

Размер права голоса и доли в праве общей собственности

- это приведет в соответствие с законом случаи разделения участка и покупки второго участка, т.к. покупка участка неразрывно связана с получением и права на доли в праве общей собственности на имущество общего пользования СНТ ... , принцип «1 член имеет 1 голос» не соответствует закону.

- 217-ФЗ не содержит прямого разъяснения по определению количества голосов, принадлежащих каждому члену СНТ, но:

--- Ст. 50.4, 123.12 ГК РФ приравнивает СНТ к ТСН, и это указано в ст. 2.1 Устава СНТ «МИР» ... что дает право воспользоваться ст.48 п.3 ЖК РФ, где установлено, что «количество голосов на собрании пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество дома».

--- Ст.65 ГК РФ «о платности использования земли» позволяет увязать размер голоса с размером земельного участка находящегося в собственности.

--- Ст.52 п.3 217-ФЗ указывает на переход права доли имущества общего пользования СНТ при гос. регистрации участка на территории СНТ, т.е. при покупке участка или его доли, собственника должен получить и долю на право собственности имущества общего пользования СНТ.

Размер целевых взносов

- размер целевых взносов без привязки к доле собственности не совсем корректно, как и привязка к площади участка – то же не совсем корректно.

- позиция – всем все поровну, а деньги разные ... тупиковый путь, т.к. нарушается принцип ст.9.3 218-ФЗ «размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования»

Размер членских взносов

- наиболее корректно отражает норму закона, №217-ФЗ от 29.07.2017, где в ст.14 п.7. , т.к. *отражает площадь и участка и дома.*

- рекомендованный вариант «S участка» * «цену» + «S дома» * «цену» , пока не приемлем, т.к. нет достоверных данных

Кроме того:

- «старички» имеют не переоформленные участки и строения и фактически продолжают платить фактически по соткам, 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.

Понятие капитальное и некапитальное строение - 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);

Капитальные и некапитальные строения с точки зрения ФНС как объектов налогового учета (с учетом приказов, разъяснений и т.д.)

Постройка капитальная: Дом на участке, Баня, Сарай на фундаменте если площадь больше 50 метров.

Постройка некапитальная: Сарай без фундамента, Туалет типа “сортир”, Теплица, Гараж без фундамента, Беседка (открытая, площадь меньше 50 метров), Парник, Забор.

С учетом этого, понятие «площадь капитального строения» в СНТ МИР предлагаю установить, как «площадь строения с возможностью постоянного или временного (сезонного) проживания», бани, беседки, открытые веранды и т.д. – исключить.
