

Взносы и платежи в садоводческом объединении.

Изменения по 217-ФЗ

Основным источником поступления денежных средств в бюджет садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ являются взносы, они же являются предметом споров практически во всех садоводческих объединениях.

Федеральным законом "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15.04.1998 N 66-ФЗ предусмотрено пять видов взносов:

- 1) вступительные;
- 2) членские;
- 3) целевые;
- 4) паевые;
- 5) дополнительные.

Согласно статье 14 Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.07.2017 N 217-ФЗ с 1 января 2019 г. (далее ФЗ-217) в товариществах будет только два вида взносов от членов товарищества:

- 1) членские;
- 2) целевые.

Обратите внимание: вступительные взносы, внесенные до 1 января 2019 г., не подлежат возврату. Правообладатели, имеющие земельные участки в границах территории товарищества, но не участвующие в товариществе, в соответствии с положениями статьи 5 ФЗ-217 будут вносить плату наравне с членами товарищества в размере, равном суммарному ежегодному размеру членских и целевых взносов члена товарищества. С 1 января 2019 г. внесение любых взносов возможно только по безналичному расчету.

Таким образом, с 1 января 2019 г. все правообладатели земельных участков будут обязаны уплачивать на расчетный счет товарищества:

- членские и целевые взносы - члены товарищества;

- плату, равную суммарному ежегодному размеру членских и целевых взносов члена товарищества, - правообладатели земельных участков, не являющиеся членами товарищества.

Решение об открытии и закрытии банковских (расчетных) счетов относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества и принимается простым большинством голосов от участвующих в общем собрании членов товарищества. Требование законодателя о полном переводе расчетов внутри товарищества на безналичный расчет обусловлено прежде всего повышением прозрачности деятельности товариществ.

В статье 14 ФЗ-217 установлен закрытый перечень возможных статей расходования взносов.

Членские взносы могут расходоваться на следующие мероприятия:

- содержание имущества общего пользования товарищества, в том числе уплата арендных платежей за данное имущество;

- осуществление расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;

- осуществление расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;

- благоустройство земельных участков общего назначения;

- охрана территории садоводства или огородничества и обеспечение в границах такой территории пожарной безопасности;

- проведение аудиторских проверок товарищества;

- выплата заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;

- организация и проведение общих собраний членов товарищества, выполнение решений этих собраний;

- уплата налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Целевые взносы могут быть направлены на расходы, связанные:

- с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;

- подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;

- проведением кадастровых работ для целей внесения в ЕГРН сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;

- созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;

- реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

По общему правилу, разделение законодателем взносов на членские и целевые установлено по принципу текущих расходов (членские взносы) и разовых мероприятий (целевые взносы).

При этом, несмотря на закрытый перечень, взносы также могут расходоваться на иные цели:

- членские взносы - на выполнение решений общих собраний;

-целевые взносы - на реализацию мероприятий, предусмотренных решением общих собраний.

Таким образом, новый Закон не ограничивает перечень решений и мероприятий, утвержденных общим собранием, на реализацию которых могут быть израсходованы взносы.

При подготовке финансово-экономического обоснования и приходно-расходной сметы для утверждения на общем собрании правлению следует сопоставлять мероприятия с целями деятельности товарищества и периодичностью уплаты взносов:

- членские взносы, периодичность уплаты которых не может быть установлена чаще одного раза в месяц (по аналогии с ежемесячными коммунальными платежами);

- целевые взносы, периодичность уплаты которых не регламентирована.

При подготовке финансово-экономического обоснования размера и порядка уплаты взносов, а также приходно-расходной сметы правление вправе предложить общему собранию предусмотреть возможность предоставления льгот по уплате взносов отдельными членами товарищества и владельцами участков при выполнении определенных условий.

Например, срок уплаты членских и целевых взносов - 1 августа 2019 г. в размере 14 тыс. руб. с каждого земельного участка. При уплате членских взносов до 1 июля 2019 г. члену товарищества предоставляется единовременная льгота в размере 2 тыс. руб. при одновременном выполнении следующих условий:

- взносы уплачены до 1 июля 2019 г. в полном объеме;

- отсутствует задолженность по уплате взносов на последние пять лет;

- отсутствуют предписания правления на устранение нарушений на землях общего пользования (самовольное занятие земельного участка, складирование стройматериалов, ограничение доступа, перекрытие проездов и др.).

Утверждение общим собранием предоставления льгот при своевременной уплате взносов и добровольном выполнении решений общих собраний и требований законодательства является наиболее эффективным способом установления персональной финансовой ответственности каждого владельца земельного участка на территории товарищества.

Приведенный пример успешно реализован на практике более чем в 50 СНТ Московской, Тверской и Ярославской областей в период с 2012 по 2017 год. Как показала практика, собираемость взносов в сроки, утвержденные общим собранием, повышается до 80 - 85%. Также применение данной системы расчетов позволяет на законном основании не предоставлять льготы правообладателям земельных участков, имеющим долги перед товариществом за пределами сроков исковой давности, что является дополнительным стимулом для добросовестного выполнения своих обязанностей каждым владельцем участка.

Дифференцированная система уплаты может применяться и в случае расчета взносов исходя из площади земельных участков.

Например, срок уплаты членских и целевых взносов - 1 августа 2019 г. в размере 14 руб. с 1 кв. м площади земельного участка (1 400 руб. за 1 сотку). При уплате членских взносов до 1 июля 2019 г. члену товарищества предоставляется единовременная льгота в размере 2 руб. с 1 кв. м (200 руб. за 1 сотку) при одновременном выполнении следующих условий:

- взносы уплачены до 1 июля 2019 г. в полном объеме;

- отсутствует задолженность по уплате взносов за последние пять лет;

- земельный участок члена товарищества поставлен на кадастровый учет с установлением границ.

Обратите внимание: возможность предоставления льгот по уплате взносов (система дифференцированной уплаты взносов) должна быть предусмотрена уставом товарищества. Конкретные условия, при выполнении которых предоставляется льгота по уплате взносов, могут быть приняты общим собранием. При принятии решений важно, чтобы все владельцы земельных участков имели равные возможности воспользоваться льготами.

Размер и порядок внесения платы для владельцев участков, не являющихся членами товарищества, устанавливается общим собранием членом товарищества аналогично утвержденному порядку уплаты членских и целевых взносов.

Следует отметить, что обязанность внесения платы всеми владельцами участков на территории товарищества на равных условиях, независимо от членства в данном товариществе, подтверждена [Обзором](#) судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010 - 2013 год, утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 2 июля 2014 г.

В данном документе указано следующее:

1) отсутствие договора между собственником земельного участка и садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением о порядке пользования объектами инфраструктуры, равно как и неиспользование земельного участка, не освобождает собственника от внесения платы за содержание имущества общего пользования некоммерческого объединения;

2) установление размеров платежей и взносов для каждого собственника земельного участка относится к компетенции общего собрания членом товарищества и не связывается с членством в товариществе. Расходы на содержание имущества общего пользования, бремя которых несет товарищество, являются обязательными платежами (поскольку по смыслу [п. 1 ст. 209, ст. 210](#) ГК РФ право собственности предполагает возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества);

3) расходы, понесенные некоммерческим объединением на содержание инфраструктуры и другого общего имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения при отсутствии договора с гражданами, ведущими садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке и пользующимися указанным имуществом, являются неосновательным обогащением этих граждан, так как граждане, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке, без установленных законом оснований сберегли имущество, представляющее собой плату за пользование объектами инфраструктуры, за счет товарищества;

4) на основании [ст. 1102](#) ГК РФ неосновательно сбереженное имущество подлежит возврату лицу, за счет которого оно сбережено. Поэтому граждане, не являющиеся членами товарищества, должны вносить плату за пользование объектами его инфраструктуры.

Данные выводы полностью соотносятся с нормами [Закона](#) о ведении гражданами садоводства, не предусматривающего заключения договоров на пользование инфраструктурой и имуществом общего пользования с правообладателями земельных участков, не являющимися членами товарищества.

