

Утверждено общим собранием от 21.12.2019 г.

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

Положения
финансово-экономического обоснования уплаты взносов,
иных обязательных платежей и расходовании средств
в ТСН «Южные дачи» на 2020 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящее Положение использует нормы Федерального закона № 217-ФЗ от 29.07.2017 г. "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", других актов законодательства, **Устава ТСН «Южные дачи»** (далее - Товарищество), комплексно регулирует денежные отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства в пределах границ земельного участка, ТСН «Южные дачи».

1.1. Настоящее Положение определяет:

- порядок уплаты обязательных денежных платежей в Товариществе гражданами, имеющими садовые земельные участки в границах Товарищества на правах собственности или другом вещном праве, являющимися **членами ТСН** и садоводами, **ведущими садоводство в индивидуальном порядке**;
- общий порядок расходования денежных средств в Товариществе.

Положение использует следующие термины и определения:

Имущество общего пользования ТСН - имущество (в том числе земельные участки), 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.

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

Компенсационные платежи – не предусмотрены.

1.2. Настоящее финансово-экономическое обоснование вступает в силу с даты, его утверждения решением **общего собрания** членов Товарищества. Изменения, дополнения к Финансово-экономическому обоснованию утверждаются решениями общих собраний членов Товарищества.

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 ТСН ежегодно.

2. ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТСН

2.1. Члены Товарищества уплачивают членские, целевые взносы предусмотренные законодательством, Уставом ТСН «Южные дачи», решениями общих собраний Товарищества.

2.2. Размер взносов для членов Товарищества определяется на основании бухгалтерского расчёта, исходя из расходной части сметы, утверждаемой общим собранием членов Товарищества, пропорционально количеству земельных участков, находящихся в пользовании каждого члена Товарищества.

2.3. Членские взносы предназначены для компенсации затрат Товарищества на содержание имущества общего пользования ТСН, как принадлежащего Товариществу на праве юридического лица, так и принадлежащего членам ТСН и садоводам - индивидуалам на праве общей долевой собственности, а также пополнения установленных решениями общих собраний денежных фондов, других текущих расходов Товарищества.

2.4. Целевые взносы предназначены исключительно для приобретения, создания (модернизации, реконструкции) объектов инфраструктуры (имущества) общего пользования, принадлежащего членам Товарищества на праве общей долевой собственности. При расчёте размера целевого взноса учитываются особенности создаваемого объекта (имущества).

2.5. Членский взнос эквивалентен взносу за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования для садоводов, ведущих садоводство в индивидуальном порядке.

2.6. Членские взносы включают в себя платежи за потребляемые членами Товарищества коммунальные услуги (п. 5 настоящего Положения).

3. ВЗНОСЫ САДОВОДОВ, ВЕДУЩИХ САДОВОДСТВО В ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПОРЯДКЕ

3.1. Граждане, не вступившие в члены Товарищества, владеющие садовым земельным участком на праве собственности или другом вещном праве в границах Товарищества, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, уплачивают взносы и платежи, предусмотренные законодательством, решениями общих собраний Товарищества.

3.2. Садоводы, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, в соответствии с 217-ФЗ от 27.07.2017 г. уплачивают следующие взносы и платежи:

3.2.1. Взносы, предназначенные для компенсации затрат Товарищества на содержание инфраструктуры ТСН, как принадлежащей Товариществу на праве юридического лица, так и принадлежащей садоводам - индивидуалам и членам Товарищества на праве общей долевой собственности, а также пополнения установленных решениями общих собраний денежных фондов, других текущих расходов Товарищества.

3.2.2. Взносы, предназначенные для приобретения, создания (модернизации, реконструкции) объектов (имущества) общего пользования, принадлежащего садоводам - индивидуалам и членам Товарищества на праве общей долевой собственности.

3.3. Размер взносов, вносимых за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования (содержание инфраструктуры), не может превышать размер членских взносов, установленных для членов Товарищества, при условии внесения ими соответствующих взносов на создание, приобретение (модернизацию, реконструкцию) объектов (имущества) общего пользования.

3.4. Размер взносов, вносимых садоводами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, на создание, приобретение объектов инфраструктуры (имущества общего пользования) соответствует размеру целевых взносов,

установленных для членов Товарищества.

3.5. Взносы на приобретение, создание (модернизацию, реконструкцию) объектов (имущества) общего пользования, установленные решением общего собрания Товарищества, вносятся садоводами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, в обязательном порядке при условии невозможности отделить данный объект инфраструктуры (имущество) общего пользования от последующего использования садоводами-индивидуалами на общих основаниях.

3.6. Взносы и платежи включают в себя платежи за потребляемые садоводами, ведущими садоводство в индивидуальном порядке, коммунальные ресурсы (п. 5 настоящего Положения).

4. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ САДОВОДОВ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА САДОВЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

4.1. Взаиморасчёты садовода при выходе его из членов ТСН и сохранении права собственности на садовый земельный участок:

4.1.1. Член ТСН имеет право выйти из членов Товарищества. В этом случае бывший член ТСН получает статус садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке.

4.1.2. Датой смены статуса члена Товарищества на статус садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, является дата подачи в правление Товарищества Заявление о добровольном выходе из членов ТСН (Приложение № 1 настоящего Положения). Исключением из правила являются случаи, при которых смена статуса садовода происходит на основании решения общего собрания Товарищества об исключении его из членов ТСН согласно п.п.4.2.13 Устава ТСН «Южные дачи».

4.1.3. При смене статуса садовод обязан произвести сверку оплаченных платежей в ТСН с бухгалтером Товарищества и погасить (при наличии) задолженность по уплате взносов и платежей за период, предшествующий его выходу из членов ТСН. При осуществлении взаиморасчётов между Товариществом и садоводом, ведущим садоводство в индивидуальном порядке, может быть заключено Соглашение о порядке погашения задолженности гражданина перед ТСН «Южные дачи» (Приложение № 2 настоящего Положения).

4.1.4. В случае непогашения существующей задолженности по уплате взносов и платежей за период предшествующий его выходу из членов ТСН садовод не может быть исключен из членов ТСН до момента погашения им задолженности.

4.1.5. Выплата стоимости доли в объекте (имуществе) общего пользования в размере целевых взносов при условии продолжения пользования этим объектом (имуществом) в статусе садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, не производится.

4.2. Взаиморасчёты садовода с ТСН при изменении прав собственности на садовый земельный участок:

4.2.1. Садовод в случае передачи прав собственности на садовый земельный участок другому лицу (отчуждению участка) обязан произвести сверку оплаченных в ТСН платежей с бухгалтером-кассиром Товарищества и погасить (при наличии) задолженность по уплате взносов и платежей за период, предшествующий передаче прав собственности на участок другому лицу. 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 № 3 настоящего Положения).

4.2.2. Новый садовод, приобретающий права собственности на садовый земельный участок, при достижении взаимной договорённости с садоводом,

отчуждающим этот 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 садовый земельный участок между ним и Товариществом, может быть заключено Соглашение о порядке погашения задолженности перед ТСН «Южные дачи» (Приложение № 2 настоящего Положения).

4.3. Участие нового садовода в создании инфраструктуры ТСН

4.3.1. Новый правообладатель садового земельного участка признаётся участвовавшим в создании объектов инфраструктуры, другого имущества общего пользования и освобождается от уплаты целевых взносов при условии отчуждения ему вместе с участком доли прежнего собственника в составе объектов (имуществе) общего пользования.

4.3.2. В случае отсутствия отчуждения новому садоводу доли прежнего собственника в составе объектов (имуществе) общего пользования вместе с садовым земельным участком, он для получения права пользования такими объектами (имуществом) обязан уплатить в Товарищество целевые взносы в размере неоплаченных денежных средств прежнего владельца участка. Эти целевые средства перераспределяются в резервном фонде Товарищества.

4.3.3. С момента приобретения новым правообладателем садового земельного участка права собственности на данный участок и до вступления садовода в члены Товарищества он имеет статус садовода, ведущего садоводство в индивидуальном порядке, уплачивающего взносы и платежи согласно решению общего собрания о принятии приходно-расходной сметы ТСН «Южные дачи».

5. ПЛАТЕЖИ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, ПОСТАВЛЯЕМЫЕ В ТСН РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

5.1. В соответствии с договорами, заключёнными между Товариществом и ресурсоснабжающими организациями, ТСН «Южные дачи» выступает как коллективный потребитель коммунальных ресурсов. Согласно условиям таких договоров Товарищество, как юридическое лицо, оплачивает:

- полученный **коммунальный ресурс** - в объёме, определённом в соответствии с показаниями коллективных приборов учёта на границе балансовой принадлежности по тарифам, установленным соответствующими органами исполнительной власти Московской области;
- коммунальные услуги ресурсоснабжающих или сетевых компаний, включаемые в тариф;
- технологические потери коммунальных ресурсов, возникающие при передаче ресурсов по внешним (по отношению к Товариществу) сетям, включаемые в тариф.

5.2. Оплата потребляемого коммунального ресурса, используемого на общие нужды, производится Товариществом до 10 числа месяца, следующего за расчётным, из средств эксплуатационного фонда. Размер членского взноса (взноса индивидуала) каждого садовода, вносимого в эксплуатационный фонд на эти цели, определяется бухгалтерским расчётом, исходя из среднегодового потребления ресурса, и распределяется в равных частях на всех садоводов Товарищества.

5.3. Поступающие от садоводов платежи на возмещение затрат Товарищества за потреблённые коммунальные ресурсы не распределяются в денежные фонды ТСН и полностью подлежат к оплате ресурсоснабжающим организациям.

5.4. Тарифы и условия оплаты потребляемых коммунальных ресурсов являются едиными для членов Товарищества и садоводов, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность.

6. ПОРЯДОК УПЛАТЫ ПЛАТЕЖЕЙ В ТСН

6.1. Члены ТСН и садоводы, ведущие садоводство в индивидуальном порядке, производят предусмотренные настоящим Положением, Уставом ТСН «Южные дачи», решениями общих собраний, законодательством денежные платежи в ТСН путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Товарищества. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств.

6.2. Членские взносы членов ТСН и взносы садоводов, ведущих индивидуальную садоводческую деятельность в границах ТСН, оплачиваются обеими категориями граждан одинаково, до 10 числа первого месяца квартала.

6.3. Целевые взносы садоводами уплачиваются в соответствии со сроками, установленными решениями общих собраний Товарищества.

6.4. В случае просрочки оплаты любого из денежных платежей в ТСН, предусмотренных данным Положением, садоводы выплачивают пени в размере, установленном общим собранием членов ТСН, Уставом ТСН «Южные дачи», действующим законодательством РФ - 0,1% за каждый день просрочки, но не более размера неуплаченной суммы.

6.5. При систематической неуплате взносов и иных обязательных денежных платежей согласно нормам 217-ФЗ, правление Товарищества принимает к неплательщику все возможные меры воздействия, предусмотренные законом и Уставом ТСН "Южные дачи", включая обращение в суд.

7. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЙ, СПЕЦИАЛЬНЫЙ, ЦЕЛЕВОЙ, РЕЗЕРВНЫЙ ФОНДЫ В ТСН

7.1. Эксплуатационный, целевой, специальный, резервный фонды ТСН «Южные дачи» считаются созданными с даты, утверждения настоящего Положения общим собранием членов Товарищества.

7.2. Эксплуатационный фонд ТСН

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

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

7.2.3. 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:

- земельные участки общего пользования в границах ТСН «Южные дачи»;
- улицы, проезды, проходы от границ Товарищества до границ индивидуальных садовых участков;
- колодцы, расположенные на землях общего пользования ТСН;
- контейнеры под ТБО;
- въездные ворота в ТСН;
- линия электропередач;
- средства учета потребления электроэнергии;
- оборудование для видеоконтроля;
- сооружение трубопроводного транспорта (газовая магистраль)
- иные объекты в границах ТСН, предназначенные для обслуживания членов ТСН 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 решениям общих собраний членов ТСН, после даты утверждения настоящего Положения.

7.2.4. Правление ТСН 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.

7.3. Целевой фонд ТСН

7.3.1. Целевой фонд формируется за счёт целевых взносов членов ТСН 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.

7.3.2. Средства целевого фонда расходуются в соответствии с утверждённой общим собранием членов ТСН приходно-расходной сметой и Уставом ТСН «Южные дачи».

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

- создание, приобретение объектов (имущества) общего пользования, принадлежащего садоводам, в т.ч. проектирование, исполнение функций заказчика, оформление прав на созданные объекты (имущество);
- строительство, реконструкция улиц, проездов, проходов в границах ТСН;
- строительство, модернизация, реконструкция зданий, объектов и сооружений, являющихся общей долевой собственностью садоводов;
- 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 ТСН, как юридическому лицу.

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

7.3.5. Процедура конкурсного выбора подрядчика для выполнения конкретной задачи за счёт средств целевого фонда и его утверждение Правлением Товарищества обязательны.

7.4. Специальный фонд

7.4.1. 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 ТСН «Южные дачи».

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

7.4.3. Объекты (имущество) общего пользования, созданные за счёт средств специального фонда являются собственностью ТСН «Южные дачи», как юридического лица.

7.5. Резервный фонд ТСН

7.5.1. Резервный фонд ТСН формируется за счёт: 10% отчислений от общей суммы уплаченных членских взносов и взносов садоводов, поступивших в течение квартала; пени за просрочку членских взносов, взносов садоводов - индивидуальных, других обязательных платежей, поступающих от садоводов.

Размер резервного фонда определяется решением общего Собрания и не должен превышать суммы 300 000 рублей.

7.5.2. Средства резервного фонда расходуются на следующие цели: для покрытия непредвиденных расходов, потерь и убытков, образующихся в результате хозяйственной деятельности ТСН; ликвидации аварийных ситуаций на объектах (имуществе) общего пользования вне зависимости от формы собственности (принадлежности садоводам или Товариществу);

7.5.3. Денежные средства резервного фонда могут перераспределяться в эксплуатационный фонд Товарищества по решению Правления с последующим утверждением решением общего собрания ТСН.

7.5.4. Расходование денежных средств резервного фонда во всех случаях допускается по решению Правления с последующим обязательным утверждением решением общего собрания членов ТСН.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Неиспользование садоводом садового земельного участка по прямому назначению либо отказ от пользования объектами (имуществом) общего пользования и коммунальными ресурсами не является основанием для освобождения садовода полностью или частично от исполнения обязательств по уплате взносов и других обязательных платежей, предусмотренных настоящим Положением.

8.2. Садовод обязан своевременно доводить до сведения правления ТСН возможные способы связи с ним (телефон, мобильный телефон, адрес электронной почты (e-mail), адрес места проживания и др.) При изменении персональных данных, способов связи садовод должен сообщить об этом в правление ТСН в течение 14 дней с момента изменения таких данных.

8.3. При возникновении разночтений в трактовке пунктов настоящего Положения садоводы и органы управления ТСН будут руководствоваться Уставом ТСН «Южные дачи», другими внутренними регламентами.

Председателю правления ТСН
«Южные дачи»

_____ от гражданина _____,
гражданский паспорт (серия, номер,
кем и когда выдан)

_____ садовый участок №

Заявление
о добровольном выходе из членов Товарищества

Заявление пишется в произвольной форме, с указанием даты выхода из членов.
Дата подачи заявления считается датой выхода из членства Товарищества.

Дата.

Подпись.

**Соглашение
о порядке погашения задолженности гражданина
перед ТСН «Южные дачи»**

Московская область

" ___ "

201 г.

Товарищество собственников недвижимости "Южные дачи" (далее - Товарищество) в лице председателя правления _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин, имеющий садовый земельный участок № ____, на праве собственности на территории ТСН «Южные дачи» заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. В результате сверки уплаченных и не уплаченных взносов и платежей за текущий расчётный год, прошлые периоды и проверки обоснованности требований Товарищества на дату подписания Соглашения Стороны подтверждают существование задолженности гражданина перед Товариществом в размере _____ руб., в том числе:

- задолженность по членским взносам _____ рублей;
- задолженность по целевым взносам _____ рублей;
- задолженность по иным обязательным платежам ____ - рублей.

С учетом пени за просрочку платежей общая сумма задолженности составляет _____ рублей.

2. Гражданин признаёт существование задолженности, согласен с её размером, обоснованность требований Товарищества по оплате и гарантирует погашение задолженности по взносам и платежам перед Товариществом по следующему графику:

- оплаты суммы _____ руб. до ____ 20 __ г.
- оплаты суммы _____ руб. до ____ 20 __ г.
- оплаты суммы _____ руб. до ____ 20 __ г.

Таким образом, задолженность будет полностью погашена до 201__ г.

Адреса и реквизиты сторон:

ТСН «Южные дачи»:

Гражданин:

**Товарищество собственников недвижимости "Южные дачи"
(на бланке Товарищества)**

" ___ "

201 г.

СПРАВКА

Дана _____

в том, что он (она);

- является (не является) членом ТСН «Южные дачи»;
- имеет в ТСН "Южные дачи", расположенного по адресу: МО, г.о. Серпухов, д. Петровское, территория коттеджный поселок Южные дачи, земельный участок № _____;
- кадастровый номер;
- площадь земельного участка _____;
- категория земель - ;
- вид разрешённого использования - для (ДС, ИЖС)
- вид права _____.

По состоянию на " ___ " 201_ г. гр. _____

задолженности по членским, целевым взносам и платежам, предусмотренным Уставом ТСН "Южные дачи", внутренними регламентирующими документами, решениями общих собраний не имеет.

Товарищество не имеет к гражданину _____ материальных и иных претензий.

Председатель правления