

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»

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



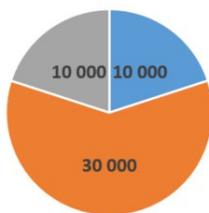
<https://захарьино-3.рф>

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

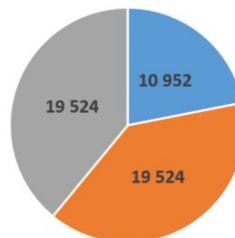
	Петя (8 сот)	Вася+Маша (3 уч по 8 сот)	Саша (24 сот)
МУСОР	4 000	12 000	4 000
ДОРОГИ	6 000	18 000	6 000



■ Петя ■ Вася + Маша ■ Саша

ДОМ-ВА

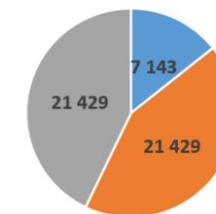
	Петя (8 сот)	Вася+Маша (3 уч по 8 сот)	Саша (24 сот)
МУСОР	6 667	6 667	6 667
ДОРОГИ	4 286	12 857	12 857



■ 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.