

Информация для новых владельцев

Реестр собственников: что это такое?

Каждое СНТ обязано вести реестр своих садоводов (членов товарищества и садоводов-индивидуалов)

Реестр, в том числе, состоит из карточек садоводов, в которых должна указываться следующая информация:

- Фамилия, имя, отчество;
- Индекс, адрес места регистрации;
- Индекс, адрес получения корреспонденции (если отличается от места регистрации);
- Мобильный телефон 1;
- Мобильный телефон №2 (альтернативный способ связи, при наличии);
- Адрес электронной почты;

Кроме этого, садовод предоставляет копию документа, устанавливающего право владения участком, на территории СНТ с указанием кадастрового (условного) номера земельного участка или выписку ЕГРН на участок и подписывает согласие на обработку личных данных

Кто Вы?

Далее Вы должны принять решение – хотите Вы быть членом товарищества или нет.

Начнем с главного: членство в СНТ - дело добровольное. Никто не может заставить вступить Вас в товарищество. Членство не возникает автоматически - при покупке участка в СНТ или получении дачи в наследство. Это ваше добровольное решение, оформленное заявлением о вступлении и узаконенное решением Правления товарищества о принятии Вас в члены в течение 30 календарных дней (кроме случаев 217-ФЗ ст 12 п 9). Каждому члену товарищества в течение 3-х месяцев со дня приема Председателем выдается членская книжка или другой замещающий ее документ (ст 12 п 13). На Ваше владение землей это никак не влияет - закон позволяет заниматься садоводством и огородничеством в индивидуальном порядке, без участия в товариществе (п.1 ст.5 ФЗ-217). Пользоваться общей инфраструктурой товарищества - дорогами, мусорной площадкой, скважиной, электричеством - можно наравне с членами. Правда, и платить тоже придется, согласно утверждаемой ежегодно смете. *Наличие различий в статусе Член СНТ/Собственник-индивидуал накладывает повышенные обязательства на ведение бухгалтерского учета и разделение платежей на этапе приема денежных средств, что в принципе скоро может удорожать ведение бухгалтерии для всех категорий жителей.* ФЗ-217 с поправками 2022г. практически уравнивал в правах Членов СНТ и Собственников-индивидуалов, а в финансовых обязанностях по сути стер разницу. Так стоит ли вступать в члены СНТ?

В чем разница между Членом СНТ и Собственником-индивидуалом?

В вопросах участия в жизни товарищества и сможете ли Вы когда-нибудь быть выбраны в органы управления СНТ:

Решаемые вопросы	Член СНТ	Собственник-индивидуал
Принятие изменений Устава СНТ	☑	⊖
Избрания органов управления (Председатель, Правление, Ревизионная комиссия)	☑	⊖

Решаемые вопросы	Член СНТ	Собственник-индивидуал
Определение размера оплаты труда органов управления, иных лиц и наемных работников	☑	⊖
Покупка дополнительных общих земель	☑	☑
Решения о реконструкции или строительстве (покупки) ИОП*	☑	☑
Решение о передачи общей собственности в долевую	☑	☑
Исключение из Членов СНТ	☑	⊖
Открытие/закрытие банковских счетов СНТ	☑	⊖
Межевание и распределение общих земель	☑	⊖
Утверждение отчетов ревизионной комиссии	☑	⊖
Принятие решений о вступление в ассоциации и союзы	☑	⊖
Заключение договоров с аудиторами	☑	⊖
Определение порядка ведения Исполнительными органами своей деятельности и рассмотрения жалоб	☑	⊖
Утверждение приходно-расходной сметы и контроль ее исполнения	☑	⊖
Выбор ведущего (секретаря) общего собрания	☑	⊖
Размер и финансово-экономическое обоснование, а также сроки оплаты взносов	☑	☑
Принятие решения о реорганизации и ликвидации	☑	⊖
Принятия решения об использовании земель общего пользования для выращивания с/х культур	☑	☑

* ИОП – Имущество общего пользования

Собственнику-индивидуалу платить всё равно придется по закону, причем наравне с Членами СНТ (п.4 ст.5. 217- ФЗ). Это будут платежи за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории СНТ, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим законом для уплаты взносов членами товарищества (п.3 ст.5 ФЗ-217). А суммарный ежегодный размер такой платы для Собственников-индивидуалов должен быть равен суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов Члена СНТ (п.4 ст.5). Устанавливать индивидуалу повышенные взносы незаконно.

По общей сумме уплаченных платежей никто не выигрывает, разница только в назначении платежа и его учете. У Собственника-индивидуала это будет называться – целевой **взнос на содержание общего имущества**.

В соответствии с ФЗ-217 индивидуал не обязан заключать договор с СНТ на пользование инфраструктурой СНТ, в свою очередь СНТ не обязано предоставлять индивидуалу такой договор. Обязанность для индивидуала оплачивать пользование инфраструктурой СНТ прописано в ФЗ-217 (статья 5, пункты 3 и 4) и не зависит от наличия или отсутствия договора на это с СНТ.

Выбор

Теперь вам надо выбрать, кем Вы хотите быть.

Сразу вступить в члены СНТ, тогда заполняйте Заявление на вступление в члены СНТ. Образец и бланк для печати приведен ниже.

Или если Вы еще не определились или точно хотите быть Собственником-индивидуалом, то заполняйте Заявление на внесение меня в реестр садоводов. Если передумаете, то сможете позднее заполнить заявление на членство в СНТ. Образец и бланк приведен ниже.

**Действующие Члены СНТ могут покинуть товарищество добровольно, для этого необходимо написать заявление об исключение из членов товарищества.*