

Положения ФЗ-217 (кратко)

Кто должен платить?

- Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.
- Лица, ведущие садоводство и огородничество на земельных участках в границах территории товарищества без участия в товариществе обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования (суммарный ежегодный размер платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества).

Размер и периодичность оплаты

- Периодичность оплаты и срок внесения членских взносов определяются уставом товарищества (не может быть чаще одного раза в месяц).
- Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества. В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества.
- Уставом товарищества может быть установлен порядок взимания и размер пеней в случае несвоевременной уплаты взносов.

Общее собрание членов

- Общее собрание членов товарищества может быть очередным или внеочередным
- Очередное общее собрание членов товарищества созывается правлением товарищества по мере необходимости, но не реже чем один раз в год
- Общее собрание членов товарищества правомочно, если на указанном собрании присутствует более чем пятьдесят процентов членов товарищества или их представителей
- По отдельным вопросам (размер взноса, принятие финансово-экономического обоснования и др.) решения принимаются с учетом голосов лиц, ведущих садоводство и огородничество на земельных участках в границах территории товарищества без участия в товариществе (в остальных вопросах, например выбор председателя, в голосовании принимают участие только члены товарищества)

Полномочия Правления СНТ

- Выполнение решений общего собрания членов товарищества
- Принятие решений о заключении договоров
- Прием граждан в члены товарищества
- Составление приходно-расходных смет и отчетов правления товарищества
- Контроль за своевременным внесением взносов, обращение в суд за взысканием задолженности по уплате взносов или платы

Цепочка шагов по определению размера платы

СНТ "Захарьино-3"

<https://захарьино-3.рф>

ФЭО

Правление формирует список статей, на которые планируется нести расходы в предстоящем периоде. Для каждой статьи указывается сумма и краткое описание логики её расчета (финансово-экономическое обоснование).

СМЕТА

Правление подготавливает приходно-расходную смету, в которой в расходной части указываются статьи из ФЭО, а в приходной указываются источники финансирования (взносы членов/оплата лиц, не являющихся членами товарищества; экономия прошлых периодов; взысканная задолженность и другие планируемые доходы СНТ).

ВЫБОР СТАТЕЙ

На общем собрании путем голосования по принципу «большинство» определяется список статей, которые будут приняты к исполнению.

ВЫБОР
МЕТОДИКИ

На общем собрании путем голосования по принципу «большинство» определяется методика*, согласно которой требуемая к сбору сумма (разница между расходной и доходной частями) будет распределена между собственниками участков для последующего внесения на расчетный счет СНТ.

Т.о. размер взноса зависит от 2-х показателей, которые могут меняться каждый год:

- От общей суммы всех взносов, которая определяется на основании ежегодной приходно-расходной сметы (обязательно составляется ежегодно)
- Методики распределения общей суммы (может меняться голосованием на собрании)

* См. краткое описание методик и примеры на слайдах 3-6.

Методика расчета взносов. Вариант «По ЕГРН»

1. Считается общее количество участков согласно публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru)
2. Недостающая сумма предполагаемых расходов приходно-расходной сметы делится на общее количество участков (размер участка не имеет значения).



- Простота расчета
- Соответствие логике, которая применялась в СНТ до 2022 года включительно
- Несопоставимый размер оплаты и объема потребляемых услуг СНТ для собственников, которые владеют несколькими участками «под одним забором»
- «Уравнивание» в оплате собственников маленьких и больших участков (собственники участков в 8 и в 20 соток будут платить одинаковую сумму)
- Размер взносов будет меняться при выполнении межевания (если собственник 2-х участков объединит их в 1, то его взносы уменьшатся в 2 раза, а разница распределится на других собственников)

Методика расчета взносов. Вариант «По домохозяйствам»

СНТ "Захарьино-3"

<https://захарьино-3.рф>

1. Считается общее количество участков и их площадь в сотках согласно публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru).
2. Участки, которые принадлежат одной семье «под одним забором», объединяются в одно домохозяйство.
3. Каждая статья расхода классифицируется на 2 типа:
 - Стоимость услуги зависит от размера участка (например, чистка снега вдоль БОльшого участка требует БОльших затрат);
 - Стоимость услуги не зависит (например, объем мусора не зависит от размера участка).
4. Стоимость услуг, которые не зависят от размера участка, делится на количество домохозяйств; стоимость услуг, которые зависят от размера делится на количество общих соток.
5. Размер к оплате определяется как сумма полученных значений с учетом количества соток и домохозяйств, которые находятся в собственности.



- Комплексный подход распределения с учетом реального потребления услуг со стороны собственников
- Независимость от операций межевания

- Сложность расчета
- Сильное изменение размера взносов для отдельных собственников после 2022 года (преимущественно для владельцев больших участков, т.к. ранее размер участка не имел значения)

Методика расчета взносов. Вариант «По соткам»

СНТ "Захарьино-3"

<https://захарьино-3.рф>

1. Считается общая площадь в сотках всех участков согласно публичной кадастровой карте (pkk.rosreestr.ru).
2. Недостающая сумма предполагаемых расходов приходно-расходной сметы делится на общее количество соток
3. Размер к оплате определяется как полученное значение, умноженное на количество соток, находящиеся в собственности (количество участков в собственности не имеет значение).



- Простота расчета
- Независимость от операций межевания

- Очень сильное изменение размера взносов для отдельных собственников после 2022 года (преимущественно для владельцев больших участков, т.к. ранее размер участка не имел значения)
- Построение искусственной зависимости между размерами участка и потребляемыми услугами (например, зарплата председателя)

Методика расчета взносов. Пример



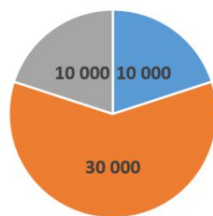
<https://захарьино-3.рф>

Исходные данные

- В приходно-расходной смете заложены 2 статьи:
 - вывоз мусора на сумму 20 000
 - чистка дороги от снега на сумму 30 000
- На территории СНТ находится 5 участков:
 - 1 участок площадью 8 соток, который принадлежит «Пете»
 - 3 участка по 8 соток каждый, которые принадлежат мужу и жене «Васе и Маше»
 - 1 участка площадью 24 сотки, который принадлежит «Саше»

ЕГРН

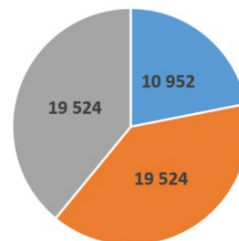
	Петя (8 сот)	Вася+Маша (3 уч по 8 сот)	Саша (24 сот)
МУСОР	4 000	12 000	4 000
ДОРОГИ	6 000	18 000	6 000



■ Петя ■ Вася + Маша ■ Саша

ДОМ-ВА

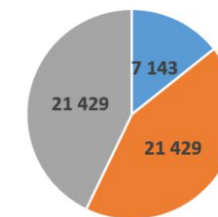
	Петя (8 сот)	Вася+Маша (3 уч по 8 сот)	Саша (24 сот)
МУСОР	6 667	6 667	6 667
ДОРОГИ	4 286	12 857	12 857



■ Петя ■ Вася + Маша ■ Саша

СОТКИ

	Петя (8 сот)	Вася+Маша (3 уч по 8 сот)	Саша (24 сот)
МУСОР	2 857	8 571	8 571
ДОРОГИ	4 286	12 857	12 857



■ Петя ■ Вася + Маша ■ Саша

- Размер участка не имеет значения.
- Вася и Маша будут платить в 3 раза больше Саши, не смотря что у них в собственности так же 24 сотки, потому что у них 3 участка по ЕГРН.
- Петя и Саша будут платить одинаково, т.к. у них по одному участку, несмотря на то что у Саши участок в 3 раза больше.

- Т.к. Вася и Маша муж и жена, то их 3 участка объединяются в одно домохозяйство общей площадью 24 сотки. Они будут платить столько же, сколько и Саша, т.к. у них одинаковая суммарная площадь участков.
- Петя будет платить меньше их, т.к. его участок имеет меньшую площадь, но это касается только услуг, которые зависят от размера (за мусор Петя будет платить как и все).

- Количество участков не имеет значения
- Вася и Маша будут платить столько же, сколько и Саша, т.к. у них одинаковая суммарная площадь участков.
- Петя будет ровно в 3 раза меньше, т.к. его участок в 3 меньше, чем у других.