

Справка по решение Общего собрания по вопросу № 7

Утверждение порядка начисления (расчета) ежегодных членских взносов с учетом размера площади фактического используемого земельного участка.

Справка: В настоящее время членские взносы в Товариществе начисляются пропорционально площади земельного участка, принадлежащего члену СНТ, или лицу, ведущему садоводство на землях Товарищества без участия в Товариществе.

Размер земельного участка при расчете взноса определялся по представленным в правление Товарищества правоустанавливающим документам.

В связи с предоставленными Филиалом ППК «Роскадастр» по Московской области (Филиал Публично-правовой компании (ППК) «Роскадастр» по Московской области обеспечивает реализацию полномочий Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, оказания государственных услуг) материалами проведения работ по уточнению границ земельных участков садоводов, которая проводится в рамках Договора от 15.09.2023 г. № 23-99-01-Д/0115, выявлены нарушения границ кадастрового учета по 204 земельным участкам, что составляет 78,8% от общего количества участков в СНТ. Это означает, что участки «в заборах» превышают размеры, указанные в правоустанавливающих документах этих садоводов. Когда владельцы таких участков передвигали свои заборы на землю СНТ, они не захотели/забыли, что их надо было двигать и на бумаге тоже. Общая площадь превышения личных участков за счет земельных участков общего назначения, расположенных в границах территории СНТ «Солнечное», относящихся к имуществу общего пользования и принадлежащих на праве собственности всем членам СНТ и лицам, ведущим садоводство на землях Товарищества без участия в Товариществе, составляет 2,07 га. За эти 2,07 га, которые по факту уже давно находятся в личной собственности, Товарищество ежегодно оплачивает налог на землю (в 2023 г. налог составил 138000,00 руб). Получается очень интересная картина: одна часть садоводов когда-то передвинули свои заборы, после чего официально оформили увеличение своего личного земельного участка. Платят пропорционально размеру земельного участка взносы в Товарищество и оплачивают земельный налог государству.

Вторая часть садоводов заборы свои передвинула, но на бумаге ничего двигать не стали. Пользуются имуществом общего пользования СНТ много

лет (а добросовестные члены СНТ оплачивают за эту землю налоги из своего кармана), членские взносы оплачивают по соткам, указанным в документах, налоги государству не платят.

Правление Товарищества согласно с позицией садоводов, которые считают, что ситуация, сложившаяся в вопросе расчета взносов, не отвечает принципам законности и справедливости, и на своем заседании, рассматривая вопросы подготовки к Общему собранию, приняло решение вынести на рассмотрение Общего собрания вопрос об утверждении порядка начисления (расчета) ежегодных членских взносов с учетом размера площади фактического используемого земельного участка.

1. Установление садоводческим товариществом размера членских взносов пропорционально площади фактически используемых членами товарищества участков отвечает принципам законности и справедливости.

2. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ не содержит никаких запретов касательно принципа взимания взносов в СНТ. Государственная Дума Федерального Собрания РФ письмом от 4 февраля 2020 г. № вн3.12-24/103 “Разъяснения Комитета ГД по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям в части порядка оплаты членами садоводческих и огороднических товариществ членских и целевых взносов” указала о том, что товарищество является добровольным объединением граждан, и представляется нецелесообразным ограничение граждан в возможности установления различных подходов к формированию размера взноса.

Согласно действующему законодательству РФ порядок взимания членских и иных взносов в некоммерческих организациях является правом и внутренним делом юридического лица и определяется ее Уставом и решениями органов управления некоммерческой организации.

3. Рассмотрение и разрешение данного вопроса отнесено к исключительной компетенции Общего собрания СНТ в соответствии с п. 21 ст.17 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ.

Решение принимается квалифицированным большинством не менее двух третей голосов от общего числа присутствующих на общем собрании членов Товарищества.

4. Увеличивается поступление денежных средств в бюджет Товарищества, а также в федеральный бюджет за счет земельного налога.

5. Применение порядка начисления (расчета) ежегодных членских взносов с учетом размера площади фактического используемого земельного участка приводит к уменьшению по фактической площади, то размер «стоимости» за 1 кв. метр земельного участка.

Если членский взнос будет рассчитываться по фактической площади занимаемых садоводами земельных участков, цена за 1 кв.м. будет равна:

планируемая сумма расходов по смете на 2024 – 2025 финансовый год
5 420 732,25 руб./175289 кв.м. = 30, 92 руб.

Членский взнос за классические 600 кв.м. составит 18 552,00 руб.

При расчете взноса по данным ЕГРН цена за 1 кв.м. будет равна:
5 420 732,25 руб./158754 кв.м. = 34, 15 руб.

Членский взнос за классические 600 кв.м. составит 20 490,00 руб.

Разница составляет 1 938,00 руб.

Правление Товарищества прекрасно понимает, что предлагаемый порядок расчетов никогда не будет справедлив по отношению ко всем собственникам участков в СНТ одновременно, но в данном случае, предлагая проголосовать за порядок начисления (расчета) ежегодных членских взносов с учетом размера площади фактического используемого земельного участка, Правление Товарищества считает, что такой подход соответствует принципам рационального хозяйствования, разумности и справедливости, и просит поддержать данное решение:

«Утвердить порядок начисления (расчета) ежегодных членских взносов с учетом размера площади фактически используемого земельного участка».

Примечание: В случае несогласия с данным порядком начисления взносов, обратите, пожалуйста, внимание, на то, что при голосовании по вопросу № 9 «Утверждение членского взноса на 2024 -2025 год» вам надлежит выбрать второй вариант **расчета взноса по данным ЕГРН (34,15 руб./кв.м.)**