Индивидуалы

- Форма договора.
- Заключение договоров в досудебном порядке.
- Заключение договоров в судебном порядке.
- Взыскание неосновательного обогащения.

Кто такие индивидуалы?

1. Член СНТ написал заявление о выходе из членов. Становится индивидуалом на следующий день после получения заявления правлением или отправления почтового уведомления.
2. Член СНТ исключен решением общего собрания (квалифицированное большинство) – индивидуал с даты принятия решения об исключении.
3. Член СНТ или индивидуал продал свой земельный участок. Новый покупатель является индивидуалом, до момента вступления в СНТ.

Если член СНТ умер…

Форма договора о пользовании объектами инфраструктуры с садоводами, ведущими хозяйство в индивидуальном порядке

Нюансы: (лист 1)

1. Договор может вступить в силу в момент подписания, но применяться к фактически возникшим отношениям с момента выхода из СНТ или приобретения участка.

2. В договоре может быть определен порядок установления размера платежа по договору, а не зафиксирована конкретная сумма. Тогда не будет необходимости каждый год подписывать дополнительные соглашения или заключать новый договор.

3. Перечень коммуникаций должен быть максимально подробный (в случае заключения договора в судебном порядке может понадобится подтверждение наличия указываемых объектов).

Нюансы: (лист 2)

4. Затраты на заработную плату должны быть изложены, не как факт наличия определенных штатных единиц, а с точки зрения выполняемых ими функций.

5. Необходимо сформулировать перечень «оказываемых услуг»: покос травы на ЗОП и по требованиям госорганов, чистка дорог от снега, вывоз ТБО и иные мероприятия, в зависимости от набора коммуникаций (профилактические мероприятия).

6. Особое внимание уделить расчетам за потребляемую индивидуалами электроэнергию, возможность и процедура заключения прямых договоров с ресурсоснабжающей организацией.

Нюансы: (лист 3)

7. Размер пени за несвоевременную оплату по договору может быть любым (устанавливается Решением ОС)! Нужно прописать размер и порядок начисления пени.

8. Если индивидуал не принимал участие в затратах на приобретение, строительство объектов инфраструктуры, допускается применение повышающего коэффициента (существует ли средний повышающий коэффициент?).

Типовые формы договора о пользовании объектами инфраструктуры…

Типовой формы договора о пользовании объектами инфраструктуры

НЕ СУЩЕСТВУЕТ

Утвердить форму договора о пользовании объектами инфраструктуры на общем собрании членов СНТ.

Вопрос утверждения формы договора и порядка его заключения обязательно должен быть предварительно указан в повестке собрания!

Досудебная подготовка (или заключение договора без суда).

Два экземпляра заполненного договора и требование о необходимости его заключения направить по адресу регистрации индивидуала заказным ценным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

Важно: В описи указать весь текст договора!

Три варианта развития событий:

1. 1. Индивидуал согласен с формой договора – договор подписан.
2. 2. Индивидуал игнорирует требование.
3. 3. Индивидуал присылает протокол разногласий. Если разногласия несущественны, то договор подписывается.

Если требование игнорируется или требования по протоколу разногласий неприемлемы, то договор возможно заключить только в судебном порядке.

Заключаем договор в суде.

1. Иск о понуждении к заключению договора о пользовании объектами инфраструктуры.
2. Госпошлина в суд – 6 000 руб.
3. Форма договора с индивидуалом и порядок его заключения должны быть установлены решением общего собрания (порядок заключения может быть отражен в уставе).
5. В судебном процессе могут потребоваться отчеты РК, отчет об исполнении сметы и иные документы, подтверждающие фактически понесенные расходы, документы на объекты инфраструктуры.

Если договор не заключен

1. Иск о взыскании неосновательного обогащения.
2. Размер обязательных платежей не может превышать взносов, установленных для членов, при условии внесения ими взносов на приобретение (создание) указанного имущества.
3. Размер платы должен быть установлен на общем собрании.
4. Форма договора с индивидуалом и порядок его заключения должны быть установлены решением общего собрания (порядок заключения может быть отражен в уставе).
5. В судебном процессе могут потребоваться отчеты РК, отчет об исполнении сметы и иные документы, подтверждающие фактически понесенные расходы, документы на объекты инфраструктуры.

Если договор заключен

1. Иск о взыскании платежей по договору о пользовании объектами инфраструктуры.

2. Обязательные приложения, характерные для таких исков:

- копия подписанного договора о пользовании объектами инфраструктуры
- приходно-расходная смета
- выписка из протокола о утверждении сметы на общем собрании,
- копии претензии о наличии задолженности

3. Иные документы, подтверждающие расходы, предоставить по требованию суда.

Документы, необходимые для написания искового заявления о взыскании платежей по договору о пользовании объектами инфраструктуры

1. Заявление о выходе должника из членов/ протокол о его исключении, если есть.
2. Выписка из ЕГРН на участок должника.
3. Копия договора о пользовании объектами инфраструктуры.
4. Протоколы за период задолженности об утверждении приходно-расходной сметы.
5. Претензия о наличии задолженности.
6. Последний Протокол об избрании Председателя правления.
7. Выписка из ЕГРЮЛ (допускается выписка с сайта nalog.ru).
8. Свидетельства ИНН, ОГРН на СНТ (ДНП, ТСН, ДНТ и т.п.)
9. Устав СНТ. Если редакций несколько, то приложить те, которые действовали в период задолженности.
10. Расчет задолженности (расчет основной суммы долга и пени, если пеня предусмотрена договором).
11. Документы подтверждающие судебные издержки (договора, акты, платежки).

Перечень документов может отличаться, в зависимости от содержания договора.

Если индивидуал продал свой земельный участок, договор в период владения о пользовании объектами инфраструктуры заключен не был, можно в судебном порядке истребовать платежи в виде неосновательного обогащения за тот период, в течение которого он был собственником, но не более срока исковой давности.

Если индивидуал вступил в члены СНТ и взносы не платит, договор до вступления в члены заключен не был, можно в судебном порядке истребовать платежи в виде неосновательного обогащения за тот период, в течение которого он был индивидуалом, членские и целевые взносы за период «членства». Не забываем о сроках исковой давности.