

## ПОЛОЖЕНИЕ

### о размерах и сроках уплаты взносов (обязательных платежей) и расходовании таких денежных средств в ТСН «Морское»

#### 1. Общие положения

1.1. Положение о размерах и сроках уплаты взносов (далее - Положение) товарищества собственников недвижимости «Морское» (далее – Товарищество) разработано в целях упорядочения, совершенствования и ведения финансово-хозяйственной деятельности Товарищества в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом Товарищества.

1.2. Положение определяет правила и порядок уплаты обязательных денежных платежей (взносов) гражданами, имеющими земельные участки на праве собственности или ином вещном праве, расположенные в границах территории Товарищества, являющимися членами Товарищества или гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, а также порядок расходования таких денежных средств.

1.3. Денежные средства, поступающие в Товарищество, в виде взносов и платежей, а также поступлений из других источников подлежат распределению по статьям доходов и расходов согласно приходно-расходной смете, утверждаемой решением общего собрания членов Товарищества (собрания уполномоченных) ежегодно.

1.4. Положение использует следующие термины и определения:

Имущество общего пользования Товарищества - имущество (в том числе земельные участки), предназначенное для обеспечения в пределах территории Товарищества потребностей его членов в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей.

Коммунальные ресурсы - это электроэнергия, газ, вода, тепло и др., передаваемые снабжающими организациями потребителю.

Компенсационные платежи - платежи, выплачиваемые Товариществу, как управляющей компании, из средств эксплуатационного фонда для погашения разницы между показаниями общих приборов учёта коммунального ресурса и суммой показаний индивидуальных приборов учёта всех потребителей этого ресурса в Товариществе при условии выявления такой разницы (недостачи) органом контроля.

#### 2. Взносы членов Товарищества

Члены Товарищества уплачивают вступительные, членские, целевые и иные взносы и обязательные платежи, предусмотренные действующим законодательством, Уставом Товарищества, решениями общих собраний членов Товарищества (собрания уполномоченных).

2.1. Вступительные взносы – денежные средства, вносимые членами Товарищества на организационные расходы, связанные с оформлением документации (изготовление и заполнение членской книжки, оформление другой документации, связанной со вступлением в Товарищество). Размер вступительных взносов равен 0,1 МРОТ установленный в Российской Федерации на момент принятия решения о вступлении в Товарищество и вносится на расчетный счет

Товарищества, расположенный в кредитной организации, в течение 30 (тридцати) календарных дней после принятия решения на общем собрании членов Товарищества (собрании уполномоченных) о приеме в такое членство.

Вступительные взносы направляются в специальный фонд Товарищества с возможностью дальнейшего перераспределения в другие фонды Товарищества.

Отсутствие уплаты вступительного взноса в течение 30 (тридцати) календарных дней после принятия решения на общем собрании членов Товарищества (собрании уполномоченных) о приеме в члены Товарищества является основанием для обращения в суд за взысканием такой задолженности. За каждый день просрочки с виновного лица взимается пеня в размере 0,1% от суммы просроченной задолженности.

2.2. Членские взносы – взносы, уплачиваемые ежегодно членами Товарищества для покрытия расходов на содержание имущества общего пользования Товарищества, оплату труда работников, заключивших трудовые договора (договора гражданско-правового характера) с Товариществом, уплату в бюджет и внебюджетные фонды соответствующих налогов и платежей, других текущих расходов, необходимых для нормального функционирования Товарищества.

Размеры членских взносов определяется ежегодно общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных), согласно приходно-расходной сметы и устанавливается путём деления общей суммы расходной части сметы Товарищества, утверждаемой решением общего собрания на очередной календарный год, на общую площадь земельных участков (кв.м.), находящихся в суммарной собственности всех членов Товарищества, и умножается на площадь (кв.м.) всех земельных участков принадлежащих члену Товарищества.

Т.е. в результате деления расходной части сметы на общую площадь земельных участков садоводов получается стоимость членского взноса с 1 кв.м. Умножая эту стоимость на количество квадратных метров конкретного индивидуального участка (участков), получается размер членского взноса.

Таким образом, размер членского взноса для каждого садовода определяется:

- а) общим размером затратной (расходной) части сметы Товарищества, включающей в себя средства направляемые в эксплуатационный и специальный фонды;
- б) размером индивидуального садового земельного участка (участков) садовода;
- в) участием (неучастием) садовода в создании, приобретении, реконструкции, модернизации имущества общего пользования на целевые взносы.

Членский взнос эквивалентен взносу за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования для граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке и не включают в себя платежи за потребляемые членами Товарищества коммунальные ресурсы (пункт 6 Положения).

Членские взносы вносятся на расчетный счет Товарищества, расположенный в кредитной организации, ежемесячно до 5 числа текущего календарного месяца и направляются в эксплуатационный и специальный фонды Товарищества с возможностью дальнейшего перераспределения в другие фонды Товарищества.

В случае несвоевременной оплаты членского взноса с члена Товарищества, просрочившего оплату, взимается пеня в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки.

2.3. Целевые взносы – денежные средства, вносимые членами Товарищества исключительно на приобретение, создание имущества общего пользования Товарищества, принадлежащего членам Товарищества на праве общей долевой собственности.

К созданию имущества общего пользования относится также восстановительный (капитальный) ремонт, модернизация и реконструкция такого имущества, улучшающее первоначально принятые нормативные показатели функционирования (срок полезного использования, мощность, качество применения и т.п.) и увеличивающие его стоимость.

Целевые взносы образуют фонды в зависимости от вида приобретаемого (создаваемого) имущества общего пользования: целевой фонд дорожного строительства; целевой фонд благоустройства, целевой фонд на строительство ограждения и т.п.

Расчёт величины целевого взноса устанавливается с учётом особенностей создаваемого имущества (объекта) и увеличивается пропорционально количеству (размеру) садовых земельных участков, находящихся в собственности каждого члена Товарищества.

Члены Товарищества, имеющие в общей собственности имущество общего пользования, созданное или приобретенное на целевые взносы таких членов, дополнительно вносят денежные средства на содержание и эксплуатацию такого имущества.

Целевые взносы вносятся на расчетный счет Товарищества, расположенный в кредитной организации, в размерах и в сроки, установленные общим собранием членов Товарищества (собрания уполномоченных) в своем решении о приобретении или создании соответствующего имущества общего пользования.

В случае несвоевременной уплаты целевого взноса с члена Товарищества, просрочившего оплату, взимается пеня в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки, суммы по которой направляются в соответствующие создаваемые фонды Товарищества.

### **3. Взносы (платежи) граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке**

3.1. Граждане, не являющиеся членами Товарищества, но имеющие земельные участки на праве собственности или ином вещном праве в границах территории Товарищества и ведущие садоводство в индивидуальном порядке, осуществляют свое право пользования имуществом общего пользования за плату, в соответствии с заключенным Договором о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН «Морское» (далее – Договор).

3.2. Индивидуальные садоводы, в рамках Договора оплачивают Товариществу следующие платежи:

3.2.1. Взнос (плата) за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования Товарищества – платежи, предназначенные для компенсации текущих затрат Товарищества на содержание имущества общего пользования (инфраструктуры) Товарищества. Размер такой платы не может превышать размер платы для членов Товарищества, установленных на ежегодном общем собрании членов Товарищества (собрании уполномоченных), при условии внесения индивидуальными садоводами соответствующих взносов на создание, приобретение такого имущества общего пользования.

3.2.2. Взносы на приобретение (создание) имущества общего пользования Товарищества, принадлежащего индивидуальным садоводам и членам Товарищества на праве общей долевой собственности.

Взносы на приобретение, создание имущества общего пользования, установленные решением общего собрания Товарищества (собранием уполномоченных), вносятся индивидуальными садоводами в обязательном порядке на общих основаниях, при условии невозможности отделить данный объект инфраструктуры (имущество) общего пользования от последующего использования такими садоводами.

Размер платы соответствует размеру целевого взноса для членов Товарищества, установленному на ежегодном общем собрании членов Товарищества (собрании уполномоченных).

3.3. Платежи по Договорам вносятся индивидуальными садоводами на расчетный счет Товарищества, расположенный в кредитной организации в сроки, предусмотренные условиями таких Договоров.

3.4. В случае несвоевременной уплаты указанных платежей с индивидуального садовода, просрочившего оплату, взимается пеня в размере 0,1 % от суммы просроченного долга за каждый день просрочки платежа, которая направляется в соответствующие фонды Товарищества.

3.5. Отсутствие по каким-либо причинам у индивидуального садовода Договора не освобождает последнего от обязанности своевременной оплаты установленных в настоящем разделе платежей.

3.6. Взносы и платежи не включают в себя платежи за потребляемые гражданами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, коммунальные ресурсы (глава 5 Положения).

#### **4. Обязательства садоводов при выходе из Товарищества, при изменении прав собственности на земельные участки**

4.1. Член Товарищества имеет право выйти из его членов с одновременным заключением с Товариществом Договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН «Морское» (Приложение № 1). В этом случае такое лицо получает статус садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке.

4.2. Датой смены статуса члена Товарищества на статус садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке является дата подачи в правление Товарищества заявления о добровольном выходе из членов Товарищества (Приложение № 2). Исключением из правила являются случаи, при которых смена статуса садовода происходит на основании решения общего собрания Товарищества об исключении его из членов Товарищества в соответствии с Уставом Товарищества.

4.3. Лица, выходящие из членов Товарищества по любым основаниям, обязаны произвести с бухгалтером Товарищества сверку расчетов оплаченных взносов и платежей, начисленных пеней за весь период владения/пользования земельным участком. При наличии задолженности произвести ее оплату в полном объеме.

При осуществлении взаиморасчетов между Товариществом и лицом, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, может быть заключено Соглашение о порядке погашения задолженности (Приложение № 3).

4.4. Садовод, в случае передачи прав собственности на земельный участок другому лицу (отчуждение земельного участка) обязан произвести сверку с бухгалтером по оплаченным в Товарищество платежам, при наличии задолженности по уплате взносов и платежей за период, предшествующий передаче прав собственности на участок другому лицу погасить такую задолженность.

После погашения долгов садоводу, отчуждающему земельный участок, по его письменной просьбе правлением выдаётся справка об отсутствии задолженности перед Товариществом по уплате взносов и платежей (Приложение № 4).

4.5. Новый садовод, приобретающий права собственности на садовый земельный участок, при достижении взаимной договорённости с садоводом, отчуждающим земельный участок в его пользу, может добровольно возложить на себя обязанность по оплате задолженности по взносам и

платежам, оставшимся от прежнего владельца. При этом с момента оформления права собственности новым садоводом на земельный участок между ним и Товариществом, кроме Договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования (Приложение № 1), может быть заключено Соглашение о погашении задолженности (Приложение № 3).

4.6. При отчуждении земельного участка садовод одновременно отчуждает новому приобретателю свою долю в составе имущества общего пользования в размере уплаченных целевых взносов (доля в праве общей собственности на объекты (имущество) общего пользования в Товариществе собственника садового земельного участка – члена Товарищества следует судьбе права собственности на указанный земельный участок), т.е. выплата стоимости доли в имуществе общего пользования или имущества в натуре бывшему собственнику земельного участка не производится.

4.7. Новый правообладатель садового земельного участка признаётся участвовавшим в создании объектов (имущества) общего пользования и освобождается от уплаты целевых взносов при условии, что бывший собственник участвовал в приобретении, создании таких объектов (имущества) общего пользования, в противном случае для получения права пользования такими объектами (имуществом) новый садовод обязан уплатить в Товарищество целевые взносы установленные общим собранием Товарищества (собранием уполномоченных), с учетом изменения цен (учетом инфляции) на день уплаты целевых взносов в полном объеме. Указанные денежные средства поступают в резервный фонд Товарищества.

4.8. С момента приобретения права собственности на садовый земельный участок и до вступления нового садовода в члены Товарищества он имеет статус садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, уплачивающего взносы и платежи на основании Договора о пользовании объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования ТСН «Морское».

#### **5. Предельная просрочка обязательных платежей и взносов**

При наличии у садовода перед Товариществом долга на сумму, превышающую двукратную сумму членских и целевых взносов в текущем году, правление Товарищества обязано выписать справку о задолженности, а также подписать двустороннее соглашение о порядке погашения задолженности гражданина перед Товариществом. В случае не погашения задолженности до окончания, установленного в соглашении срока Товарищество вправе обратиться в суд с требованием о взыскании такой задолженности.

#### **6. Платежи за коммунальные ресурсы, поставляемые в Товарищество ресурсоснабжающими организациями**

В соответствии с договорами, заключёнными с ресурсоснабжающими организациями Товарищество разрабатывает проекты отдельных положений по порядку подключения к сетям инженерно-технического снабжения, пользования и оплаты поставляемых через такие сети коммунальных ресурсов, которые утверждает на общем собрании членов Товарищества.

#### **7. Эксплуатационный, специальный, целевой и резервный фонды Товарищества**

Эксплуатационный, целевой, специальный и резервный фонды Товарищества считаются созданными, с даты утверждения Положения общим собранием членов Товарищества (собранием уполномоченных).

### 7.1. Эксплуатационный фонд Товарищества

7.1.1. Эксплуатационный фонд формируется из членских взносов, поступающих от членов Товарищества и взносов граждан, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность, соответственно, а также компенсационных платежей (по необходимости) за потребляемые коммунальные ресурсы (п. 6 Положения).

7.1.2. Средства эксплуатационного фонда направляются на обеспечение нормальной жизнедеятельности Товарищества, в т.ч. на содержание всего имущества общего пользования и объектов инфраструктуры ТСН.

7.1.3. Имущество общего пользования - это имущество, предназначенное для обеспечения в пределах территории садоводческого объединения потребностей членов ТСН в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране, организации отдыха и иных потребностей. К имуществу общего пользования, в том числе, относятся:

- а) земельные участки общего пользования в границах Товарищества;
- б) улицы, проезды, проходы от границ Товарищества до границ индивидуальных садовых участков;
- в) общий забор вдоль границы Товарищества;
- г) контейнеры и площадки для сбора ТБО, установленные на территории Товарищества;
- д) здание правления Товарищества;
- е) въездные ворота на территорию Товарищества;
- ж) освещение улиц, проездов и мест общего пользования;
- з) сооружения, созданные для обслуживания объектов (имущества) общего пользования, обеспечения безопасности объектов инфраструктуры и индивидуальных садовых участков;
- и) иные объекты в границах Товарищества, предназначенные для обслуживания членов Товарищества и садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке, отчуждение и передача прав пользования которыми могут привести к ущемлению прав и интересов садоводов.

В имущество общего пользования Товарищества могут быть включены и другие объекты не указанные в настоящем Положении, созданные согласно решений общих собраний членов Товарищества, после даты утверждения настоящего Положения.

7.1.4. Правление Товарищества вправе превышать затраты по отдельным расходным статьям приходно-расходной сметы за счёт средств эксплуатационного фонда, не превышая при этом суммарных затрат, предусмотренных такой сметой из средств эксплуатационного фонда.

### 7.2. Целевой фонд Товарищества

7.2.1. Целевой фонд формируется за счёт целевых взносов членов Товарищества и взносов садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке.

Взносы садоводами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, при невозможности отказа от пользования создаваемым объектом (имуществом) общего пользования в последующем, сдаются в обязательном порядке.

7.2.2. Средства целевого фонда расходуются в соответствии с утверждённой общим собранием членов Товарищества приходно-расходной сметой и целями Товарищества в соответствии с Уставом Товарищества;

7.2.3. Средства целевого фонда могут быть использованы, в том числе, на решение следующих задач:

а) создание, приобретение объектов (имущества) общего пользования, принадлежащего садоводам, в т.ч. проектирование, исполнение функций заказчика - застройщика, оформление прав на созданные объекты (имущество);

б) строительство, реконструкция улиц, проездов, проходов в границах Товарищества;

в) строительство, модернизация, реконструкция зданий и сооружений, являющихся общей долевой собственностью садоводов;

г) строительство, модернизация, реконструкция инженерных сетей и систем, являющихся общей долевой собственностью садоводов.

Средства целевого фонда не могут быть перераспределены на другие задачи, а также на создание, приобретение (модернизацию, реконструкцию) объектов (имущества) общего пользования, принадлежащего Товариществу, как юридическому лицу.

7.2.4.Правление Товарищества вправе увеличить затраты по отдельным направлениям расходования целевых средств фонда, не превышая при этом суммарных средств фонда в текущем отчётном периоде (году).

7.2.5.Процедура конкурсного выбора подрядчика для выполнения конкретной задачи за счёт средств целевого фонда и его утверждение решением правления Товарищества обязательны.

### 7.3.Специальный фонд Товарищества

7.3.1.Специальный фонд Товарищества формируется за счёт:

а) вступительных взносов новых членов Товарищества;

б) членских взносов членов Товарищества;

в) взносов граждан, ведущих садоводство в индивидуальном порядке;

г) доходов от хозяйственной, инвестиционной, финансовой, консультационной деятельности Товарищества;

Товарищества;

д) средств, направляемых Товариществу в соответствии со ст.ст. 35, 36, 38 федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

7.3.2.Средства специального фонда расходуются в соответствии с утверждённой общим собранием приходно-расходной сметой на создание, приобретение, модернизацию, реконструкцию объектов (имущества) общего пользования, принадлежащих Товариществу, как юридическому лицу, а также на другие цели, предусмотренные Уставом Товарищества.

7.3.3.Средства специального фонда могут по решению общего собрания перераспределяться в эксплуатационный и резервный фонды.

7.3.4.Объекты (имущество) общего пользования, созданные за счёт средств специального фонда являются собственностью Товарищества, как юридического лица.

### 7.4.Резервный фонд Товарищества

7.4.1.Резервный фонд Товарищества формируется за счёт:

а) неиспользованных членских взносов (платежей) определенных приходно-расходной сметой ТСН на год, по итогам текущего года;

б) пени за просрочку членских взносов, взносов садоводов - индивидуалов, коммунальных и других обязательных платежей, поступающих от садоводов.

Размер резервного фонда не должен превышать суммы 100 МРОТ, установленной в РФ.

7.4.2.Средства резервного фонда расходуются на следующие цели:

а) для покрытия непредвиденных расходов, потерь и убытков, образующихся в результате хозяйственной деятельности Товарищества;

б) ликвидации аварийных ситуаций на объектах (имуществе) общего пользования вне зависимости от формы собственности (принадлежности к долевой собственности садоводов или собственности Товарищества);

7.4.3. Денежные средства резервного фонда могут перераспределяться в эксплуатационный фонд Товарищества по решению правления с последующим утверждением решением общего собрания Товарищества.

7.4.4. Расходование денежных средств резервного фонда во всех случаях допускается по решению правления с последующим обязательным утверждением решением общего собрания членов Товарищества.

### 8. Прочие положения

8.1. Не использование садоводом земельного участка по прямому назначению, либо отказ от пользования общим имуществом и/или коммунальными ресурсами не является основанием для освобождения садовода полностью или частично от исполнения обязательств по оплате взносов, обязательных платежей, предусмотренных Положением.

8.2. Не допускается предоставление каких-либо льгот по оплате членских и целевых взносов любым категориям членов Товарищества, за исключением рассрочки до установленного предельного срока внесения взносов, оформленной решением правления Товарищества на основании заявления члена Товарищества.

8.3. Длительное отсутствие члена Товарищества (командировка, выезд за рубеж и т.п.) не освобождает от обязанности своевременной оплаты установленных взносов в период его отсутствия.

8.4. Для передачи необходимой информации садовод обязан обеспечить возможность связи с ним по телефону или посредством адреса электронной почты. При изменении персональных данных, способов связи (телефон, мобильный телефон, e-mail, адрес места проживания и др.) садовод должен сообщить об этом в правление Товарищества в течение месяца с момента таких изменений.

8.5. При возникновении разночтений в трактовке пунктов настоящего Положения садоводы и органы управления Товарищества руководствуются Уставом Товарищества и действующим законодательством.

Председатель правления:

  
\_\_\_\_\_ А.Р. Гайсин

Зам. председателя правления:

\_\_\_\_\_ Н.М. Мальцева

Члены Правления:

\_\_\_\_\_ О.В. Адаменко

\_\_\_\_\_ Г.В. Кончиц

\_\_\_\_\_ Ю.В. Стоянов