовывали» Виткалову В.В. на подпись, с чем здравый человек не может согласиться – трудно поверить в то, что Виткалов В.В. находился в течение года в состоянии, когда не понимал, что ему «подсовывали» незаконные и необоснованные договоры аренды. Председатель СНТ Панченко В.А. в 2015г., несмотря на письменный запрос двадцати семи садоводов от 02.09.2025, отказался выполнять требования договоров аренды за 2006-2007 года по передаче ЗОП в собственность садоводов для того, чтобы сохранить поступление в кассу СНТ «Березка» денег от аренды ЗОП;

- в 2022г правление СНТ «Березка» заключает договор со сторонней организацией «Марк энд Оукс» (на основании якобы решения общего собрания от 16.07.2022), в которую перечисляет деньги о аренды ЗОП и требует на основании этого договора перечислять деньги за аренду непосредственно в эту организацию (образец обращения Панченко В.А к садоводу о перечислении денег в стороннюю организацию прилагается);

– в августе 2017 года председатель Панченко В.А. без проведения общего собрания садоводов необоснованно и незаконно заключает договор аренды с владелицей участка №33 массив №1 Аполосовой Ю.Д. (кадастровый номер 40:03062301:33), родители которой Глухов Д. В и Глухова Е.И. самозахватили в июле 2007 года у участка №136 массив №2 (кадастровый номер. 40:03062302:135) участок ЗОП площадью более 2-х соток (дело 2-5/2026). Единственный участок в СНТ «Березка», который без проведения общего собрания и вопреки требованиям Ф366 и Ф3 217 о садоводстве, путем

самозахвата участка ЗОП более двух соток довел площадь ЗОП до 6 соток, является участок с кадастровым номером 40:03:062301:33 владелицы Аполосовой Ю.Д. У остальных сорока двух садоводов, арендующих ЗОП, - в аренде от 1,5 до 4-х соток;

- председатель правления СНТ с 2024г. Ракша О.И. подтвердила, что «Существует План-схема, созданная до 2012 года, на которой отражены границы участков садоводов массивом 1 и 2, а также ЗОП и земли Боровского лесничества. На данном документе нанесена красная линия, которая предположительно является границей арендованных участков земель общего пользования СНТ «Березка», однако никаких документальных подтверждений этому не имеется» (письмо председателя товарищества Ракша О.И., исх. №5-26 от 28.01.2026.). Данная План-Схема не соответствует ныне действующим границам по ЗОП между участком №33 массив №1 Аполосовой Ю.Д. (кадастровый номер 40:03062301:33) и участком №136 массив №2(кадастровый номер. 40:03062302:135). Имеющиеся в свободном доступе на российском сайте спутниковые снимки подтверждают границы ЗОП, соответствующие имеющейся в правлении СНТ План-Схеме и подтверждают факт самозахвата (дело 2-5/2026);

- в 2024-2026гг. садовод Желдак А.К. несколько раз письменно обращался в правление СНТ «Березка» с просьбой рассмотреть вопрос о самозахвате владельцами участка №33 массива №1 ЗОП у участка №136 массива №2, и просил комиссионно осмотреть участок самозахвата. Правление СНТ все время отказывало это делать;

- в 2024-2026гг. садовод Желдак А.К. несколько раз (два раза письменно и два раза на общих собраниях) обращался в правление СНТ «Березка» с просьбой предоставить возможность ознакомиться с договорными документами с компанией «Марк энд Оукс» по перечислению её денег от аренды ЗОП, в том числе и денег Желдак А.К. Сначала правление (Ракша О.И.) письменно ответило, что Желдак А.К. не имеет право знакомиться с этими документами, а на собрании председатель правления Ракша О.И. сообщила всем участвующим, что этих документов нет (ниже представлены свидетельства главного бухгалтера СНТ «Березка» о том, что данные документы в правлении имеются). Более того, в протокол этих двух собраний просьба Желдак А.К. о предоставлении этих документов включена не была, что является нарушением со стороны правления в оформлении протоколов общих собраний;

- в общем чате СНТ главный бухгалтер СНТ подтвердила 08 июля 2026 г, что в правлении имеются и договор, и все необходимые документы с компанией «Марк энд Оукс»;

- «в 2022 году в связи с вступлением в силу Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ в ред. Федерального закона от 14.07.2022 N 312-ФЗ) аренда ЗОП была приостановлена. В марте 2025 года всем бывшим арендаторам было разослано уведомление о необходимости освободить земли общего пользования» (письмо председателя товарищества Ракша О.И., исх. №5-26 от 28.01.2026.);

- «В 2025 году, на общем собрании членов СНТ и собственников участков, было принято решение о продаже земли общего пользования собственникам, в границах ранее арендованных участков (копия протокола прилагается)» (письмо председателя товарищества Ракша О.И., исх. №5-26 от 28.01.2026.);

- в 2024 и в 2025 году Росреестр по Калужской области дважды направлял Аполосовой Ю.Д., как владелице участка №33 массив №1 с кадастровым номером 40:03062301:33, предостережение о незаконности занимаемых им земель общественного пользования. Аполосова Ю.Д. снесла незаконно возведенные на самозахваченной земле, но предостережение не выполнила и не возвратила самозахваченную землю – речь в предостережении шла не о сносе зданий, а о незаконности занимания земли. Правление СНТ Березка никак не отреагировало на два предостережения Росреестра;

- правление СНТ «Березка» не руководствуется и не выполняет требования, изложенные в ФЗ 66 – «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» - действовал на момент самозавхвата земли в июле 2007г и закончил свое действие в 29.07.2017, Уставе СНТ «Березка» от 14.08.2008г, Книжке садовода о том, что при отчуждении земельного участка одновременно требуется отчуждать долю имущества общего пользования, ФЗ 217 «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» о наследовании доли в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок и о переходе права собственности на садовый или огородный земельный участок (доля в праве общей собственности на имущество общего пользования нового собственника такого земельного участка равна доле в праве общей собственности на указанное имущество общего пользования предыдущего собственника такого земельного участка). Правление СНТ «Березка» не приняло к сведению, что владелец участка №136 с кадастровым номером 40:03062302:135 представил оригиналы квитанций от 2004г, подтверждающие оплату аренды самозахваченных у него в 2007 году 2-х соток в составе выделенной ему ЗОП для аренды;

- 01.08.2026 на общем собрании СНТ Березка предлагается решить вопрос о перераспределении ЗОП и передаче в собственность садоводам на

безвозмездной основе без ссылок на первоначальные причины передачи этих ЗОП в аренду и без ссылок на площадь этих участков. Действующее законодательство определяет ответственность правления и его председателя за ЗОП не как право, а как обязанность.

В связи с тем, что все приведенные сведения в справке подтверждены документами,

Предлагается;

1. Настоящую справку приложить к протоколу общего собрания от 01.08.2026;
2. Вместо формулировки «Перераспределения» ЗОП ввести формулировку «выделить ЗОП арендаторам в соответствии с первоначальным распределением ЗОП, утвержденным протоколом общего собрания от 08(09).09.2006г и в соответствии с имеющимися (сохранившимися) договорами аренды в собственность на безвозмездной основе». Положение о компенсации правлению СНТ расходов на оформление садоводам ЗОП в собственность дополнить требованием о предоставлении калькуляции компенсации расходов и текстовых обоснований компенсации затрат правления именно на оформление ЗОП в собственность садоводов в соответствии с решением общего собрания от 08 (09).09.2006г.;
3. Поставить на голосование общего собрания вопрос о том, что признать самозахват владелицей участка №33 массив №1 Аполосовой Ю.Д. (кадастровый номер 40:03062301:33), родители которой Глухов Д. В и Глухова Е.И. самозахватили в июле 2007 года у участка №136 массив №2 (кадастровый номер. 40:03062302:135) участок ЗОП площадью более 2-х соток, незаконным;
4. Поставить на голосование общего собрания вопрос о том, что признать факт заключения договора аренды ЗОП, заключенным в 2017 году Панченко В.Н. с Аполосовой Ю.Д, в части касающейся аренды двух соток, самозахваченной ЗОП, произведенной её родителями Глуховым и Глуховой в 2007 году незаконным и необоснованным;
5. Поставить на голосование общего собрания вопрос о возвращении владельцу участка с кадастровым номером 40:03062302:135 Желдак А.К. ранее захваченного участка ЗОП площадью более 2-х соток, произведенной в 2007 году владельцами участка с кадастровым номером 40:03062301:33;
6. В связи с уже направленными двумя запросами от Желдак А.К. предоставить ему за плату все имеющиеся документы по факту заключения с компанией «Марк энд Оукс» и имеющейся от главного бухгалтера СНТ информацией о наличии таких документов –

правлению направить Желдак А.К все имеющиеся документы по договору с «Марк энд Оукс» с оплатой затрат на изготовление копий.

Приложения:

1. Письмо председателя правления СНТ «Березка» Ракша О.И. №5-26 от 28.01.2026, 2л;
2. Свидетельства садоводов СНТ «Березка» о ЗОП, _ л;
3. Договоры аренды ЗОП от 2006-2007гг., три договора, 5 листов;
4. Свидетельство о государственной регистрации права на ЗОП, 1л;
5. Протокол общего собрания от 22.01.2011г., __ л;
6. Письмо 27-ми садоводов в СНТ «Березка» от 22.10.2015г.
7. Обращение председателя СНТ Панченко В.А. к садоводу СНТ с требованием перечислять деньги за аренду ЗОП в стороннюю организацию «Макс энд Оукс», 1л.;
8. Договор аренды ЗОП с участком №33 от 2017 г, __ л;
9. План-Схема распределения участков СНТ «Березка», _ л;
- 10.Выписка из чата СНТ Березка о наличии в правлении договора и всех необходимых документов со сторонней организацией (Макс энд Оукс), 1л;
- 11.Выписка из ФЗ 66 и ФЗ 217 о садоводстве, __ л;
12. Предостережения Росреестра владельцу участка №33 (кадастровый номер 40:03062301:33), два предостережения, на __ л.

Справку о ЗОП и предложения в протокол общего собрания от 01.08.2026

Подготовил

Желдак А.К,

садовод участков

№151 и №136 массива №2

«31» июля 2026г.