

2. Кто такие «индивидуалы», какие у них права и обязанности?

Подробный ответ на этот вопрос даёт ст. 5 ФЗ-217:

Статья 5. Ведение садоводства или огородничества на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе

1. Ведение садоводства или огородничества на садовых земельных участках или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, без участия в товариществе может осуществляться собственниками или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 настоящего Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе использовать имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества.

3. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, **обязаны вносить плату** за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном настоящим Федеральным законом для уплаты взносов членами товарищества.

4. **Суммарный ежегодный размер платы**, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, **устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества**, рассчитанных в соответствии с настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

5. **В случае невнесения платы, предусмотренной частью 3 настоящей статьи, данная плата взыскивается товариществом в судебном порядке.**

6. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в общем собрании членов товарищества. **По вопросам, указанным в пунктах 4 - 6, 21 и 22 части 1 статьи 17 настоящего Федерального закона**, лица, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе принимать участие в голосовании при принятии по указанным вопросам решений общим собранием членов товарищества. По иным вопросам повестки общего собрания членов товарищества лица, указанные в части 1 настоящей статьи, в голосовании при принятии решения общим собранием членов товарищества участия не принимают.

7. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом, предусмотренным частью 3 статьи 11 настоящего Федерального закона.

8. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, обладают правом обжаловать решения органов товарищества, влекущие для этих лиц гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены федеральным законом.

Т.е. собственник может не быть членом ТСН, при этом, он существенно ограничивает себя в праве голосовать по многим вопросам и оставляет за собой обязанность по оплате членских и целевых взносов в том же объеме, что и член ТСН.

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/e9971511d19a7999a6ee41be8aa69fb43016a8d2/