

12. О начислении платы за содержание и развитие инфраструктуры владельцу участка с кадастровым номером 50:08:0070331:274

Пояснения:

Товарищество выиграло в 2018 году судебный иск о взыскании с предыдущего председателя СНТ Михеева В.А. ущерба, нанесенного его действиями. Поскольку денежных средств у Михеева В.В. не было, а мировое соглашение он не исполнял взыскание было обращено на его имущество - земельный участок с кадастровым номером 50:08:0070331:274.

В дальнейшем, 29.11.2022 г. заключен договор цессии, смысл которого сводится к тому, что СНТ отказывается от своих прав на участок, передает их другому кредитору. Тот, после продажи участка, часть полученных средств (за вычетом расходов) в размере 40 % стоимости участка возвращает Товариществу.

Одновременно с договором цессии председателем было подписано дополнительное соглашение об освобождении владельца участка 50:08:0070331:274 от уплаты членских взносов. Освобождения от целевых взносов дополнительное соглашение не содержит. Тем не менее, в 2023 году ни членские, ни целевые взносы владельцу участка не начислялись и не взыскивались.

Позиция членов Правления Пановой Е.Г. и Паршиной И.В.:

Протоколы общих собраний или заседаний Правления об одобрении данной сделки не обнаружены.

Решение об освобождении одного из владельцев от платы за содержание и развитие инфраструктуры означает, что бремя финансовой нагрузки распределяется на остальных владельцев, то есть на нас с вами. За наш счет увеличивается стоимость его земельного участка, он же получает необоснованную выгоду, так как после продажи участка 60% стоимости получит он.

Соглашением между владельцем и председателем СНТ не установлены максимальный срок продажи, какие-либо ограничения по использованию участка. Это значит, что продажа участка может затянуться на много лет, в течение которых владелец имеет право пользоваться инфраструктурой, которая содержится за наш счет, однако сам освобожден от финансовой нагрузки по ее содержанию.

Фактически, председатель передал право СНТ на 40% земельного участка в бесплатное бессрочное пользование одного лица, без одобрения общим собранием.

Председатель СНТ не вправе единолично принимать решение об освобождении кого-либо от уплаты взносов, это противоречит статье 5 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации":

"лица, являющиеся собственниками земельных участков, согласно которому владельцы участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, но не являющиеся членами товарищества, обязаны вносить плату за содержание имущества общего пользования. Эта плата устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с законом и уставом товарищества. В случае неуплаты такой платы товарищество вправе взыскать ее в судебном порядке. "

Решения об отчуждении имущества общего пользования или иных существенных вопросов (в том числе установление льгот по оплате) должны приниматься общим собранием членов СНТ, так как относятся к его исключительной компетенции, и передача участка в пользование без такого решения является нарушением.

Проект решения:

12.1. Признать недействительным дополнительное соглашение к договору цессии, устанавливающее освобождение владельца участка 50:08:0070331:274 от уплаты взносов или платы за пользование и развитие инфраструктуры.

12.2. Начислить владельцу участка 50:08:0070331:274 плату за пользование и развитие инфраструктуры, равной сумме членских и целевых взносов Товарищества, начиная с даты 29.11.2022 г.

12.3. Правлению в срок до 28.04.2026 г. подготовить акт сверки, дальнейшие действия производить в соответствии с Положением о взносах Товарищества. Не начислять пени за период с 29.11.2022 г. по 28.03.2026 г. за несвоевременную оплату в размере членских взносов.