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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CA318F7E297CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FF502A8A52493405093F73E997F299522454941DKBL) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CA318F7E297CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FF512A8152493405093F73E997F299522454941DKBL) данного Федерального закона, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

Согласно [ст. 210](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FE512B8352493405093F73E997F299522454941DKBL) Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с [п. 2 ст. 218](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FE512F8052493405093F73E997F299522454941DKBL) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FE51218552493405093F73E997F299522454941DKBL) 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)](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FE55298752493405093F73E997F299522454941DKBL) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A8FC5223D70859304C5C3B6DE08FEC9D4C2415K6L) и [392.2](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A8FB5523D70859304C5C3B6DE08FEC9D4C2415K6L) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A8FC5223D70859304C5C3B6DE08FEC9D4C2415K6L) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CE3689722D7CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FF532C8252493405093F73E997F299522454941DKBL) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE93EEEBADD09EE8CF368B712470B67C6484516C234E6DC99B9795A4FF5936835F0367415E13K0L) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A9FE512B8352493405093F73E997F299522454941DKBL) 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](consultantplus://offline/ref=28B83F5FCFEB49FDCDFE8CE0ECC085CDE6CB368F71287CEB766CDD5D6E244132DE8EDEC1A8FC5223D70859304C5C3B6DE08FEC9D4C2415K6L) 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.