

По вопросу аренды участка под магазин

В связи с не передачей Богдановой Т.В. документов, у СНТ не имеется протокола общего собрания, на основании которого участок был предоставлен арендатору изначально. Также у СНТ нет документов, на основании которых были составлены тексты договора аренды, ни первого, заключенного председателем Богдановой Т.В., ни второго, заключенного председателем Сергиенко С.В.

Сложившиеся отношения между СНТ и арендатором сегодня не соответствуют и не соответствовали имеющимся договорам. Второй договор, заключенный в 2012 г. и формально действующий по настоящее время, фактически может быть признан притворным. Спонсорская помощь по договору аренды в прямом виде не оказывается.

Одновременно с этим хочу отметить, что такая помощь при мне оказывалась, как от **частного лица**:

- предоставление доски для изготовления скамеек на которых мы сидим;
- предоставление доски и краски для облагораживания нашего домика правления;
- облагораживание этого участка: посадка деревьев, постройка песочницы, финансовое участие вместе с другими неравнодушными садоводами в постройке детских качелей, периодическая стрижка газона на площадке;
- периодическое предоставление строительного песка в небольших объемах (до одного ковша) для нужд СНТ;
- бесплатное обслуживание мотопомпы и предоставления для неё бензина;
- предоставление регистратора для записи съемки камерой видеонаблюдения и др.

Также выгода для СНТ в присутствии магазина на арендуемом участке проявляется и в не материальном выражении:

- возможность оставить или забрать ключи (от правления или трансформаторной подстанции);
- возможность размещать на временное хранение ценные вещи, как принадлежащие СНТ, так и принадлежащие сторонним подрядчикам внутри обогреваемых и/или сухих помещений. Например, во время пуско-наладочных работ по АСКУЭ подрядчик разместил в магазине ретранслятор сигнала;
- возможность размещать строительные материалы на охраняемом собакой и снабженным видеонаблюдением участке арендатора. Это было полезным во время строительства водопровода СНТ (размещение бухт ПНД труб, ЖБИ изделий, щебенки, вагончика строителей и т.д.)

И главное, обращаю Ваше внимание на то, что подавляющая часть работ по годовым расходным сметам выполняется на основании договоров подряда заключенных именно с арендатором.

Причина следующая: в массиве работает около пяти тракторов, но только с одним из них, арендатором, можно заключить договор (и получить соответствующие документы) не как с физическим лицом, а как с индивидуальным предпринимателем. В этом случае на СНТ не ложиться обязанность оплатить предусмотренные законом налоги и сборы за оказание услуги (что будет в полтора раза дороже). Многие владельцы тракторов вообще откажутся от работы по договору, что бы не привлекать к себе внимание государства.

В случае необходимости нанять самосвал, кроме техники арендатора, других предложений

в массиве нет в принципе.

Для заказа техники не из массива, как правило, приходится оплачивать рабочую смену (8 часов) целиком, а также предупреждать о начале проведения работ за 2-3 дня. С арендатором же есть договоренность, что работы по СНТ являются для него приоритетными, и он выполняет для СНТ, в том числе, и малоодоходные работы (работа техники на короткий срок), без увеличения цены работы.

К вопросу размера арендной платы: размер платы обычно определяется формулой «спрос-предложение», но при наличии у СНТ ещё двух выделенных участков ЗОП, ни по одному из них, ни у кого нет какого-либо интереса в их аренде. Также мне не известно о сдаче в аренду участков общего пользования и в соседних садоводствах.

На участке, который сдается в аренду, размещены павильон магазина, вагончик предыдущего магазина, навес для стройматериалов, пиломатериалы и проезд ко второму участку, который является личной собственностью арендатора. Синий гараж, вся машинотехника, песок размещается на нём, и будут размещаться там, если вдруг договор будет расторгнут.

Пытаясь заработать на такой аренде, мы только потеряем.

В связи со всем вышеизложенным считаю необходимым вынести на решение общего собрания СНТ вопрос заключения договора аренды соответствующего сложившимся отношениям, а именно договор безвозмездной аренды участка.