

ПОРА ЛИ РАСФОРМИРОВАТЬ СНТ?



Садовые некоммерческие товарищества задумывались как организации, создаваемые гражданами на добровольных началах для совместного владения и пользования загородными участками. Это инструмент, позволяющий соседям в складчину создавать и обслуживать объекты инфраструктуры, которые необходимы для того, чтоб можно было добраться до своего участка и было комфортно на нем находиться (вода, электричество и т.п.).

Одна из задач СНТ - урегулировать порядок взаимодействия садоводов при принятии решений. При этом этот самый порядок (на что собирать средства, в каких суммах, как затраты делить между всеми собственниками и так далее) определяют сами же садоводы. При этом с тех, кто добровольно участвовать в складчине не желает, можно взыскать долги в судебном порядке. А чтоб не было злоупотреблений руководить и контролировать всеми хозяйственными процессами могут только сами собственники земельных участков - члены СНТ.

Так было в теории...

Сегодня СНТ для многих синоним бардака, воровства, беззакония и разрухи. С каждым годом взносы выше, а состояние инфраструктуры в СНТ все хуже. Создание и содержание объектов инфраструктуры осуществляется за счет личных средств садоводов. При этом садоводам хочется получить много, а заплатить мало (некоторые вообще предпочитают не платить).

Реализацией решений общего собрания занимаются председатель (в 90% случаев единолично) и правление. Эти люди обязательно должны быть собственниками участков и членами СНТ. На практике их работа сводится к тому, чтобы за 70% от запланированной суммы сделать 100% запланированных дел. 30% от запланированной суммы приходится

выпрашивать (отсуживать) у тех, кто предпочитает не платить. За эти 30% недополученных средств под тем или иным углом попадает председателю. В итоге желающих быть председателями и членами правления среди собственников участков и членов СНТ найти все сложнее.

Если вкратце, то все хотят на даче жарить шашлыки или копаться на грядках, но чтоб кто-нибудь вывез мусор, почистил дороги, покосил траву на землях общего пользования и так далее. Главное, чтоб этот кто-то был не я, чтоб делал это без зарплаты, желательно чтоб за очень дешево, но качественно и чтоб еще предоставил оправдательные документы...

Связано это с той свободой, которая дана садовым товариществам, но которую они совсем не ценят. Были бы споры в СНТ, если бы государство определило конкретную сумму, которую все должны платить (одинаковую для всех СНТ) и дядю, который все организует?

Что вместо СНТ?

Представим, что СНТ не существует, как организационно-правовой формы. То есть мы сами не решаем, что нам нужно в СНТ и как это содержать. Значит решение за нас будет приниматься на государственном уровне (без учета наших пожеланий и особенностей конкретных СНТ). Как вариант, все сложные в содержании и управлении объекты инфраструктуры перейдут под централизованный контроль специализированных организаций. Что, собственно говоря, уже лет 5-7 как происходит: электрические сети - сетевым организациям, газовые - газовым. При этом будет четкая тарификация и персональная ответственность.

Траву косить нужно, мусор вывозить нужно, снег чистить нужно....и так далее. Сейчас в СНТ это делается по мере необходимости и при наличии средств. Если это будет реализовывать некая централизованная организация (назовем ее "управляющая компания"), то и она будет поставлена в четкие рамки: сколько раз в месяц нужно косить траву (причем не важно, засушливое лето или дождливое) и так далее.

Нормы по вывозу мусора, кстати уже есть. Если в СНТ 150 участков, то и мусора должно собираться/вывозиться столько, сколько в среднем по нормативам (в каждом регионе нормативы свои) собирается с 1 участка помноженное на 150. И не важно, что из 150 участков 80 - заброшенные.

Сегодня все поглядывают в сторону деревень - государство возьмет нас под свое крыло и никаких больше членских взносов. Но не стоит заблуждаться, что государство сегодняшние наши траты возьмет на себя и нам за это ничего не будет. Посчитайте, какую сумму земельного налога в теории должно получать государство с территории вашего товарищества (я имею в виду только участки садоводов). По сравнению с бюджетом Вашего СНТ, сумма в 99% случаев смешная. И эта сумма уходит в бюджет муниципального образования, в котором находится участок. Если в обязанности муниципального образования будет входить обслуживание территории бывшего СНТ, какая будет сумма налога на имущество? Получится с налогом на имущество (земельным налогом) поспорить также, как это пытаются сейчас делать с членскими взносами?

Если это будет некий отдельный платеж (что скорее всего и будет), то рассчитываться он будет вероятно по площади участков и строений на них.

По сути, мы получим те же взносы, но под другим названием, без возможности повлиять на их размер, все также без реальной возможности проверить на что они тратятся...

Размер платежа при таком подходе однозначно будет существенно выше, чем в среднем размер членских взносов. И процедура взыскания будет чистой формальностью.

Ресурс: Юридический отдел агентства Азбука недвижимости