

# Как изменится жизнь дачников из-за нового закона



С января 2019 года вступит в силу Федеральный закон 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».

Посмотрим, как изменится жизнь садоводов и дачников с 1 января 2019 года и расскажем о том, что следует предпринять уже сейчас.

## **1. Товарищества будут только садоводческие и огороднические**

В настоящее время деятельность садоводческих товариществ СНТ, ОНТ, ДНТ и ДНП осуществляется на основании закона № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 г.

Новый закон с 01.01.2019 г. упразднил большинство типов объединений садоводов. Оставлены только две формы: садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).

Отметим, что нет никаких сроков, в течение которых существующие объединения дачников-садоводов должны провести переименование. Все товарищества и иные объединения могут существовать со своими учредительными документами сколь угодно долго. Если дачное или садоводческое объединение будут вносить изменения в свои уставные документы, то садоводческое объединение автоматически переименовывается в СНТ. А объединение огородников соответственно будет автоматически переименовываться в ОНТ.

## **2. Взносы членов товарищества будут только членские и целевые**

Согласно статье 14 ФЗ № 217 взносы членов товарищества будут двух видов:

- 1) членские взносы;
- 2) целевые взносы.

Таким образом, с 01.01.2019 г. товарищества смогут устанавливать и собирать только взносы только двух видов: членские и целевые.

Вступительных взносов больше не будет.

При этом новым дачным законом установлен конкретный перечень статей затрат, на которые могут быть потрачены членские взносы.

Так согласно пункту 5 статьи 14 ФЗ № 217 членские взносы могут быть использованы исключительно на расходы, связанные:

- 1) с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- 2) с осуществлением расчетов с организациями, осуществляющими снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение на основании договоров, заключенных с этими организациями;
- 3) с осуществлением расчетов с оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании договоров, заключенных товариществом с этими организациями;
- 4) с благоустройством земельных участков общего назначения;
- 5) с охраной территории садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- 6) с проведением аудиторских проверок товарищества;
- 7) с выплатой заработной платы лицам, с которыми товариществом заключены трудовые договоры;
- 8) с организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;
- 9) с уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Как мы видим, расходовать членские взносы будут на уплату налогов, взносов в различные фонды, на вывоз мусора, охрану, благоустройство земель общего пользования, заработную плату председателю и членам правления.

При этом указанный перечень расходов членских взносов является закрытым.

Так согласно пункту 6 статьи 14 ФЗ № 217 целевые взносы могут быть направлены на расходы, исключительно связанные:

- 1) с подготовкой документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;
- 2) с подготовкой документации по планировке территории в отношении территории садоводства или огородничества;
- 3) с проведением кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего назначения, об иных объектах недвижимости, относящихся к имуществу общего пользования;
- 4) с созданием или приобретением необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;
- 5) с реализацией мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

Таким образом, указанный перечень расходов целевых взносов является открытым и позволяет товариществу на основании подпункта 5 пункта 6 статьи 14 ФЗ № 217 собирать и расходовать целевые взносы на любые мероприятия на основании решения общего собрания членов товарищества

### **3. Взносы будут приниматься только на расчетный счет товарищества**

С 01.01.2019 г. взносы будут приниматься на расчетный счет товарищества и отмена оплата расходов наличными денежными средствами.

Об этом говорится в пунктах 3 и 6 статьи 14 ФЗ № 217.

Так, согласно пункту 3 статьи 14 ФЗ № 217:

Членские взносы вносятся членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества, на расчетный счет товарищества.

Согласно пункту 6 статьи 14 ФЗ № 217:

Целевые взносы вносятся членами товарищества на расчетный счет товарищества по решению общего собрания членов товарищества, определяющему их размер и срок внесения, в порядке, установленном уставом товарищества,

Это сделано для того, чтобы исключить любые злоупотребления руководящих органов товариществ. При этом, проанализировав банковские выписки, можно будет четко выяснить расходование денежных средств. Так как в этих банковских документах указывается кому и за что были уплачены денежные средства или от кого и за что поступили денежные средства.

Таким образом, все взносы надо зачислить на расчетный счет товарищества. Взносы будут приниматься исключительно безналичным путем, через банк, на расчетный счет садоводческого товарищества как юридического лица. И с 01.01.2019 г. члены правления товариществ не смогут брать ни одного рубля на руки, и все расходы будут оплачиваться безналичным путем.

#### **4. Размер членских и целевых взносов будет одинаковым для членов товарищества и садоводов, ведущих индивидуальное хозяйство**

Уравнять всех решили из-за того, что индивидуальные садоводы пользуются объектами инфраструктуры наравне с членами товарищества.

Те индивидуальные садоводы, с которыми уже заключены договоры о пользовании объектами инфраструктуры продолжают платить по ним до 31.12.2019 г.

С 01.01.2019 г. договоров о пользовании объектами инфраструктуры больше не будет.

После 1 января 2019 года индивидуальным садоводам избежать уплаты членских и целевых взносов не удастся.

#### **5. Изменен срок полномочий органов управления товариществом**

С 01.01.2019 г. правление товарищества станет избираться на 5 лет

Так, согласно статье 16 ФЗ № 217 органы управления товариществом – председатель товарищества, правление товарищества, ревизионная комиссия товарищества (ревизор) – будут избираться на любой срок, но не более 5 лет. Сейчас их выбирают на срок в 2 года.

#### **6. Лицензирование по-новому**

Товариществам до 01.01.2020 г. разрешено пользоваться скважинами без лицензии.

С 01.01.2019 г. для пользования скважины необходима лицензия. При этом существенно сократился перечень документов, необходимых для получения лицензии.

Отметим, что получить лицензию в упрощенном порядке можно с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.

#### **7. Перевод садовых домов в жилые дома и наоборот**

С 01.01.2019 г. должен быть утвержден регламент, на основании которого будет осуществляться перевод садовых домов в жилые и наоборот.

#### **8. Исключение из членов товарищества за неуплату взносов**

По новому закону из членов товарищества можно только за неуплату взносов более чем два месяца. При этом для исключения из членов товарищества необходимо провести перечень мероприятий.

Так процедура исключения из членов товарищества детально прописана в статье 13 ФЗ № 217.

Согласно положениям указанной статьи членство в товариществе прекращается принудительно решением общего собрания членов товарищества со дня принятия такого решения или с иной даты, определенной данным решением, в связи с неуплатой взносов в течение более двух месяцев с момента возникновения этой обязанности.

При этом председатель товарищества не позднее чем за месяц до дня проведения общего собрания членов товарищества, на котором планируется рассмотреть вопрос об исключении члена товарищества, направляет данному члену товарищества предупреждение о недопустимости неисполнения обязанности, содержащее рекомендации по устранению нарушения исполнения этой обязанности, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в реестре членов товарищества адресу места жительства и адресу электронной почты (при наличии), по которому данным членом товарищества могут быть получены электронные сообщения.

Далее, член товарищества должен быть проинформирован о дате, времени и месте проведения общего собрания членов товарищества, на котором должен быть рассмотрен вопрос об исключении его из числа членов товарищества.

Таким образом, следует осуществить следующие действия:

Уведомить должника о намерении его исключить с указанием наличия и суммы долга, и реквизитов для погашения задолженности;

Уведомить должника и всех членов товарищества о дате, месте проведения общего собрания и о его повестке;

Уведомить должника (после проведения общего собрания) об исключении из членов товарищества с указанием причин и обстоятельств исключения.

**Какие мероприятия желательно провести до вступления в силу закона № 217-ФЗ и после**

До вступления в силу закона № 217-ФЗ желательно провести следующие мероприятия:

### **1. Перевести все взносы на расчетный счет товарищества.**

Для этого следует:

Открыть расчетный счет, если расчетный счет еще не открыт;

Для перечисления взносов на расчетный счет разработать бланки квитанций. В этих бланках надо указать: наименование товарищества полностью, ИНН, реквизиты расчетного счета (р/с, к/с, БИК, наименование банка), оставить пустые графы для ФИО плательщика и его адреса регистрации. Кроме этого надо обязательно указать корректное назначение платежа: «Членский взнос за \_\_\_\_ год, за участок № \_\_\_\_». НДС не облагается»;

### **2. Оптимизировать платежи за электричество.**

Отметим, что платежи, отличные от целевых, членских взносов облагаются налогом в соответствии с применяемой товариществом системой налогообложения.

При поступлении оплаты за электроэнергию на расчетный счет или платежа от индивидуального садовода данные суммы будут облагаться налогом.

Чтобы этого избежать, надо заложить в членские взносы индивидуальных садоводов сумму предполагаемую сумму налога.

А с другими платежами садоводов за электроэнергию можно поступить следующим образом:

Заключать прямые договора\* между садоводами и электроснабжающей организацией. В случае, если садоводы оплачивают потребляемую электроэнергию за себя напрямую в ресурсоснабжающую организацию, то налоговой базы у товарищества не будет. Для реализации данного мероприятия следует проводить процедуру заключения прямых договоров централизованно, т. е. по решению общего собрания членов;

Заключать агентские договора между товариществом и садоводами. В случае, если заключен договор между товариществом и каждым садоводом на сбор и перечисление денежных средств за потребляемую садоводами электроэнергию, то налогом будет облагаться только та сумма, которую товарищество определит, как свое вознаграждение.

\* Постановлением Правительства РФ от 10.11.2017 №1351 **внесены изменения** в п.34 «Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии», которые **упростили** для садоводов переход на (прямые) индивидуальные договоры энергоснабжения.

### **3. Подготовить документы для получения лицензии за пользование водяной скважиной.**

В случае, если у товарищества есть водяная скважина, расположена она на земле товарищества, используется для неограниченного круга лиц, то нужно получать лицензию. Только сделать это нужно с 01.01.2019 по 31.12.2019 г. в упрощенном порядке. Для этого необходимо уточнить перечень документов, необходимых для получения лицензии, провести собрание с включением данного мероприятия в перечень работ на предстоящие годы и, в случае необходимости, установить соответствующий взнос.

### **4. Разработать новую редакцию устава с учетом требований нового дачного закона.**

После вступления в силу закона № 217-ФЗ провести следующие мероприятия:

#### **1. Начать подготовку документов к составлению плана планировки территории СНТ**

Согласно п.3 ст.11.3 и п.4 ст.11.4 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), а также ст.32 ФЗ от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – ФЗ-66) раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или дачному объединению, осуществляется на основании **проекта планировки территории и проекта межевания территории.**

Таким образом, исходя из разъяснений наших дачных адвокатов, видно, что для раздела, предоставленного СНТ или другому садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан земельного участка, по облегченной процедуре **необходимо:**

- до **01.01.2018** г. разработать и утвердить проект организации и застройки территории такого объединения. Порядок разработки и утверждения проекта организации и застройки установлен ст.32 ФЗ-66 в редакции, действовавшей до 01.03.2015 г.
- до **01.01.2020** г. осуществить раздел земельного участка на основании утвержденного проекта организации и застройки территории объединения.

#### **2. Передача имущества общего пользования садоводам!**

*{В случае если имущество общего пользования находится в собственности товарищества}*  
(межевание ЗОП)

**До 1 января 2024** года на рассмотрение общего собрания должен быть вынесен вопрос о безвозмездной передаче имущества общего пользования (в том числе земельного участка общего назначения), принадлежащего товариществу на праве собственности, в общую долевую собственность садоводов *пропорционально площади их участков.*

