

В случае **единоличного использования ЗОП**, землепользователь производит компенсацию расходов СНТ за содержание этого участка ЗОП. Величина компенсации определяется, как сумма всех расходов по приходно-расходной смете СНТ на содержание ЗОП, включая накладные и прочие расходы СНТ и оплачивается с учетом размера доли этого участка от общей площади ЗОП СНТ, но не менее размера членских взносов за участок равной площади.

В случае **передачи ЗОП в личное пользование**, новый землепользователь возмещает расходы СНТ связанные с отчуждением ЗОП в личное пользование, включая затраты на переоформление земельного участка, работ (затрат) по изменению инженерных сетей, дорог и благоустройства связанных с отчуждением этого участка.

Размер права голоса на Общем собрании СНТ пропорционален его доли в праве общей собственности на общее имущество СНТ и составляет:

1. для владельцев участков образованных при создании СНТ 1 (один) участок = 1 (один) голос, без учета площади этого участка.
2. для владельцев участков полученных «под огороды», выделенных Постановлением Администрации Волоколамского района №670 от 27.07.94 - право голоса не представляется;
3. для владельцев участков образованных при создании СНТ, но разделенных между собственниками - величина голоса определяется пропорционально их доли собственности площади разделенного участка, при этом сумма их долей собственников по этому участку составляет 1 (единицу);
4. для владельцев нескольких (целых или долей) участков – определяется как сумма голосов по участкам, при этом расчет ведется с учетом п. 1, 2 и 3 настоящей статьи вне зависимости от того участки оформлены по отдельности или объединены в единый участок.

Размер целевых взносов пропорционален доле в праве общей собственности на общее имущество СНТ и величины права голоса на Общем собрании СНТ.

Размер членских взносов определяется, пропорционально площади капитальных строений возведенных на участке. На участках, где отсутствуют данные о фактической площади строений или их площадь не менее норм застройки действующих на момент создания СНТ, определение величины членского взноса производится исходя из норм застройки участка, т.е. из расчета 8.334 м² площади строения на 100м² площади участка, с округлением до 0,01м².

Мелкие замечания к текста Устава:

п. 4.9 - имеет смысл взять полный текст из ст 135 ЖК «Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.», в противном случае смысл статьи теряется.

п. 6.6 – есть ст. 391 ГК Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен только по соглашению между первоначальным должником и новым должником (за исключением случаев наследования).

п. 8.9

- обязан участвовать в собраниях ... **это право, а не обязанность** – ст. 11.1 , 217-ФЗ

- обязан содержать в надлежащем **техническом** состоянии заборы, дороги и т.д. ... , в чем смысл СНТ, или это пункт для избранных , тем которым провели отсыпку дорог, окос территории, вырубку поросли ... а остальных будут «тыкать» в этот пункт ?

п. 8.10 обеспечить доступ ... «для проверки правильности потребления энергии» видимо опечатка, читать следует «**соблюдения правил пользования электроэнергии**»

п. 8.16 штраф по суду ? а что насчет штрафов налагаемых административной комиссией ... зачем это?

п. 9.8 и 9.9 противоречат друг другу

9.11 место рассмотрение исков к СНТ г. Москва, а вот подача иска ... ГПК ст 29 «Подсудность по выбору истца»

11.15 «граница балансовой принадлежности» ??? она явно не там, тем более в Уставе везде прописано «**граница товарищества**», но ни где не сказано где проходит эта граница.

ДАЛЕЕ ссылки на документы и пояснения по тексту статей:

В случае **единоличного использования ЗОП**, землепользователь производит компенсацию расходов СНТ за содержание этого участка ЗОП. Величина компенсации определяется, как сумма всех расходов по приходно-расходной смете СНТ на содержание ЗОП, включая накладные и прочие расходы СНТ и оплачивается с учетом размера доли этого участка от общей площади ЗОП СНТ, но не менее размера членских взносов за участок равной площади.

- это положение справедливо
- это ускорит оформление участков

В случае **передачи ЗОП в личное пользование**, новый землепользователь возмещает расходы СНТ связанные с отчуждением ЗОП в личное пользование, включая затраты на переоформление земельного участка, работ (затрат) по изменению инженерных сетей и благоустройства связанных с отчуждением этого участка.

- это положение справедливо
- затраты несет те, кто получает благо, а не на оборот

Размер права голоса на Общем собрании СНТ пропорционален его доли в праве общей собственности на общее имущество СНТ и составляет:

1. для владельцев участков образованных при создании СНТ 1 (один) участок = 1 (один) голос, без учета площади этого участка.
2. для владельцев участков полученных «под огороды», выделенных Постановлением Администрации Волоколамского района №670 от 27.07.94 – право голоса не представляется;
3. для владельцев участков образованных при создании СНТ, но разделенных между собственниками - величина голоса определяется пропорционально их доли собственности площади разделенного участка, при этом сумма их долей собственников по этому участку составляет 1 (единицу);
4. для владельцев нескольких (целых или долей) участков – определяется как сумма голосов по участкам, при этом расчет ведется с учетом п. 1, 2 и 3 настоящей статьи вне зависимости от того участки оформлены по отдельности или объединены в единый участок.

- по сути – ни чего не измениться, но в случае возникновения спорных моментов данный пункт будет крайне полезен, прежде всего – в случае переоформления участка или его доли на родственника (уход от налогов)

- Закон о садоводстве, к сожалению, не дает прямой ответ на этот вопрос, так как не содержит никакого прямого разъяснения по определению количества голосов, принадлежащих каждому члену СНТ, но:

1. **Статья 123.12 ГК РФ** приравнивает СНТ к «Товариществу собственников недвижимости» (что к стати указано и в Уставе СНТ «МИР») и дает право воспользоваться статьей ЖК РФ, где установлено, что **количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения на общем собрании собственников** помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

2. **Статья 65 ГК РФ** «о платности использования земли» позволяет возможность **увязать размер голоса с размером земельного участка** находящегося в собственности.

3. **Статья 52 пункт 3 217-ФЗ** указывает на переход права доли имущества общего пользования СНТ при государственной регистрации участка на территории СНТ:

"Государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории."

т.е. при покупке участка или его доли, собственника должен получить и долю на право собственности имущества общего пользования СНТ. Иными словами, **покупка участка неразрывно связана с получением и права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования СНТ ...**, т.е. принцип 1 член имеет 1 голос не соответствует закону.

Что мы получили:

- участок **6 соток**, 1 собственник ... 1 голос, **как и было**;
- участок **более 6 соток** ... 1 голос, **как и было**;
- владельцам «**наделов под огороды**» – права голоса не предоставляется, **как и было**;
- участок разделен на два, оформлен в собственность владельцами смежных участков ... собственники получают 0,5 + 0,5 голоса при разделении площади участка поровну, если это не равные доли – пропорционально площади.
- у собственника 1 участок полный, часть поделенного ... 1 голос + 0,5 (или его доля) = 1,5 голоса
- член СНТ имеет 2 и более участка ... получим 2 и более голоса
- участок разделен между собственниками – каждый получит «голос» на общем собрании.

Обращаю внимание, 1 голос это не только голос на собрании, от его величины зависит и размер целевых взносов. Чисто логически — если вы голосуете по принципу 1 участок — 1 голос, то и платить надо 1 участок — 1 взнос. Во всяком случае, так прописано в законе о садоводческих обществах применительно к оплате взносов. Если в Уставе пропишете иное - будет по Уставу. Судебная практика обращается всегда к Уставу, но при этом устав не должен противоречить закону.

Как следствие:

Размер целевых взносов пропорционален доле в праве общей собственности на общее имущество СНТ и величины права голоса на Общем собрании СНТ.

Размер целевых взносов определяется общим собранием СНТ согласно принятой приходно – расходной сметы СНТ и начисляется пропорционально величины голоса члена СНТ, т.к. не совсем корректно когда купивший соседний участок или его долю оплачивает целевой взнос в том же объеме, что и владелец одного участка. Привязка к площади участка – то же не совсем корректно.

О величине взносов (и самое интересное).

Размер членских взносов определяется, пропорционально площади капитальных строений возведенных на участке. На участках, где отсутствуют данные о фактической площади строений или их площадь не менее норм застройки действующих на момент создания СНТ, определение величины членского взноса производится исходя из норм застройки участка, из расчета 8.334 м² площади строения на 100м² площади участка, с округлением до 0,01м².

Альтернативный текст:

Размер членских взносов определяется, пропорционально площади капитальных строений (*) возведенных на участке и подпадающих под налоговый учет в соответствии законодательством РФ. На участках, где капитальные строения не возведены или отсутствуют данные о фактической их площади или площадь этих строений менее действующих норм застройки на момент создания СНТ (**), расчет производится исходя из норм застройки с учетом фактической площади этого участка, т.е. из расчета 8.334 м² площади строения на 100м² площади участка, с округлением до 0,01м².

где:

(*)

- **капитальные строения:** садовые и жилые дома предназначенные для постоянного или временного проживания, без учета площади пристроенной террасы (веранды) и мансард (чердаков) не предназначенные для постоянного или временного проживания и подвала;

- **не капитальные строения:** беседки, сараи, парники, бани, души, туалеты и т.д., т.е. сооружения не предназначенные для постоянного или временного проживания.

(**)

- из расчета 50 м² площади капитальных строений для участка площадью 600 м².

Понятие капитальное и некапитальное строение взято из НК РФ ст. 10 и 10.2, где

- Капитальные строения - здание, строение, сооружение, объекты, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

- Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

Нормы застройки СССР

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ КПСС СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19 сентября 1987 г. №1079 «О ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕРАХ ПО РАЗВИТИЮ ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ ГРАЖДАН, КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА»

7. Установить, что члены садоводческих товариществ имеют право возводить на выделенных им земельных участках отапливаемые садовые домики площадью застройки **до 50 кв. метров** без учета площади террасы (веранды) и мансарды, а также хозяйственные строения (отдельно стоящие или сблокированные) для содержания домашней птицы и кроликов, хранения хозяйственного инвентаря и других нужд. На участке могут возводиться теплицы и другие сооружения утепленного грунта для выращивания сельскохозяйственных культур. Допускается размещение подвала под домиком или хозяйственным строением. Ранее действовавшие ограничения по обустройству садовых участков отменить.

СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР, ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 29 декабря 1984 г. N 1286 «ОБ УПОРЯДОЧЕНИИ ОРГАНИЗАЦИИ КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА»

3. Установить, что в коллективных садах членам садоводческих товариществ земельные участки выделяются в размере от **400 кв. метров до 600 кв. метров.**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РСФСР от 18 марта 1966 г. «О КОЛЛЕКТИВНОМ САДОВОДСТВЕ РАБОЧИХ И СЛУЖАЩИХ В РСФСР»

1. Советам Министров автономных республик, крайисполкомам, облисполкомам, горисполкомам, райисполкомам и советам профсоюзов:

- принять меры к дальнейшему развитию коллективного садоводства рабочих и служащих, особенно вблизи городов, промышленных центров и рабочих поселков;
- выявить земли для организации коллективных садов рабочих и служащих и, в зависимости от наличия свободных земель и других местных условий, впредь отводить предприятиям, учреждениям и организациям земельные участки для этих целей из расчета **до 600 кв. метров**, а в районах Сибири и Дальнего Востока - до 800 кв. метров на семью.

Плюсы данной редакции:

- данная редакции наиболее корректно отражает норму закона №217-ФЗ от 29.07.2017, где в ст.14 п.7. указано «размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.)
- позволит увеличить общую величину сборов СНТ,
- в случае перехода по наследству или продажи участка, новый владелец вынужден при оформлении права собственности провести обмеры капитальных строений, т.е. постепенно у СНТ будут данные по площади участков и площади строений.
- как следствие ... , «старички» как правило имеют не переоформленные участки и строения и фактически продолжают платить фактически по соткам
- нет ни каких сложностей в бух расчетах, РС общедоступен.
- у СНТ нет точных данных по площади участков и площади строений, однако и для редакция «по площади участка» существует данная проблема.

При малой площади строений – оплата фактически будет вестись по площади участка.

Примеры (расчет 130 руб/сот. т.е. $130/50 = 15,60$ руб/м2):

Участок 6 соток, дом менее 50 м2 - оплата фактически ведется по соткам

Участок 8 соток, дом менее 66,67 м2 - оплата фактически ведется по соткам

Участок 6 соток, дом более 50 м2 - оплата ведется по площади дома

Участок 8 соток, дом более 66.67 м2 - оплата ведется по площади дома

Принцип справедливости:

1. Участок 6 соток, на участке «сарайчик с возможностью летнего проживания» ...

- было 6 соток * 130 руб/сот* 6 сот * 12мес = 9360 руб / год

- стало $8,334 * 6 сот * 15,60 руб/м2 * 12 мес = 9360 руб/год$

2. Участок «6 соток по данным Роскомзема», а по факту +8 соток, дом в 120 м2 с возможностью круглогодичного проживания ... (взято «потолочно»)

- было 6 соток * 130 руб/сот* 6 сот * 12мес = 9360 руб / год

- стало $120 \text{ м}^2 * 15,60 \text{ руб/м}^2 * 12 \text{ мес} = 22\,464.00 \text{ руб/год}$

по соткам это будет: $8 \text{ сот} * 130 \text{ руб/сот} * 12 \text{ мес} = 12\,480 \text{ руб/год}$ и то если владелец будет честен.

Величина 8.334 м² из расчета на 100м² – обсуждается, т.е. сколько - 50 м² или больше...

Этот подход обеспечить социальную защищенность неимущих, тем которым не по карману возведения коттеджа, а так же обеспечить принцип заложенный в ФЗ «величина взносов должна обуславливаться различным объемом использования имущества общего пользования СНТ», кроме этого площадь дома более влияет на затраты СНТ (мусор, дороги и т.д.), чем площадь участка. Кроме того, фактически при том объеме начислений, владельцы малых строений будут нести меньшие затраты на содержание своего участка.

Затраты по смете СНТ делятся на 2 типа (причем практически в равных долях):

1. Не зависящие от площади участка или мало зависящие от площади участка – прежде всего это прочие расходы, ФОТ, освещение
2. Зависящие от площади жилых строений (количества проживающих) и мало зависящие от площади участка – содержание дорог (подъездной и внутренней), вывоз мусора

Величина 15,60 руб/м² определяется по приходно – расходной смете СНТ из расчета та же оплата как за 6 соток.