Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru) "Жилищное право", 2021, N 3

ПЕРЕХОДИТ ЛИ ДОЛГ ПРИ ПОКУПКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА НОВОГО СОБСТВЕННИКА?

Выбирая участок в садовом некоммерческом товариществе (СНТ), покупатель зачастую сталкивается с проблемой наличия задолженности по взносам. Стараясь повысить собираемость взносов в садовые товарищества, правление СНТ заявляет требования о погашении долгов к новому собственнику. Руководство СНТ искренне полагает или намеренно лукавит, что **долги по членским взносам переходят вместе с земельным участком к новому собственнику**. Кроме того, для СНТ проще надавить на нового собственника (пригрозить отключением электроэнергии, запретом на проезд на территорию СНТ), чем искать и требовать долги с прежнего. Как же быть и что делать, разбираемся в рамках закона.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" 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 в случаях, установленных ч. 11 ст. 12 данного Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (п. 1 ст. 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных ст. 302 ГК РФ случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Таким образом, обязанность собственника земельного участка по его содержанию возникает с даты регистрации права собственности на данный участок.

**За долги прежнего собственника земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества (в границах СНТ), отвечает прежний собственник участка в пределах срока исковой давности.**

Однако, согласно Гражданскому кодексу РФ, **долг может перейти к новому лицу либо по соглашению между прежним и новым должниками**, либо на основании закона (ст. 391 и 392.2 ГК РФ).

Прежний собственник земельного участка может заключить с новым собственником соглашение о переводе долга по уплате взносов в садовые товарищества, который образовался у продавца на момент продажи участка на территории СНТ (ст. 391 ГК РФ).

На основании закона долг по уплате взносов в садовые товарищества может перейти к новому собственнику, получившему этот земельный участок по наследству от предыдущего собственника. Нужно помнить, что наследники, принявшие наследство, не только получают имущество наследодателя, но и наследуют его долги (п. 1 ст. 1175 ГК РФ). Таким образом, **новый собственник, получивший земельный участок в СНТ по наследству, отвечает по долгам наследодателя, то есть должен платить взносы за приобретенный им дачный участок, которые не уплатил наследодатель.**

**Рассмотрим судебную практику по этому вопросу.**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело (Апелляционное определение от 31 мая 2017 г. по делу N 33-10971/2017) по апелляционной жалобе СНТ "Уршак" на решение Уфимского районного суда Республики Башкортостан, которым постановлено: исковое заявление С. к СНТ **о признании устава в части незаконным удовлетворить**.

**Признать незаконным п. 17 Устава СНТ ОГРН... утвержденного протоколом собрания правления и уполномоченных СНТ, в части возложения обязанности на заявителя обеспечить погашение задолженности перед Товариществом за предыдущего владельца земельного участка.**

Истец, обращаясь в суд, требования мотивировал тем, что он является собственником земельного участка, и указывал на то, что при покупке земельного участка в СНТ в ЕГРП отсутствовали обременения, аресты, вступившие в законную силу решения судов на приобретаемый земельный участок.

Дело дошло до **Верховного Суда Республики Башкортостан** в связи с тем, что в апелляционной жалобе СНТ просит решение суда первой инстанции отменить, ссылаясь на его необоснованность, указав, что согласно действующему законодательству, член СТН обязан выполнять решения собраний членов такого объединения или собраний уполномоченных и решения правления такого объединения, принятые и до вступления им в члены СНТ. Ни законодательство, ни устав не предусматривают такие случаи, что член СНТ уплачивает взносы, принятые только после его вступления в члены СНТ.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" учредительным документом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является устав, утвержденный общим собранием учредителей некоммерческого объединения.

В уставе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в обязательном порядке указываются в том числе и порядок внесения вступительных, членских, целевых, паевых и дополнительных взносов, и ответственность членов такого объединения за нарушение обязательств по внесению указанных взносов.

**Положения устава садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества не могут противоречить законодательству Российской Федерации и законодательству субъектов Российской Федерации.**

На основании ст. 391 ГК РФ **перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником**.

Разрешая спор между сторонами, суд первой инстанции исходил из того, что положение устава СНТ в части обязанности владельца земельного участка обеспечить погашение задолженности перед товариществом за предыдущего владельца противоречит требованиям действующего законодательства, до <даты> истец не был ни собственником имущества, ни членом товарищества, не заключал соглашение о переводе долга, в связи с чем возложение обязанности на заявителя о погашении долга за предыдущего собственника является незаконными и требования истца подлежат удовлетворению.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции. Приведенные в судебном решении выводы об обстоятельствах дела подтверждены доказательствами, убедительно мотивированы, соответствуют требованиям материального закона и в жалобе не опровергнуты.

Доводы апелляционной жалобы сводятся к иной оценке доказательств и иному толкованию законодательства, они аналогичны обстоятельствам, на которые ссылались ответчики в суде первой инстанции в обоснование своих возражений, были предметом обсуждения суда первой инстанции, и им дана правильная правовая оценка на основании исследования в судебном заседании всех представленных обеими сторонами доказательств в их совокупности.

Судебная коллегия, рассматривая это дело, определила: решение районного суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.