**ОТВЕТ**

На коллективное письмо членов СНТ «Химик-2»

Филюшиной Т. М. участок №106

Тихомировой И.Н. участок №104

Мамонтовой Н.В. участок №101

Гусаковой В.М. участок №102

Дубнова Е.Е. участок №122

Полученное 24 сентября 2017 года от Розанова В.В.

Сразу же хочу сказать, что Панкратова С. Л. *никогда не заявляла*  о том, что вся территория СНТ «Химик-2» поставлена на кадастровый учёт. Территория Товарищества не поставлена на кадастр, это только наше стремление, в настоящее время это невозможно по ряду объективных причин. Речь шла о том, что мы недавно получили кадастровый номер земельного участка территории СНТ «Химик-2» как ранее учтенных земель. Кадастровый номер СНТ «Химик-2» № 50:28:0020101:227 (Выписка из ЕГРН от 05.06.2017г.) Номер кадастрового квартала 50:28:0070235.

Не могу не согласиться со всеми приведенными в письме нормами, но не только они определяют в нашем случае вопросы собственности и налогообложения. Авторы письма не учли некоторые особенности приватизации земли, которая осуществлялась до введения ГК РФ, Земельного кодекса РФ, НК РФ, закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и др нормативных актов.

25 августа 1993 года в соответствии с постановлением правительства РФ №177 от 19 марта 1993 года было выдано Свидетельство МО-28-4-1870 **садоводческому товариществу «Химик-2»** о праве коллективной совместной собственности на землю общего пользования. Свидетельство о праве было выдано на основании постановления Администрации пос. Востряково Домодедовского района Московской области №259 от 23.08.1993. В этом свидетельстве было указано, что площадь земельного участка, передаваемого безвозмездно в коллективную совместную собственность, составляет 14,65 га, что, естественно, было ошибкой. Эта площадь 14,65 га указана в землеотводе всему Товариществу, сюда же входят площади земельных участков садоводов - членов Товарищества, являющихся частными собственниками своих земельных участков. Впоследствии эта ошибка, признанная технической, была устранена. Постановлением руководителя Администрации городского округа Домодедово Московской области №2848 от 21.07.2006г. было внесено изменение в постановление №259 от 23.08.93, которым установлено, что площадь земель общего пользования (ЗОП) СНТ «Химик-2» составляет 3,29 га.

Да, право собственности возникает после государственной регистрации прав на недвижимое имущество в государственном реестре прав!

Однако, с введением нового Земельного Кодекса РФ, отдельные документы сегодня имеют юридическую силу равную с регистрацией в ЕГРП.  В федеральном законе 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» который принят 25 октября 2001 года, есть п. 9 ст. 3., в котором говорится  "Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» **имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

Форма документа, удостоверяющего право на землю, менялась несколько раз, но всегда выданные ранее документы признавались действительными и сохраняли свою юридическую силу. Действует или нет ранее выданный документ нужно определять по двум критериям:

а) форма документа должна быть утверждена нормативным актом;

б) документ должен быть выдан в период, когда его разрешалось выдавать в соответствии с нормативным актом.

Наше Свидетельство на право собственности на землю по постановлению правительства РФ от 19 марта 1992 года за номером 177, было выдано до 27 октября 1993 года. Следовательно, оно имеет юридическую силу, равную с записями в Едином государственном реестре прав. Следовательно, для того, чтобы оплачивать налог на ЗОП, в данном случае, не обязательно оформлять границы и ставить ЗОП на кадастровый учёт, площадь ЗОП определена Свидетельством. Правление и не имеет право заниматься вопросом постановки на кадастр ЗОП, т.к. речь идет о коллективной совместной собственности членов СНТ, а не о собственности СНТ.

Из Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (п.1 ст. 6.) так же видим, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом.»

Это касается не только участков, которые находятся в частной собственности, но и находящиеся на другом вещном праве.

Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей, в нашем случае, по совместному заявлению (100%) всех членов СНТ (что малореально).

*На основании приведенных выше доводов, приходим к заключению, что земли общего* ***пользования*** *нашего Товарищества имеют площадь 3,29 га, что является юридически значимым фактом.*

Хотя Гражданский и Земельный кодексы не предусматривают наличие такой собственности как «коллективная совместная», а только совместная и долевая, это не значит, что наши ЗОП вне закона.

Почему коллективная совместная, а не совместная собственность, которая предусмотрена ГК РФ?  В 90-е годы, когда началась повальная приватизация, большинство садовых объединений, которым были выделены земельные наделы на разных правах владения, воспользовались таким правом приватизировать земельные участки. Личные участки граждан закрепили за каждым гражданином с получением свидетельства о собственности индивидуально для каждого, ЗОП оформили в соответствии со ст. 8 Земельного кодекса РСФСР, который на то время имел юридическую силу, а именно ст. 8 указывала кому можно оформить в собственность земельные наделы с такой юридической формой содержания, включая и земли общего пользования садоводческих товариществ. «Земельные участки могут принадлежать гражданам на праве коллективной совместной собственности **без определения для каждого из них конкретной земельной доли**. В коллективную совместную собственность граждан могут быть переданы земли колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ, в том числе созданных на базе государственных сельскохозяйственных предприятий, и ***земли общего пользования садоводческих товариществ*** - по решению общих собраний этих предприятий, кооперативов и товариществ. *Земли общего пользования садоводческих товариществ передаются им бесплатно и разделу не подлежат.»* (ст.8 ЗК РСФСР)

Земли общего пользования в садоводческих некоммерческих товариществах — это дороги, проезды, подъездные пути, проходы, разворотные и детские площадки, используя которые, садоводы попадают на свои садовые участки. Также к землям общего пользования относят линии водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и др. Другими словами, земли общего пользования в СНТ — земли садоводческого товарищества в предельных линиях земельных участков, за исключением земель непосредственно принадлежащего конкретным садоводам.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Земля в СНТ является имуществом общего пользования и оформляется в **пользование** товарищества как юридического лица. Отсюда и возникает налоговое бремя.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Статья 388 Налогового кодекса РФ признает налогоплательщиками земельного сбора организации и физические лица, у которых имеются земельные участки в собственности, на праве постоянного (бессрочного) **пользования** или праве пожизненного наследуемого владения.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

С земель общего пользования в СНТ взимается свой сбор. Он делится на всех членов-владельцев земельных участков в СНТ равномерным образом, как и членские и целевые взносы.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Более конкретный нормативно-правовой акт в области налогообложения членов садовых некоммерческих товариществ — это Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Пункт 6 статьи 19 вышеназванного закона обязует членов СНТ своевременно платить членские и другие взносы, предусмотренные законом и уставом подобного объединения, **налоги** и платежи.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Налог на земли общего пользования в СНТ платится непосредственно самим садовым некоммерческим товариществом как юридическим лицом. В самой организации налог распределяется пропорционально между всеми членами товарищества.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Обязанность платить налог появляется с момента государственной регистрации прав на земельные участки, а именно права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Садоводческое товарищество — это некоммерческий вид организации, прибыль она не извлекает из своей деятельности. Главный источник денежных средств СНТ — вступительные, членские и целевые взносы физических лиц, имеющих земельные участки в пределах такого садоводческого товарищества и использующих имущество общего пользования. Поэтому членам садоводческого товарищества необходимо уплачивать земельный налог на земли общего пользования. Земельный налог, как и другие текущие расходы, является частью взносов, периодически уплачиваемых каждым членом садоводческого некоммерческого товарищества, в том числе членских или целевых взносов на содержание инфраструктуры.

Источник: http://zakonguru.com/nedvizhimost/zemelnyj/nalogi/na-zemli-obshhego-polzovaniya-v-snt.html

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды (п. 2 ст. 388 НК РФ).

**В остальных случаях возникает обязанность по уплате налога на землю!!!.**

Минфин признаёт СНТ налогоплательщиком земельного налога в отношении земельных участков общего пользования, предоставленных СНТ в коллективно-совместную собственность.

Если в свидетельстве о праве собственности не перечислены поименно лица, которые являются сособственниками земельного участка, то плательщиком налога является СНТ.

**Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики Министерства финансов Российской Федерации разъяснил свою позицию о порядке уплаты земельного налога за земли общего пользования, находящиеся в общей совместной собственности членов садоводческого некоммерческого товарищества (СНТ), в том числе через представителя - председателя СНТ. (Письмо от 29 декабря 2006 г. N 03-02-07/1-365).**

Согласно принятой практике, земельный налог СНТ на ЗОП оплачивает правление товарищества, возмещая произведенные затраты за счет членских взносов участников. Так как каждый член Товарищества не может получить из налогового органа уведомление на уплату земельного налога за свою долевую собственность в ЗОП, не выделенную (не подлежащую выделению) и не поставленную на кадастровый учёт, то правление собирает средства на уплату земельного налога (в равных долях) с каждого члена Товарищества, а также с садоводов-индивидуалов.

В связи с тем, что СНТ является юридическим лицом, при расчете налога на землю учитываются требования для организаций, то есть СНТ самостоятельно рассчитывает налог и предоставляет декларацию в инспекцию ФНС.

Исходя из этого, садоводы обязаны платить налог на землю через своего представителя – администрацию СНТ, в составе членского или целевого взноса.

Земельный налог, как и иные текущие расходы Товарищества, утверждаемые в приходно-расходной смете, входит в состав членских взносов, которые должны оплачиваться каждым членом СНТ. Только общее собрание членов СНТ имеет право утвердить бюджет и размер членских взносов. Ни Председатель, ни Правление не имеют право изменить это Решение.

Председатель Правления СНТ «Химик-2»

Быкова И. К.

25.09.2017г.