## [Комментарии к повестке дня собрания.](http://soglasie-1.ru/kommentarii-k-povestke-dnja-sobranija-2/)

**По вопросу п.3 повестки собрания.** **Приходно-расходная смет**а **на 2023-24 г.**

В предлагаемом бюджете на 2023/2024 финансовый год значительное увеличение сметы связано, в первую очередь, с увеличением фонда заработной платы, который, в свою очередь, влечёт увеличение налоговых выплат.   
В ряде статей бюджета увеличение произошло из-за инфляции.  
Появились статьи для финансирования ряда ремонтных работ.  
Увеличено в два раза финансирование асфальтирования дорог.

**По вопросу п.4 повестки собрания.** **Создание Целевой Программы №1 «Формирование дорожного фонда»**.

В целях упрощения контроля и увеличения финансирования по ремонту дорог, собираемые взносы за проезд и за пропуска, предлагается считать целевыми взносами и использовать только на асфальтирование дорожного покрытия (вместе с ямочным ремонтом), в соответствии с Целевой Программой.

**По вопросу п.5 повестки собрания Оформление ЗОП (земель общего пользования) в долевую собственность под ВЗУ и ОС.**

После вступления в силу 217ФЗ имущество общего пользования, расположенное в границах территории ТСН, можно переоформить в общую долевую собственность владельцев участков, пропорционально площади этих участков.  
  
На заседании правления (протокол №156) было принято решение вынести на голосование на общем собрании решения по оформлению в собственность товарищества земель под ВЗУ с санитарной зоной, а также земель под ОС (владение в доле ½ с Согласием-2). В случае принятия положительного решения, которое требует наличия кворума в 2/3 от числа членов товарищества и 100% кворума для принятия решения, будет начата работа по согласованию действий с Согласием-2, а также начаты необходимые мероприятия по оформлению земли под ВЗУ с санитарной зоной. Для того чтобы каждый член товарищества мог взвесить все за и против выбора того или иного варианта голосования по данному вопросу, к комментариям по повестке собрания прилагается таблица:

**ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| Плюсы | Минусы |
| Возможность использования ЗУ[[1]](#endnote-1) без риска привлечения к административной ответственности в соответствии со ст. 6.11 КоАП г. Москвы[[2]](#endnote-2) (штраф на юридическое лицо от 50 до 150 т.р.) или со ст. 7.1 КоАП РФ[[3]](#endnote-3) (штраф на юридическое лицо от 2 до 3% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 100 т.р. или от 100 до 200 т.р., если кадастровая стоимость не определена) | Факт использования ЗУ должен быть установлен соответствующим контролирующим органом (Госинспекция или Росреестр), должна быть установлена вина привлекаемого лица, состав административного правонарушения.  При неиспользовании ЗУ не возникает состава административного правонарушения. |
| Отсутствует риск взыскания ДГИ г. Москвы[[4]](#endnote-4) стоимости использования ЗУ за определенный период без оформления как суммы неосновательного обогащения в судебном порядке | Взыскание производится в судебном порядке, а значит ДГИ г. Москвы обязано доказать факт использования ЗУ за определенный период определенным лицом (Ответчиком).  При неиспользовании ЗУ не возникает обязанности по оплате, а равно обязанности по оплате. |
| Неправомерное размещение имущества на не оформленном ЗУ влечет риск вывоза/демонтажа такого имущества и взыскания стоимости использования ЗУ | При неиспользовании ЗУ не возникает риска вывоза/демонтажа имущества.  На оформленном ЗУ необходимо чтобы назначение ЗУ и вид разрешенного использования ЗУ[[5]](#endnote-5) соответствовало размещенному имуществу и порядку использования ЗУ. |
| Размещение объектов капитального строительства[[6]](#endnote-6) на не оформленном ЗУ влечет риск признания объекта самовольной постройкой с последующим сносом по исковому заявлению ДГИ г. Москвы без какой-либо компенсации | Если объекты капитального строительства не размещаются на ЗУ не возникает риска сноса.  На оформленном ЗУ необходимо чтобы назначение ЗУ и вид разрешенного использования ЗУ соответствовало размещенному на нем объекту капитального строительства. Если назначение не соответствуют риск сноса остается. Смена назначения земельного участка или вида разрешенного использования требует соответствующих денежных и временных затрат. |
| Возможность распоряжаться оформленным ЗУ, в т.ч. сдавать ЗУ или его часть в аренду | - |
| Возможность страхования ЗУ | Страхование ЗУ требует соответствующих денежных затрат. |
| Возможность присвоения адресного ориентира ЗУ | - |
| Возможность получения компенсации при изъятии ЗУ в соответствии с законодательством РФ (Например, для целей КРТ[[7]](#endnote-7)) | - |
| Наличие уточненных, внесенных в ЕГРН[[8]](#endnote-8) границ и характеристик ЗУ уменьшает риски споров связанных с ЗУ | Регистрация права собственности на ЗУ не исключает рисков наличия споров относительно границ и характеристик ЗУ и не исключает признание недействительным права собственности на ЗУ или часть ЗУ |
| Невозможность использования ЗУ иными лицами, которые не имеют прав на соответствующий ЗУ | При отсутствии необходимости использования ЗУ не возникает риска использования ЗУ иными лицами. Использование допустимо только собственниками ЗУ. |
| - | Оформление права собственности требует соответствующих денежных затрат вне зависимости от того будет использоваться ЗУ или нет. |
| - | Возникает обязательство по оплате земельного налога раз в календарный год, который рассчитывается в зависимости от кадастровой стоимости ЗУ и составляет: |

|  |  |
| --- | --- |
| Земельный налог в г. Москве | |
| Ставка от кадастровой стоимости | Применяется к ЗУ |
| 0,025% | земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" |
| 0,1% | земельные участки, занятые автостоянками для долговременного хранения индивидуального автотранспорта и многоэтажными гаражами-стоянками, жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленные для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности) |
| 0,3% | земельные участки, отнесенные к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Москве и используемые для сельскохозяйственного производства, а также земельные участки, предоставленные и используемые для эксплуатации объектов спорта, в том числе спортивных сооружений |
| 1,5% | прочие земельные участки |

1. **ЗУ – Земельный участок** [↑](#endnote-ref-1)
2. Нарушение – использование Земельного участка с нарушением установленных требований к оформлению документов, являющихся основанием для его использования [↑](#endnote-ref-2)
3. Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в т.ч. использование ЗУ лицом, не имеющим на это прав. [↑](#endnote-ref-3)
4. Департамент городского имущества города Москвы [↑](#endnote-ref-4)
5. В соответствии со ст. 7 ЗК РФ, ст. 37 ГрК РФ [↑](#endnote-ref-5)
6. Согласно пунктам 10 и 10.1 статьи 1 ГрК РФ – к объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено, в том числе линейные объекты (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения). (С учетом письма Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11 июля 2018 года N 30418-АС/08) [↑](#endnote-ref-6)
7. Комплексного развития территорий в соответствии со ст. 56.12 ЗК РФ, ст. 65 ГрК РФ [↑](#endnote-ref-7)
8. Единый государственный реестр недвижимости [↑](#endnote-ref-8)