

## Юридическое заключение о переоформлении земель общего пользования СНТ «Протва-2»

Переоформить земли общего пользования в СНТ можно тремя способами:

-предоставление безвозмездно в долевую собственность всем собственникам участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества, пропорционально площади их личных земельных участков;

-получение в аренду членам садовой или огородной некоммерческой организации с множественностью лиц на стороне арендатора, либо получение в собственность СНТ «Протва-2»;

-отказ от права бессрочного пользования земельным участком общего пользования.

### 1. Предоставление безвозмездно в долевую собственность.

В соответствии со [статьей 1 Федерального закона](#) от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №217-ФЗ) земельные участки общего назначения - это земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

Согласно [статье 24 Закона](#) N 217-ФЗ земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории садоводства или огородничества, подлежит предоставлению в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков.

Статьей 25 Закона № 217-ФЗ установлено, что в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Согласно Решению Общего собрания СНТ «Протва-2» (Протокол общего собрания членов СНТ «Протва-2» от 29.08.2020) за приобретение доли в праве общей собственности на земельный участок общего пользования проголосовали 89 членов товарищества, против -1, воздержались – 9.

Согласно [Федеральному закону](#) от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (п. 2.1 ст.3), земельный участок общего пользования предоставляется бесплатно в срок до 1 марта 2022 года. Также указанным законом установлено, что земельный участок, ограниченный в обороте,

предоставляется в аренду членам садовой или огородной некоммерческой организации с множественностью лиц на стороне арендатора (п.2.7 137-ФЗ).

Согласно **пункту 1 статьи 388** Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) налогоплательщиками земельного налога (далее - налог) признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со **статьей 389** Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено пунктом 1 статьи 388 Кодекса.

**Пунктом 1 статьи 392** Кодекса определено, что налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

**Статьей 25** Закона N 217-ФЗ предусмотрено, что имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, являющееся недвижимым имуществом, созданное, приобретенное после 1 января 2019 года, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков.

Право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с **Федеральным законом** от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (**статья 25** Закона N 217-ФЗ).

Таким образом, в условиях действующего законодательства Российской Федерации физические лица, на которых зарегистрировано право общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, признаются налогоплательщиками земельного налога с момента государственной регистрации права на земельный участок.

При этом в отношении имущества общего пользования садоводческого товарищества, созданного, приобретенного после 1 января 2019 года, принадлежащего на праве общей долевой собственности членам товарищества, налог определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

**Вывод:** Для предоставления безвозмездно участка общего пользования в долевую собственность членам товарищества, необходимы одновременно два условия:

- общее собрание СНТ, на котором все члены СНТ выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество;

-Земельный участок общего пользования ограничен в обороте, а именно на территории ЗОП расположен водный объект (пожарный пруд). В соответствии с Генеральным планом Наро-Фоминского городского округа МО от 24.03.2020 № 4/46, ЗОП СНТ «Протва-2» на ЗОП расположен водный объект (пруд без названия). Поскольку в генеральном плане пруд обозначен как водный объект, в соответствии со ст. 27 ЗК РФ ЗОП автоматически становятся ограниченными в обороте.

В данном случае, безвозмездная передача земель общего пользования в СНТ «Протва-2» невозможна, поскольку все два условия, указанных выше не соблюдены.

**Налогообложение:** В случае, если земли общего пользования перейдут в долевую собственность членов товарищества, то земельный налог будет исчисляться пропорционально доли каждого члена товарищества и оплачиваться непосредственно каждым из членов товарищества.

## **2. Получение в аренду членам садовой или огородной некоммерческой организации с множественностью лиц на стороне арендатора либо в собственность СНТ:**

### **Аренда:**

В соответствии с [Федеральным законом](#) от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" право бессрочного пользования земельным участком должно быть переоформлено в срок до 2024 года.

В соответствии п. 2.7 137-ФЗ, в случае, если указанные в [абзацах втором и пятом](#) данного пункта земельные участки являются ограниченными в обороте, они предоставляются члену некоммерческой организации в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом размер арендной платы определяется в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.

Размер земельного налога определяется по формуле: Кадастровая стоимость ЗОП \* 0,003 (общая налоговая ставка). В результате получаем размер налога, необходимый для уплаты в местный бюджет.

В случае с СНТ «Протва-2» ЗОП не определены, кадастровая стоимость не установлена по данным на сайте Росреестра. В случае, если кадастровая стоимость земельного участка вообще не определена, следует руководствоваться положениями пункта 5 статьи 65 Земельного кодекса РФ и пункта 13 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ.

То есть для целей налогообложения применяется нормативная цена. В соответствии с пунктом 1 постановления Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 (далее – постановление № 319) ежегодно определять нормативную цену земли обязаны органы исполнительной власти субъектов РФ.

Документ о нормативной цене земли выдают заинтересованным лицам районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству (п. 4 постановления № 319).

Согласно ст.2.9 137-ФЗ предоставление в собственность или в аренду земельного участка общего назначения осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 39.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, заявления собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, указанных в [абзаце пятом пункта 2.7](#) настоящей статьи. К такому заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная заявителем (заявителями). Представление данной схемы не требуется при наличии:

-утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, или проекта организации и застройки территории либо описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости;

-выписки из решения общего собрания членов некоммерческой организации о приобретении земельного участка общего назначения в собственность или аренду собственниками земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

В СНТ «Протва-2» отсутствует проект межевания территории, в связи с чем предоставляется схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

### **Собственность:**

В соответствии п. 2.7 137-ФЗ, в случае, если земельные участки являются ограниченными в обороте (в данном случае на ЗОП товарищества имеется пруд), они предоставляются члену некоммерческой организации в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

То есть, ограниченные в обороте земельные участки ЗОП не могут быть предоставлены товариществу в собственность.

Вместе с тем, запрет на приватизацию ЗОП установлен Земельным кодексом РФ.

Ранее, в соответствии с законом 66-ФЗ, участки ЗОП могли передаваться в собственность товариществу, в настоящее время в соответствии с законом 217-ФЗ данная норма отсутствует.

### **Вывод:**

**1. Аренда:** члены СНТ «Протва-2» могут переоформить право бессрочного пользования на право аренды. Арендная плата составит сумму земельного налога. Для определения суммы земельного налога необходимо обратиться комитет земельным ресурсам и землеустройству для определения нормативной стоимости участка. Если земля передается в аренду, то в соответствии со ст. 388 НК РФ налог на землю не начисляется, а оплачивается только арендная плата. Также считаю необходимым получить письмо Мособлводхоз о том, что пруд не является объектом федерального значения.

**2. Земельный участок ЗОП не может быть предоставлен в собственность СНТ «Протва-2».**

### **3. Отказ от права постоянного бессрочного пользования:**

В соответствии со ст. 45 Земельного кодекса РФ, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе **землепользователя, землевладельца** от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены **статьей 53** настоящего Кодекса и по иным основаниям, установленным **гражданским и земельным законодательством**.

Согласно **пункту 3 статьи 53** Земельного кодекса Российской Федерации, при отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком заявление об отказе от права на земельный участок подается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. К заявлениям юридических лиц, должен быть приложен документ, подтверждающий согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени

учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Для отказа от права бессрочного пользования земельным участком необходимо волеизъявление членов товарищества.

В соответствии с ч. 3.1 ст. 53 ЗК РФ для принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на основании заявления об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком необходимы помимо Решения Общего собрания членов товарищества следующие документы:

-копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица (для юридического лица);

-кадастровый паспорт земельного участка (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком земельном участке, необходимых для выдачи кадастрового паспорта земельного участка);

-документы, удостоверяющие права на землю, а в случае их отсутствия - копия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 39.2](#) настоящего Кодекса, о предоставлении земельного участка.

Практика: [Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 24 февраля 2010 г. N Ф09-652/10-С6 по делу N А71-6956/2009](#)

«Поскольку отказ от права постоянного (бессрочного) пользования на землю влечет лишение кооператива возможности использовать земельный участок для деятельности, предусмотренной уставом, кроме того, прекращение данного права может привести к невозможности осуществления гаражным кооперативом уставной деятельности на спорном земельном участке, а также учитывая ранее приведенные обстоятельства, апелляционный суд установил, что заявление председателя кооператива об отказе от права постоянного (бессрочного) пользования землей, сделанное в отсутствие волеизъявления общего собрания членов кооператива, не может быть признано легитимным».

Фраза из судебного решения «Отказ от права постоянного (бессрочного) пользования на землю влечет лишение кооператива возможности использовать земельный участок для деятельности, предусмотренной уставом, кроме того, прекращение данного права может привести к невозможности осуществления гаражным кооперативом уставной деятельности на спорном земельном участке» в случае с СНТ не применимо, поскольку согласно ст. 7 217-ФЗ, кроме уставной деятельности «совместное владение и пользования общим имуществом», к уставной деятельности относится:

1) создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с твердыми коммунальными отходами, благоустройства и

охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия);

2) содействие гражданам в освоении земельных участков в границах территории садоводства или огородничества;

3) содействие членам товарищества во взаимодействии между собой и с третьими лицами, в том числе с органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также защита их прав и законных интересов.

Согласно [пункта 5 статьи 53](#) Земельного кодекса РФ право на земельный участок, не зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости, прекращается у лица, подавшего заявление об отказе от права на земельный участок, с момента принятия решения исполнительным органом.

**Вывод:** СНТ «Протва-2» вправе отказаться от права бессрочного пользования земельным участком, подав заявление и необходимые документы в исполнительный орган. После прекращения права, на основании решения исполнительного органа, обязанность по оплате земельного налога прекращается. Земля переходит в распоряжение Администрации. Все необходимые мероприятия по уходу за земельным участком переходят к Администрации. Отказ от права возможен в любой момент в срок до 2024 года. Срок до 2024 года установлен только для переоформления ЗОП на аренду или собственность.