

**Письменные пояснения по 7 -му вопросу повестки очно-заочного
ОС членов СНТ 29.05.2024-23.06.2024 г.**

В повестке общего собрания 7-м пунктом стоит вопрос: *Наделить председателя Воронцову Светлану Федоровну полномочиями обратиться в суд с исковыми требованиями в интересах СНТ: об установлении сервитута в отношении ЗОП СНТ с КН 39:15:133005:1, о взыскании платы с ответчиков за использование ЗОП СНТ с КН 39:15:133005:1.*

Как мы знаем, с 2017 года часть территории земель СНТ, по разрешению бывшего председателя СНТ Меркуловой Л.В., выведена из состава СНТ под строительство магазина «Спар» (ул.Аксакова, 125). Теперь для подъезда техники к данному магазину, а также к автомобильной мойке (земельный участок с КН 39:15:133005:986) используется территория ЗОП СНТ с КН 39:15:133005:1.

Для установления права ограниченного пользования (сервитута) нашей территории, используемой для коммерческих целей собственниками земель с КН 39:15:000000:14242 и взимания с них платы, СНТ необходимо обратиться в суд.

Ст. 17 пп.5.1 5.1) Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" гласит: « К исключительной компетенции общего собрания членов Товарищества относится 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».

Именно поэтому на общем собрании мы с вами должны принять совместно решение об установлении сервитута в отношении ЗОП СНТ с КН 39:1333005:1 и взимания платы в пользу СНТ (для участков ЗОП СНТ площадью 525 и 354 кв.м., согласно схеме и экспресс-анализа рыночной стоимости).

Приложение:

1. Экспресс анализ рыночной стоимости
2. Схема установления сервитута на ЗОП СНТ



ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга»

Тел. (4012) 35-72-74, т./ф. 35-72-74

Россия, 236010, г. Калининград, Марата, 2, подъезд 1.

б/н от 15 сентября 2023г.

Экспресс анализ рыночной стоимости

Заказчик:	СНТ «Октябрьское», ИНН 3906037502/ КПП, ОГРН 1023901018140. Адрес: 390601001 г.Калининград, улица Аксакова, СНТ «Октябрьское»
Объект оценки:	Величина соразмерной платы за частный сервитут, установленный в отношении частей земельного участка площадью 525 кв.м (Объект 1) и 354 кв.м (Объект 2) из общей площади объекта с кадастровым номером 39:15:133005:1, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул.Аксакова СНТ «Октябрьское»
Права на объект оценки:	Собственность
Цель оценки, вид стоимости:	Определение рыночной величины соразмерной платы за сервитут – периодическая плата правообладателю земельного участка, обремененного сервитутом, от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен
Назначение оценки:	для цели принятия решения (в том числе в судебном порядке)
Дата проведения оценки (дата определения стоимости):	08 сентября 2023 года

Сведения об Оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга» ОГРН 1023900992928 от 14.10.2002 года, ИНН 3906078964 236010 г. Калининград, ул. Марата, 2, подъезд 1, тел. +7 (4012) 35-72-74 e-mail: centrum_kgd@mail.ru
Реквизиты Оценщика:	р./сч. 407 028 106 2002 0000 102 в Калининградском ОСБ № 8626 д.о.8626/1261 к/ сч. 301 018 101000000000634. ОКПО 51798608 ОКОНХ 84500, БИК 042748634
Офис (местонахождение) Оценщика:	236010 г. Калининград, ул. Марата, 2, подъезд 1
Сведения о специалисте Оценщике:	<i>Окомелко Наталья Владимировна</i> , является членом РОО и включена в реестр Ассоциации «Русское общество оценщиков» 09 июля 2007 года за регистрационным номером 000207 (Выписка из реестра о членстве в Саморегулируемой организации от 28.07.2020г.). Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 020870-1 от 11 июня 2021 года. Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика: Страховой полис САО «РЕСО-Гарантия»: Страхователь ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга»: № 922/2424538196 выдан 01.08.2023г. сроком действия до 05 августа 2024 года, лимит ответственности 5 000 000 рублей.

	ОСАО Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование»: Страхователь Окомелко Н.В. - полис № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-000207 выдан 01.07.2023г. сроком действия до 31 декабря 2024 года, страховая сумма (лимит ответственности) 300 000 рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков:	Общероссийская общественная организация «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» включена в единый государственный реестр СРО 09.07.2007 г. за № 0003 Адрес местонахождения: 105066, Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а

Специалисты ООО «Центр оценки недвижимости и консалтинга» по договору б/н от 08 сентября 2023 года для цели принятия решения (в том числе в судебном порядке) произвели оценку величины соразмерной платы за частный сервитут, установленный в отношении частей земельного участка площадью 525 кв.м (Объект 1) и 354 кв.м (Объект 2) из общей площади объекта с кадастровым номером 39:15:133005:1, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул.Аксакова СНТ «Октябрьское».

В процессе расчетов Оценщик определяет рыночную стоимость земельного участка методом сравнительного анализа публичных предложений, путем сравнительного анализа сопоставимых с оцениваемым вакантных земельных участков. Корректировки на отличия внесены в процессе расчетов на основании данных, полученных из специализированных источников *СтатРиэлт*, актуальных на момент проведения оценки.

Согласно Методическим рекомендациям по определению соразмерной платы за сервитут (СПОД РОО 04-113-2021), размер платы за сервитут должен быть соразмерен той материальной выгоде, которую приобретает собственник объекта оценки в результате установления сервитута, компенсируя те ограничения, которые претерпевает собственник объекта оценки, обремененного сервитутом.

Поскольку величина единовременной годовой платы за постоянный сервитут соотносится с величиной периодических выплат за 49 лет (т.к. при таком сроке, в связи с насыщением монотонно-затухающей функции сложного процента, суммы текущих стоимостей аннуитетных платежей приближенно равны стоимости единовременной платы), определение величины годовой соразмерной платы произведено методом рекапитализации.

Ставка капитализации установлена методом кумулятивного построения в размере 15% (с учетом компенсации дополнительных рисков к базовой безрисковой ставке ЦБ РФ на дату оценки).

Результаты оценки представлены в таблицах:

Наименование	Показатели	Ед. измерения
Удельная рыночная стоимость участка	3 424,77	руб./ кв.м
Площадь сервитута 1	525,00	кв.м
Рыночная стоимость права собственности	1 675 000,00	рублей
право аренды (49 лет)	1 507 500,00	рублей
ставка капитализации	15,00%	кумулятивная
Рекапитализация (единовременная плата в год)	226 125,00	рублей
плата в месяц	18 843,75	рублей

Наименование	Показатели	Ед. измерения
Удельная рыночная стоимость участка	3 424,77	руб./ кв.м
Площадь сервитута 2	354,00	кв.м
Рыночная стоимость права собственности	1 212 000,00	рублей
право аренды (49 лет)	1 090 800,00	рублей
ставка капитализации	15,00%	кумулятивная
Рекапитализация (единовременная плата в год)	163 620,00	рублей
плата в месяц	13 635,00	рублей

Таким образом, в результате расчетов по состоянию на 08 сентября 2023 года, Оценщик пришел к выводу, что величина соразмерной платы за частный сервитут, установленный в отношении частей земельного участка из общей площади объекта с кадастровым номером 39:15:133005:1, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул.Аксакова СНТ «Октябрьское», составляет:

- для (Объекта 1) площадью 525 кв.м - **226 125,00 (Двести двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей в год, соответственно, 18 843,75 рублей в месяц;**

- для (Объекта 2) площадью 354 кв.м - **163 620,00 (Сто шестьдесят три тысячи шестьсот двадцать) рублей в год, соответственно, 13 635,00 рублей в месяц;**

Настоящий документ служит для принятия оперативных решений. В соответствии с законодательством, результатом определения рыночной стоимости является полный отчет об оценке, который может быть представлен Заказчику по договору оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам: *г. Калининград, ул. Марата, 2, подъезд 1, тел. 35-72-74.*

С уважением,
Генеральный директор
ООО "Центр оценки недвижимости и консалтинг"



Окомелко Н.В.

№	Источник информации	Местоположение	Площадь, кв.м	Удельная цена предложения, руб./кв.м	Скидка (0,93)	К на размер	К на конфигурацию	Итого	Валовая коррекция	Удельное значение	Итого
1	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1827370662	Калининград, СНТ Октябрьское, Солнечная улица	463,00	3 455,72	3 213,82	1,05	0,81	2733,36	480,46	0,1210	330,74
2	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1539022754	Калининград, СНТ Октябрьское, Светлая улица, 16	600,00	6 333,33	5 890,00	1,09	0,81	5200,28	689,72	0,1120	582,43
3	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1714906103	Калининград, СНТ Октябрьское, Северная улица, 7	478,00	3 765,69	3 502,09	1,05	0,81	2978,53	523,56	0,1190	354,45
4	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1687930822	Калининград, СНТ Октябрьское, Медовая улица, 41	1 070,00	3 971,96	3 693,93	1,21	0,81	3620,42	73,51	0,1400	506,86
5	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1653914493	Калининград, СНТ Октябрьское, Верхняя улица, 15	846,00	4 368,20	4 062,43	1,16	0,81	3817,06	245,37	0,1320	503,85
6	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1643322845	Калининград, СНТ Октябрьское	393,00	3 816,79	3 549,62	1,02	0,81	2932,69	616,93	0,1150	337,26
7	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1539022233	Калининград, СНТ Октябрьское, Верхняя улица	846,00	4 250,00	3 952,50	1,16	0,81	3713,77	238,73	0,1320	490,22
8	https://kaliningrad.domclick.ru/card/sale__lot__1561116591	Калининград, СНТ Октябрьское	620,00	2 983,87	2 775,00	1,1	0,81	2472,53	302,47	0,1290	318,96
Удельная рыночная стоимость частей земельного участка										1,0000	3 424,77

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 020870-1

« 11 » июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Окомелко Наталье Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » июня 2024 г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Окомелко Наталья Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 391300230362

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

09 июля 2007 года, регистрационный № 000207

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000084 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 000207 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 000207 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Окомелко Наталья Владимировна**
 Паспортные данные: Сер. 2711 №379088 выдан Отделением УФМС России по Калининградской обл. Светловского городского округа (код подразделения - 390-022) 14.02.2012
 Адрес регистрации: 238340, Калининградская область, г. Светлый, ул. 2-я Маяковского, д. 1
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Окомелко Наталья Владимировна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки
№ 922/2424538196

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» августа 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И КОНСАЛТИНГА» Юридический адрес: 236010, г. Калининград, ул. Марата, 2, помещение I. ОГРН: 1023900992928, ИНН: 3906078964.
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «06» Августа 2023 г. по 24 часа 00 минут «05» Августа 2024 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего о оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 06 августа 2022 года . 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 410 (Семь тысяч четыреста десять) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2424538196 от 01.08.2023 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ Код [63458719]

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

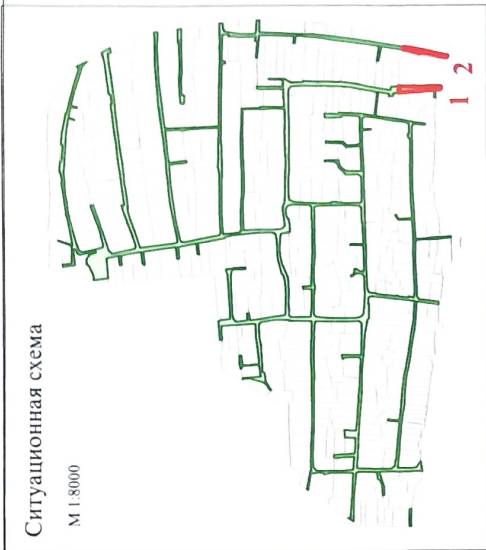
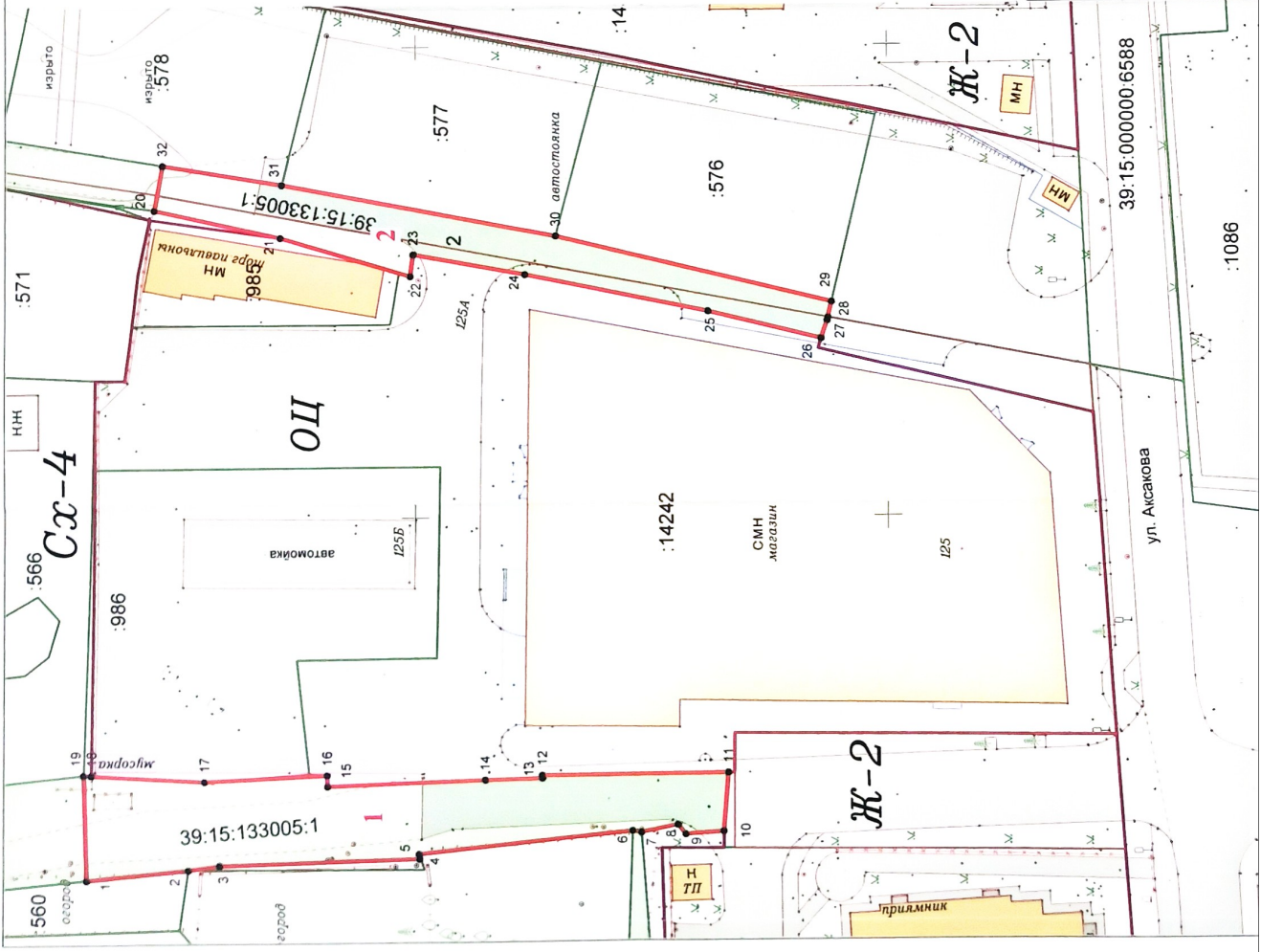
/ Окмелко Н.В. /

М.П. (подпись)

Страховщик

/ Ляпин В. С. /

М.П. (должность, подпись)



Объект 1
Площадь – 525 кв.м.
Кадастровый номер 39:15:133005:1

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	354634.48	1193662.40
2	354623.83	1193643.37
3	354620.57	1193643.80
4	354599.58	1193664.30
5	354589.64	1193664.81
6	354577.11	1193667.15
7	354576.2	1193666.89
8	354573.36	1193665.67
9	354571.55	1193666.67
10	354567.58	1193666.66
11	354567.00	1193673.03
12	354566.65	1193672.89
13	354566.65	1193672.44
14	354562.64	1193672.44
15	354609.24	1193671.60
16	354609.29	1193673.06
17	354622.15	1193672.56
18	354634.02	1193673.29
19	354634.83	1193673.34
20	354634.48	1193662.40

Объект 2
Площадь – 354 кв.м.
Кадастровый номер 39:15:133005:1

№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	354627.53	1194032.79
2	354614.26	1194029.78
21	354600.57	1194025.62
22	354600.26	1194027.92
24	354588.42	1194025.74
25	354568.97	1194021.73
26	354557.01	1194018.80
27	354556.37	1194020.68
28	354556.29	1194021.02
29	354555.90	1194022.68
30	354583.14	1194029.82
31	354614.11	1194035.41
32	354626.68	1194037.53
20	354627.53	1194032.79

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- красные линии
 - территориальные зоны ПЗнЗ
 - ранее образованные земельные участки
 - земельный участок СНТ "Октябрьское"
- с КН 39:15:133005:1 (земли общего пользования)

2023	38-Б-14.15.38-Г-2.3.6.7	Заявка 02.14.23 от 31.07.2023
Схема использования территории общего пользования		
Директор	Глеба Л.И.	ул. Калининград, ул. Аксакова СНТ "Октябрьское"
Нач. отдела	Полякова Л.П.	
Архитектор	Мазурник Д.В.	Заклучик председатель СНТ "Октябрьское" Ворошилова С.Ф.
Должность	Фамилия	Подпись/Дата
		31.07.23
		31.07.23

