

Утверждено:

Общим собранием

членов ТСН «КП Земляничная поляна»

Протокол № 1/2020 от 29 июля 2020 года

Приложение № 9

Председатель общего собрания



Вавин В.А.

Положение

«О порядке начисления взноса

и Финансово-экономическое обоснование начисления взноса по содержанию и обслуживанию коттеджного поселка «Земляничная поляна».

I. Общие положения.

1. Настоящее положение разработано в соответствии с действующим законодательством РФ, уставом ТСН «КП Земляничная поляна». Настоящее положение комплексно регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства, определяет порядок уплаты обязательных платежей, в той мере, в какой они не урегулированы законодательством Российской Федерации.
2. Для целей настоящего положения используются следующие основные понятия:
 - 2.1. Садовый земельный участок – земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.
 - 2.2. Домовладение – садовый земельный участок или несколько смежных земельных участков со строениями или без строений, находящиеся в собственности у одного собственника или долевой собственности у нескольких лиц.
 - 2.3. Смежный садовый земельный участок – земельные участки, имеющие одну общую границу, находящимся в собственности у одного собственника или долевой собственности у нескольких лиц, а также связанные общей целью использования.
 - 2.4. Территория Коттеджного поселка «Земляничная поляна» для ведения гражданами садоводства для собственных нужд – территория, границы которой определяются согласно проекту планировки территории дачного объединения "Земляничная поляна" Большемокринского сельсовета Кстовского района Нижегородской области, утвержденного Постановлением Администрации Большемокринского сельсовета от 09.01.2013 года № 1.
2. Средства Товарищества состоят из:
 - членских и целевых взносов членов Товарищества и обязательных платежей, собственников земельных участков без участия в Товариществе, расположенных в границах территории Коттеджного поселка. Суммарный ежегодный размер обязательных платежей собственников без участия в товариществе устанавливается равным суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества – основание Федеральный закон РФ № 217 от 29.07.2017 года «О

- ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.
- доходов от хозяйственной деятельности Товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей Товарищества.
3. Обязательные регулярные (ежемесячные) платежи и членские взносы носят общее название - взносы по обслуживанию и содержанию Коттеджного поселка, которые вносятся членами Товарищества и собственниками земельных участков без участия в Товариществе, расположенных в границах территории садового объединения граждан Коттеджный поселок «Земляничная поляна» (далее - Коттеджный поселок), ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим.
 4. Оплата коммунальных услуг собственниками земельных участков, производится по утвержденным тарифам, утвержденным Региональной службой по тарифам, одновременно со взносами по обслуживанию и содержанию Коттеджного поселка ежемесячно, не позднее десятого числа месяца, следующего за отчетным.
Товарищество производит расчеты за коммунальные ресурсы (водоснабжение, электроэнергия и др.) за собственников земельных участков в границах территории Коттеджного поселка, с поставщиками данных ресурсов по заключенным договорам поставки по тарифам в соответствии с требованиями действующего законодательства.
 5. Члены Товарищества и собственники земельных участков без участия в Товариществе, расположенных в границах территории Коттеджного поселка, вносят взносы по обслуживанию и содержанию Коттеджного поселка, в порядке, установленном Положением о начислении взносов Товарищества на расчетный счет Товарищества.
 6. Настоящее положение определяет порядок начисления взносов по обслуживанию и содержанию Коттеджного поселка, которые вносятся членами Товарищества и собственниками земельных участков без участия в Товариществе, расположенных в границах территории Коттеджного поселка, в организацию, действующую на территории Коттеджного поселка «Земляничная поляна» (далее - Товарищество), гражданами, имеющими земельный участок на праве собственности в Коттеджном поселке и являющимися членами Товарищества или гражданами, ведущими садоводство без участия в товариществе.
 7. Членские взносы членов Товарищества и обязательные платежи, собственников земельных участков без участия в Товариществе, предназначены для компенсации затрат Товарищества на содержание имущества общего пользования, как принадлежащего Товариществу на праве собственности как юридическому лицу, а также на любом другом, установленном законом праве, так и принадлежащего членам Товарищества и собственникам без участия в Товариществе, на праве общей долевой собственности.
 8. Сложившаяся экономия (неиспользованная часть, начисленных в течение года взносов) распределяется по решению общего собрания членов Товарищества следующим образом: включается в смету доходов и расходов Товарищества на следующий год, либо направляется на статью «Целевое финансирование» для формирования целевых фондов на благоустройство территории, приобретение имущества общего пользования или другие цели, определенные общим собранием

членов ТСН. При принятии решения о включении экономии в смету доходов и расходов Товарищества на следующий год, порядок расчета экономии каждого собственника в общей сумме экономии утверждается общим собранием членов ТСН «КП Земляничная поляна».

9. Имуществом общего пользования является имущество (в том числе земельные участки), предназначенные для обеспечения, в пределах территории Коттеджного поселка, потребностей садоводов в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей.
10. В ежемесячных квитанциях взнос на оплату затрат по содержанию и обслуживанию поселка указывается единой суммой, без деления по статьям затрат. Учет поступивших взносов учитывается без аналитического учета по статьям затрат сметы расходов на содержание КП «Земляничная поляна».
11. Взнос на содержание и обслуживание поселка производится собственником с 1 числа месяца, следующего за месяцем приобретения в собственность земельного участка в Коттеджном поселке "Земляничная поляна". Обязательство оплаты взноса прекращается с 1 числа месяца, следующего за месяцем прекращения права собственности на земельный участок в Коттеджном поселке "Земляничная поляна".

**II. Формирование членских взносов
членов Товарищества и обязательных платежей,
собственников земельных участков без участия в Товариществе,
по содержанию и обслуживанию
Коттеджного поселка «Земляничная поляна».**

1. Взнос на содержание и обслуживание КП «Земляничная поляна» формируется на основании сметы расходов ТСН «КП Земляничная поляна», реестра земельных участков, расположенных в пределах территории Коттеджного поселка, и формулы по начислению взноса, утвержденной общим собранием членов ТСН «КП Земляничная поляна».

2. Формула начисления взноса на содержание и обслуживание поселка состоит из двух частей, где:

S1 – сумма взноса по расходам на 1 домовладение.

S2 – сумма взноса по расходам на 1 кв. м. площади земельного участка собственника, относящегося к одному домовладению.

Общая сумма взноса на содержание и обслуживание коттеджного поселка «Земляничная поляна» формируется как производное двух слагаемых первой и второй части формулы (пункт 2.1. + пункт 2.2.).

2.1. Часть первая формулы:

Расходы первой части формулы формируются из следующих статей затрат годовой сметы:

- а) Вывоз твердых коммунальных отходов.
- б) Охрана поселка
- в) Административно-хозяйственные расходы

S1 - Сумма взноса в месяц первой части формулы рассчитывается:

Сумма затрат сметы расходов на год по вышеуказанным статьям/количество домовладений собственников/12 месяцев.

Количество домовладений определяется по реестру земельных участков, расположенных в границах территории коттеджного поселка «Земляничная поляна», утвержденному общим собранием членов ТСН «КП Земляничная поляна».

За одно домовладение принимается площадь земельного участка одного собственника, или собственников, имеющих общую долевую собственность на земельный участок.

При наличии нескольких земельных участков у одного собственника, площадь таких участков суммируется и принимается за одно домовладение, при условии, если эти участки являются смежными. Участки, не являющиеся смежными, суммируются только в случае, если на них отсутствуют строения и (или) подключения инженерных коммуникаций поселка (электроэнергия, водоснабжение, газоснабжение).

2.2. Часть вторая формулы:

Расходы второй части формулы определяются как разница между общей суммой сметы расходов на содержание и обслуживание поселка на год и суммой затрат по статьям сметы, перечисленным в первой части формулы. Взнос на содержание и обслуживание поселка этой части формулы определяется пропорционально площади земельных участков собственников, расположенных в границах территории коттеджного поселка «Земляничная поляна».

S2- Сумма взноса в месяц второй части формулы рассчитывается:

Сумма затрат сметы расходов на год минус общая сумма затрат первой части формулы/общая площадь всех земельных участков/12 месяцев, помноженная на площадь земельного участка собственника.

Общая площадь всех земельных участков собственников определяется по реестру земельных участков, расположенных в границах территории коттеджного поселка «Земляничная поляна», утвержденному общим собранием членов ТСН «КП Земляничная поляна».

Общая сумма месячного взноса каждого собственника на содержание и обслуживание коттеджного поселка «Земляничная поляна» рассчитывается по формуле:

$$S = \frac{S1 \left(\frac{A1}{H} \right) + S2 \left(\frac{A - A1}{B} \times B1 \right)}{12} \text{ где,}$$

- S

общая сумма взноса в месяц собственника земельного участка.

- S1

сумма взноса по расходам на 1 домовладение в год.

- S2

сумма взноса по расходам на 1 кв.м. площади земельного участка собственника в год.

- A

Общая сумма сметы расходов на год ТСН «КП Земляничная поляна».

- A1

Сумма расходов по трем статьям сметы на год.

(Вывоз твердых коммунальных отходов; Охрана поселка; Административно-хозяйственные расходы).

- H

Общее количество домовладений.

- B - Общая площадь земельных участков по реестру ТСН «КП Земляничная поляна».

- B1 - Площадь земельного участка собственника.

**III. Финансово-экономическое обоснование расчета
членских взносов членов Товарищества и обязательных платежей,
собственников земельных участков без участия в Товариществе,
расположенных в границах территории Коттеджного поселка.**

Закон № 217-ФЗ от 29.07.2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставляет Товариществу возможность применения формулы для расчета взноса на содержание и обслуживание поселка исходя из разных случаев организации Товариществ.

По Информации Минэкономразвития от 1 апреля 2019 г. формула расчета взноса может учитывать только два параметра: площадь земельного участка и (или) суммарная площадь объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке. Установление различного размера взносов для разных членов товарищества, в том числе использование сразу двух критериев (площадь участка и площадь объектов) или каждого в отдельности, или установление одинакового размера взносов для всех членов товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

С учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что Товарищество является добровольным объединением граждан, представляется нецелесообразным ограничение граждан в возможности установления различных подходов к формированию размера взноса.

Отличительным признаком организации Товарищества собственников недвижимости «Коттеджный поселок Земляничная поляна» является наличие значительной разницы в площадях земельных участков собственников. Исходя из выше изложенного ежемесячный взнос на содержание и обслуживание поселка начисляется по формуле, состоящей из двух частей:

1. 2.1. Часть первая формулы.

Федеральный закон РФ № 217 от 29.07.2017 года, ст.14 «Взносы членов товарищества» абз.7. Данная статья разрешает применять исключения в начислении взноса, при наличии ситуаций, влияющих на начисление взноса. В связи с этим исключением, из общей сметы расходов на содержание и обслуживание поселка выведены три статьи, которые в полной мере относятся к каждому домовладению, независимо от площади земельного участка (Вывоз твердых коммунальных отходов; Охрана поселка; Административно-хозяйственные расходы). Взнос по этой части формулы определяется единым для каждого домовладения.

2. 2.2. Часть вторая формулы:

Расходы второй части формулы определяются как разница между общей суммой сметы расходов на содержание и обслуживание поселка на год и суммой затрат по статьям сметы, перечисленным в первой части формулы. Взнос на содержание и обслуживание поселка этой части формулы определяется пропорционально площади земельных участков собственников, расположенных в границах территории коттеджного поселка «Земляничная поляна».

Основание: Федеральный закон РФ № 217-ФЗ от 29.07.2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации. Статья 25 «Право на имущество общего пользования»; Статья 28 «Ликвидация товарищества».

Перечисленные статьи закона указывают, что начисление взноса на содержание и обслуживание поселка, а также целевых взносов, необходимо производить пропорционально площадям земельных участков собственников.

3. Членские взносы тратятся на регулярные расходы Товарищества (поддержания дорог в удовлетворительном состоянии, на выплату заработной платы сотрудникам, содержание инженерных сетей поселка, вывоз ТКО, оплату освещения и других расходов жизнеобеспечения поселка). Расходы на содержание поселка в целом прогнозируемые, в связи с чем, утвержденная общим собранием формула начисления взноса и взнос на содержание и обслуживание поселка, могут быть установлены на длительный период времени и не утверждаться ежегодно.

Основание: Информация Минэкономразвития России от 1 апреля 2019 г. "Ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", пункт 10.

Настоящее положение вступает в силу с момента утверждения общим собранием членов ТСН «КП Земляничная поляна» и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 числа месяца, в котором утверждено настоящее положение.

Приложения:

Приложение № 1.

Расчет постоянной величины взноса и суммы взноса по расходам на 1 кв.м. площади земельного участка, относящемуся к одному домовладению на 2020 год.

Приложение № 2.

Расчет взноса членов Товарищества и обязательных платежей, собственников земельных участков без участия в Товариществе, расположенных в границах территории Коттеджного поселка «Земляничная поляна» на содержание и обслуживание КП «Земляничная поляна» на 2020 год.

*Правление ТСН «КП Земляничная поляна»
(Протокол № 4 от 07.07. 2020 года.)*