



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Орджоникидзе ул., д.5, г.Омск, 644043  
Тел.: (3812) 23-22-63, факс (3812) 23-25-63  
E-mail: [post@mio.omskportal.ru](mailto:post@mio.omskportal.ru)

28 НОЯ 2024 № 03-03/16844

На № 3.6-12/3931 @ от 15.11.2024

Председателю комитета  
Совета Федерации по  
экономической политике  
Федерального Собрания  
Российской Федерации  
А.В. Кутепову

Б. Дмитровка ул., д. 26,  
г. Москва, 103426  
[VPBokarev@senat.gov.ru](mailto:VPBokarev@senat.gov.ru)

О направлении предложений по  
вопросу земельно-имущественных  
отношений в садоводческих  
некоммерческих товариществах

Уважаемый Андрей Викторович!

Министерством имущественных отношений Омской области по поручению первого заместителя Председателя Правительства Омской области Р.Р. Мингазова рассмотрено письмо от 15.11.2024 № 3.6-12/3931@ о направлении предложений для рассмотрения в рамках интернет-конференции по теме «Правовое регулирование земельно-имущественных отношений в садоводческих некоммерческих товариществах» (далее – СНТ).

В настоящее время в Омской области получила широкое распространение проблема отказа физических лиц от права собственности на земельные участки в СНТ и массовый переход таких участков в собственность сельских поселений Омской области. При этом главы сельских поселений крайне обеспокоены складывающейся в Омской области судебной практикой по вопросу обязанности оплаты целевых членских взносов за земельные участки, на которые регистрируется право муниципальной собственности вследствие отказа физических лиц. К тому же, у судов при одних и тех же доводах отсутствует единообразие вынесенных судебных решений.

Между тем Федеральный закон от 29.07.2017 № 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) регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а потому не распространяет свое действие на иных лиц.

В соответствии с пунктом 1 статьи 5 Закона № 217-ФЗ 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 Закона № 217-ФЗ, правообладателями садовых или огородных земельных участков, не являющимися членами товарищества.

Согласно части 3 статьи 5 Закона № 217-ФЗ лица, указанные в части 1 данной 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.

Из указанных положений Закона № 217-ФЗ следует, что обязанность по внесению платы, предусмотренной частью 3 статьи 5, лежит на являющихся членами товарищества собственниках земельных участков или в случаях, установленных частью 11 статьи 12 Закона № 217-ФЗ, правообладателях садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, не являющихся членами товарищества.

При этом частью 11 статьи 12 Закона № 217-ФЗ предусмотрено, что в случае, если садовые или огородные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах территории садоводства или огородничества, принадлежат гражданам на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо эти земельные участки предоставлены гражданам в аренду, право участия в товариществе осуществляют данные землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков. При этом для приобретения такими гражданами членства в товариществе принятие каких-либо решений органов государственной власти или органов местного самоуправления не требуется.

Таким образом, участниками СНТ по смыслу вышеуказанной статьи являются физические лица, а не муниципальные образования.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона № 217-ФЗ обязанность уплаты членских и целевых взносов в СНТ лежит на его членах и напрямую связана с ведением садоводства или огородничества на садовых или огородных земельных участках, расположенных в границах территории садоводства или огородничества.

В соответствии со статьей 5 Закона № 217-ФЗ лица, ведущие садоводство без участия в товариществе, 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 законом для уплаты взносов членами товарищества. Суммарный ежегодный размер такой платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества, рассчитанных в соответствии с Законом № 217-ФЗ и уставом СНТ.

Содержание имущества общего пользования – прямая обязанность члена СНТ, которым может являться только физическое лицо. Муниципальное образование не является физическим лицом, не может заниматься садоводством ни в качестве индивидуального садовода, ни в качестве члена СНТ.

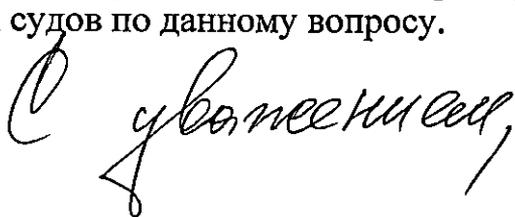
Субъектами правоотношений по Закону № 217-ФЗ являются только СНТ и физические лица, ведущие в нем садоводство (огородничество), независимо от наличия или отсутствия членства в товариществе. Обязанность по внесению платы в виде суммарного размера членских и целевых взносов в СНТ не может быть возложена на муниципальное образование. Несмотря на это, в судебной практике имеет место неверное применение норм материального права.

Закон № 217-ФЗ регулирует отношения, возникающие в связи с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, и следовательно, не распространяет свое действие на иных лиц.

В настоящее время только у четырех сельских поселений Омского муниципального района Омской области в собственности находится более 700 садовых земельных участков в СНТ, расположенных в границах сельских поселений. Если муниципальные образования будут оплачивать расходы в виде членских и целевых взносов (на основании вступивших в силу судебных решений), бюджеты поселений будут расходоваться на исполнение судебных актов, а не на решение вопросов местного значения, на благо жителей поселения, как это прямо предусмотрено федеральными законами.

Учитывая изложенное, предлагаем рассмотреть возможность подготовки соответствующих изменений в Закон № 217-ФЗ, исключающих возможность взыскания членских и целевых взносов с муниципальных образований, являющихся собственниками земельных участков в СНТ. Дополнительно просим запросить позицию Верховного суда Российской Федерации по вопросу отсутствия единообразного подхода при принятии решений у мировых и арбитражных судов по данному вопросу.

Министр



Е.Ю. Козлов