

# ТСН СНТ «НОВЫЕ ИНСКИЕ ПЛЁСЫ»

Товарищество Собственников Недвижимости «Новые Инские плёсы», ИНН 5410088657, КПП 541001001, ОГРН 1215400031846, 630110, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 71/18, оф. 24, тел. +7 (383) 271-45-67, +7 903-933-54-53, E-mail: beng2006@mail.ru

18.05.2026 г. № 38

В Администрацию Новосибирского района Новосибирской области

В Администрацию Новолуговского сельсовета  
Новосибирского района Новосибирской области

В Садоводческое Некоммерческое Товарищество Собственников Недвижимости  
«Солнечная Долина»

[О выработке соглашения на сервитут  
с СНТ СН «Солнечная Долина»]

Добрый день!

В соответствии с протоколом совещания (см. Приложение 1) со стороны членов ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы» был своевременно сформирован и направлен в адрес СНТ СН «Солнечная Долина» и Администрации Новосибирского района НСО проект соответствующего соглашения.

В оперативном порядке сформированная нашей стороной редакция соглашения была рассмотрена в Администрации Новосибирского района НСО и не вызвала каких-либо замечаний, о чём в наш адрес был направлен официальный ответ (см. Приложение 2).

Чуть позднее мы получили со стороны СНТ СН «Солнечная Долина» встречную редакцию проекта соглашения, которая была образована внесением прямых правок в текст соглашения, который был предложен нашей стороной.

Ознакомившись со встречной редакцией проекта соглашения, мы обнаружили, что со стороны СНТ СН «Солнечная долина» в нее внесен значительный ряд изменений, имеющих принципиальное расхождение с предложенной нами позицией.

Из существенного (Таблица 1):

Таблица 1 – Существенные разногласия в позициях вариантов соглашений

№ п/п	Позиция ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы» (которую мы стремились заложить в нашей редакции соглашения)	Позиция ТСН СН «Солнечная долина» (воспринятая нами из редакции соглашения, направленной с их стороны)
1	Годовой бюджет затрат на содержание и обслуживание сервитута как такового формируется ежегодно, отдельной статьей целевых расходов, и отдельно согласовывается со всеми членами СНТ СН «Солнечная долина» на общем ежегодном собрании, протокол решений которого направляется в ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы».	В варианте соглашения со стороны СНТ СН «Солнечная Долина» к оплате членам ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы» предъявляется (далее – цитата) «вся сумма взносов собственников участков СНТ СН «Солнечная Долина» на содержание дорог, ремонт, очистку участка Дороги, относящегося к Проезду, шлагбаума, а также на содержание лесной дороги и моста, ведущего к Проезду на Общий Участок». Данная формулировка неявным образом охватывает затраты, не относящиеся к сервитуту как предмету соглашения.

2	<p>Вышеупомянутый бюджет целевых расходов на очередной год делится на совокупное общее количество членов СНТ СН «Солнечная Долина» и ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы», определяя размер соответствующего целевого взноса, что обуславливает равную финансовую нагрузку на каждого члена каждого этих обществ по данной целевой статье расходов в течение соответствующего года.</p>	<p>В варианте соглашения со стороны СНТ СН «Солнечная Долина» все формулировки, отражающие данную нашу позицию, попросту удалены.</p> <p>В противовес этому нескольким десяткам членов ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы» вменяется к оплате такая же сумма, которая в СНТ СН «Солнечная Долина» распределяется уже между несколькими сотнями членов.</p> <p>То есть принцип равного участия в обслуживании участка сервитута каждым членом обоих обществ со стороны СНТ СН «Солнечная Долина» принципиально отвергается.</p>
3	<p>Фактические расходы соответствующего года на содержание и обслуживание сервитута не могут превышать утвержденный членами СНТ СН «Солнечная долина» бюджет (п.1), все фактические взносы (п.2) и фактические расходы должны подтверждаться соответствующими финансовыми документами, остаток бюджета и/или задолженность по целевым взносам прошедшего года каждого из обществ учитываются при формировании бюджета очередного года.</p>	<p>Данное разумное ограничение в варианте со стороны СНТ СН «Солнечная Долина» отсутствует.</p> <p>В противовес предлагается воспринимать любое принятое на стороне СНТ СН «Солнечная Долина» решение как данность, по сути безакцептно (далее – цитата):</p> <p><i>«Если размер фактических затрат окажется больше или меньше размера Платы ... Соглашения, Пользователь обязан соответственно либо осуществить доплату разницы (в течение 15 рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Собственника) либо вправе зачесть разницу в счет Платы на следующий год»</i></p>
4	<p>Ограничения любого характера, применяемые к сервитуту, могут применяться в отношении членов ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы» в том и только в том случае, если они официально и в той же степени применяются к членам СНТ СН «Солнечная Долина» (что и должно быть явным образом отражено в соглашении).</p>	<p>Здесь в варианте от СНТ СН «Солнечная Долина» присутствует целая плеяда вменяемых членам ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы» ограничений, без какого-либо упоминания об их тождественном действии в отношении членов самого СНТ СН «Солнечная Долина» (далее – ряд цитат).</p> <p><i>«Пользование Проездом осуществляется ... в период с 01 апреля по 31 октября»</i></p> <p><i>«Собственник вправе устанавливать ограничения использования Проезда (в том числе, но не ограничиваясь, ограничение на проезд крупнотоннажного транспорта, как круглогодично, так и в осенне-весенний сезон с учетом погодных условий)»</i></p>
5	<p>Соглашение на сервитут заключается между двумя обществами, без установления каких-либо зависимостей от действий любых третьих лиц.</p>	<p>В варианте от СНТ СН «Солнечная Долина» заложен целый юридический нонсенс (даже не знаем, как его комментировать, далее – цитата).</p>

		<p>«Пользователем принимаются меры по обеспечению организации проезда соответствующими органами власти.</p> <p>Соглашение заключается Сторонами после передачи лесной дороги, ведущей к Проезду, расположенной в пределах земельного участка с кадастровым номером 54:19:142601:425, в муниципальную собственность и будет действовать при условии надлежащего обслуживания данной лесной дороги органом местного самоуправления.</p> <p>В случае ненадлежащего исполнения органом местного самоуправления своих обязанностей по содержанию данной лесной дороги, Собственник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Соглашения»</p>
5	<p>Коллективное соглашение не может быть расторгнуто по причинам каких-либо отдельных действий отдельных членов любого из обществ.</p> <p>Причем в соглашении должно быть обозначено, что речь идет о действиях, несущих неправомерный характер (либо приведен конкретный перечень нарушений).</p> <p>За «систематические нарушения» должен отвечать нарушитель, а не целое общество.</p> <p>Расторжение соглашения, с учетом фактических финансовых отношений контрагентов, в принципе недопустимо в одностороннем уведомительном порядке.</p>	<p>В редакции от СНТ СН «Солнечная Долина» это выглядит следующим образом (цитата):</p> <p><i>В случае систематического нарушения ... лицами, указанными в п. 1.2, условий Соглашения и/или правил пользования Проездом, Собственник вправе расторгнуть Соглашение в одностороннем порядке путем направления соответствующего уведомления в адрес Пользователя.</i></p> <p>(в п.1.2 указано про Пользование Проездом осуществляется Пользователем, его членами, членами их семей и иными лицами)</p>
6	<p>Наконец, сам сервитут предоставляется для доступа к участкам любым членам ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы», которыми внесена соответствующая оплата, без какой-либо взаимосвязи с количеством детей, а также матримониальным и финансовым состоянием.</p>	<p>Со стороны СНТ СН «Солнечная Долина» явно присутствует искаженное представление о правовой подоплеке предоставления сервитута, поскольку в вариант соглашения с их стороны включено требование о предоставлении (цитата) – «... выписки из ЕГРН на соответствующий земельный участок с данными об актуальном собственнике, а также документы, подтверждающие тот факт, что семья владельца является многодетной»</p>

Поскольку разрешение даже перечисленных противоречий без участия Администрации видится нам совершенно нереалистичным, предлагаем и просим организовать совместную очную встречу для выработки решения по всем проблемным позициям.

По самим формулировкам всего текста соглашения, как документа, оперативную работу сможем провести сразу после устранения принципиальных разногласий.

Председатель  
ТСН СНТ «Новые Инские Плёсы»



Петрова С.Н.