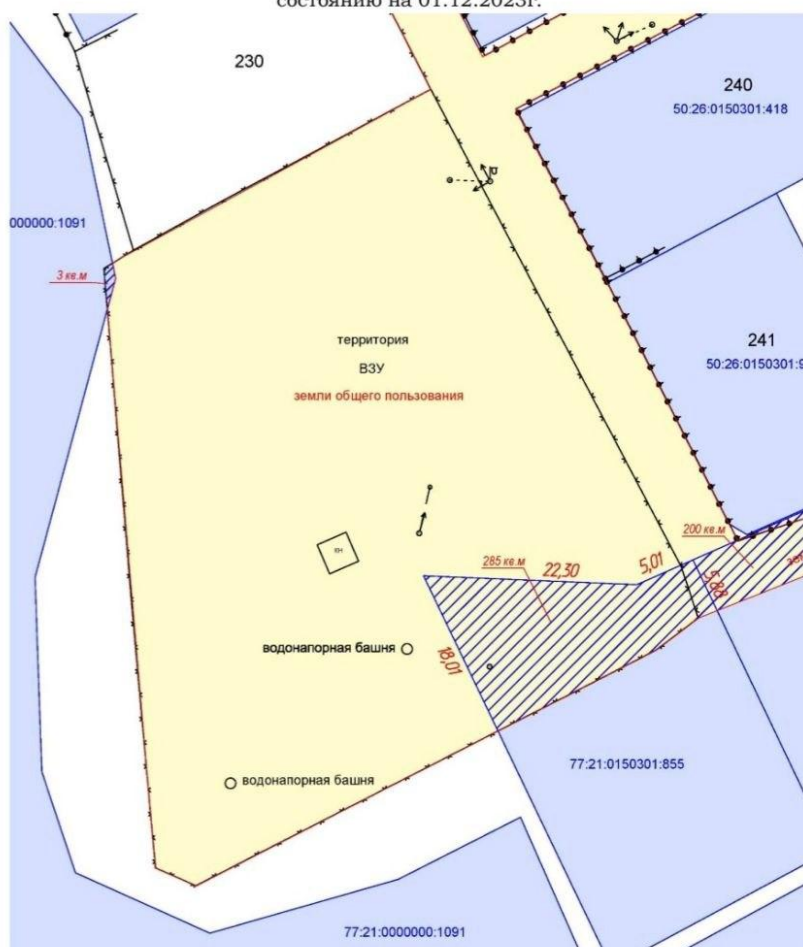


В результате кадастровых работ по делению общего участка на 6 самостоятельных и постановке указанных участков на учёт в границы участков **855, 856 и 857** были включены:

- **внутренняя дорога СНТ** (земли общего пользования, используемые для проезда и прохода);
- **часть территории водозаборного узла**, на котором расположена одна скважина, накопительные ёмкости, насосная станция с автоматикой для функционирования летнего водопровода.

Кадастровые границы земельного участка с КН 77:21:0150301:855 смещены относительно фактических ограждений (схема 13).
Схема 13. Фактические границы земельного участка с КН 77:21:0150301:855 по состоянию на 01.12.2023г.



Площадь пересечения у земельного участка с КН 77:21:0150301:855 составляет 285 кв.м.

241
50.26.0150301.94

200 кв.м

164 кв.м

Земельный участок

77.21.0150301.856

77.21.0150301.857

77.21.0150301.855

77.21.0000000.109

Площадь пересечения у земельного участка с КН 77:21:0150301:856 составляет 200 кв.м, у земельного участка с КН 77:21:0150301:857 - 164 кв.м.

2. Какие последствия могут наступить для СНТ

Из-за того, что кадастровые границы участков № 855, 856 и 857 накладываются на дорогу, собственник участка СНТ № 242 по документам лишается доступа к своему земельному участку. Хотя физически дорога пока свободна, но участки 855 и 856 выставлены на продажу, и новые собственники могут предъявить права на эту территорию и ограничить проезд, ссылаясь на данные Росреестра.

Водозаборный узел обеспечивает СНТ технической водой в летний период (для полива и бытовых нужд). Кроме того, этот водопровод входит в систему пожаротушения товарищества.

Нахождение водозаборного узла на землях, которые по документам принадлежат частному лицу, может стать основанием для приостановления или отзыва

разрешительных документов на пользование скважиной (лицензии). В результате мы рискуем остаться без летнего водоснабжения и без противопожарного водоснабжения.

Лицензия на воду:



**ДЕПАРТАМЕНТ ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
И ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ГОРОДА МОСКВЫ**

ЛИЦЕНЗИЯ
на пользование недрами

М О С 7 0 3 6 8 В Э
серия номер вид лицензии

Выдана СНТ «Нива-3»
(субъект предпринимательской деятельности, получивший
данную лицензию)

в лице Терехова Н.Е.
(Ф.И.О. лица, представляющего субъект предпринимательской
деятельности)

с целевым назначением и видами работ добыча подземных вод,
используемых для целей технического водоснабжения СНТ «Нива-3»

Участок недр расположен пос. Киевский, г. Москвы
(наименование населенного пункта, района, края, республики)

Описание границ участка недр, координаты угловых точек, копии
топопланов, разрезов и др. приводятся в приложении 3
(N прилож.)

Участок недр имеет статус горного отвода
(геологического или горного отвода)

Дата окончания действия лицензии 01.03.2031
(число, месяц, год)

Место штампа
гос. регистрации
Департамент природопользования и охраны
окружающей среды города Москвы

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
"17" марта 2021 г.
№ 40368 ВЭ
Подпись уполномоченного Регистратора
В.И.О.

Охранная зона водозаборного узла:

Карта-схема расположения участка недр местного значения
СНТ "НИВА-3" для добычи подземных вод вблизи рабочего поселка Киевский
поселения Киевский Троицкого административного округа города Москвы



1:2 500

Условные обозначения:

- СКВ. №536 скважина и ее номер
— граница участка недр
⊙¹ угловая точка участка недр
Площадь участка недр = 4 164 м²

Географические координаты водозабора
в системе WGS-84:

№ скв.	с.ш.	в.д.
536	55°25'12.3"	36°53'18.2"

Координаты угловых точек участка недр
в системе WGS-84:

№	с.ш.	в.д.
1	55°25'11.0"	36°53'17.1"
2	55°25'12.2"	36°53'15.9"
3	55°25'13.1"	36°53'16.0"
4	55°25'13.9"	36°53'18.7"
5	55°25'12.1"	36°53'20.4"

2.3. Невозможность дальнейших действий направленных на регистрацию земель общего пользования (ЗОП) СНТ «НИВА-3»

Для оформления прав СНТ на земли общего пользования (дороги, проезды, инженерные сооружения) требуется, чтобы эти земли не пересекались с границами чужих участков. Наложение границ участков ИЖС на дорогу и водозаборный узел делает процедуру регистрации ЗОП юридически невозможной. Пока наложения не устранены, СНТ не сможет продолжить работу и закрепить за собой эти территории.

3. Почему переговоры с собственником не привели к решению и почему необходим суд.

В течение последнего года правление СНТ активно контактировало с собственником участков № 855 и 856 (участок № 857 также затронут проблемой). На наши устные и письменные обращения собственник информировал, что ведётся работа по согласованию границ его участков и что кадастровая ошибка будет исправлена.

Однако на текущий момент Правление СНТ **не получило ни одного официального письменного подтверждения** от государственных органов, что исправление границ действительно будет реализовано и идет процесс, направленный на уточнение границ земельных участков.

На текущий момент у СНТ **отсутствуют внесудебные рычаги воздействия** на собственника, чтобы обязать его уточнить границы своих участков и исключить из них земли общего пользования. Единственный законный способ защитить интересы товарищества — это подача иска в суд.

4 Особенности судебного разбирательства

Дела об исправлении кадастровых ошибок и защите прав на земли общего пользования относятся к сложным категориям. Для успешного рассмотрения дела необходимо:

- привлечение квалифицированного юриста, специализирующегося на земельных спорах и делах СНТ. Такой специалист подготовит исковое заявление, соберёт доказательства и будет представлять интересы СНТ в суде;
- проведение судебной землеустроительной экспертизы, которая установит точное местоположение границ земель общего пользования и факт наложения на них границ участков ИЖС. Без такой экспертизы суды, как правило, отказывают в удовлетворении исков подобного рода.

5. О предполагаемых затратах на судебное разбирательство

В настоящее время **точно оценить общую стоимость судебных расходов не представляется возможным** по следующим причинам:

- неизвестно, будет ли подан и принят судом **один общий иск** ко всем трём участкам (855, 856, 857) или потребуются **три отдельных иска**;
- стоимость **судебной экспертизы** определяется организацией, которую назначит суд, а также количеством вопросов, поставленных перед экспертом судом. Цены на экспертизы, публикуемые в интернете, как правило, относятся к внесудебным исследованиям. Судебные экспертизы стоят значительно дороже.

Исходя из имеющейся информации, Правление оценивает **ориентировочный диапазон общих затрат** (услуги представителя, судебная экспертиза, государственные пошлины и иные судебные издержки) в **сумму от 500 000 до 1 000 000 рублей**.

При этом важно учитывать, что с каждым годом стоимость как юридических услуг, так и экспертных исследований **неизбежно растёт**. Затягивание с обращением в суд приведёт к дополнительному удорожанию процесса.

С учетом наличия резервного фонда СНТ, Правление предлагает оплатить указанные расходы за счёт **резервного фонда товарищества**. Эти затраты являются вынужденными, но они многократно меньше потенциальных потерь (утрата дороги, водоснабжения и

системы пожаротушения, невозможность регистрации ЗОП, судебные риски при продаже участков новым владельцам).

6. Что произойдёт, если судебное разбирательство не будет начато

Если СНТ не обратится в суд:

- юридическая неопределённость в отношении дороги и водозаборного узла сохранится;
- участки могут быть проданы новым владельцам, которые будут опираться на данные Росреестра и вправе требовать освобождения «своей» территории;
- сохранится угроза отзыва лицензии на скважину, что поставит под вопрос возможность использования летнего водопровода и системы пожаротушения;
- При отзыве лицензии на воду, будет выдано предписание на консервацию скважины и полный запрет на пользования недрами (водой). С учетом искривления скважины дальнейшая расконсервация скважины и использование не представляется возможным, необходимо будет бурить новую скважину, что понесет существенные затраты;
- оформление прав СНТ на земли общего пользования (ЗОП) станет невозможным до тех пор, пока не будут исправлены кадастровые ошибки;
- с течением времени оспорить сложившуюся ситуацию станет значительно сложнее и дороже.

Заключение

Сложившаяся ситуация требует судебного вмешательства, поскольку добровольное урегулирование не привело к документально подтверждённому результату. Обращение в суд — это единственный правовой способ защитить общее имущество СНТ от незаконного включения в границы частных участков. Для ведения дела потребуется привлечение профильного юриста и проведение судебной экспертизы, расходы на которые планируется покрыть из резервного фонда при принятии положительного решения на Общем собрании членов СНТ 1 августа 2026 года.