

Наследование «садового» участка отца: имеет ли смысл искать СНТ спустя десятилетия

1. Краткая постановка вопроса

Наследник первой очереди (сын/дочь) обнаружил в архиве умершего отца членскую книжку садоводческого товарищества (СНТ) с 1993 года и отметками об уплате взносов до конца 1995 года. Участок в состав наследства не включался, дальнейшая судьба участка неизвестна, отец был разведён. Вопрос: сохраняются ли за наследником какие-либо правовые возможности спустя столь длительный срок, или право утрачено настолько, что искать СНТ бессмысленно.

Правовой ответ распадается на несколько самостоятельных версий в зависимости от того, **какой именно земельный титул был оформлен на отца в 1993 году**. Именно это обстоятельство, а не давность как таковая, в первую очередь определяет перспективу. Ниже разобраны все существенные версии.

2. Ключевой юридический водораздел: что именно «наследуется»

2.1. Общий принцип: в наследство входит имущество и имущественные права, принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства

Согласно ст. 1112 ГК РФ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Днём открытия наследства является момент смерти гражданина (ст. 1113, 1114 ГК РФ).

Это означает: наследуется не «членство» и не «членская книжка», а **конкретный титул на земельный участок** (право собственности либо право пожизненного наследуемого владения), если он был оформлен на отца. Подтверждение членства само по себе имущественного (вещного) права не создаёт.

2.2. Наследование права пожизненного наследуемого владения (ПНВ)

Если участок был предоставлен отцу на праве ПНВ, это право прямо наследуется:

- **ст. 266 п. 1 ГК РФ** — владелец участка на праве ПНВ имеет права владения и пользования, **передаваемые по наследству**;
- **ст. 1181 ГК РФ** — право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях; специальное разрешение на принятие не требуется;
- **ст. 21 п. 2 ЗК РФ** — распоряжение участком на праве ПНВ не допускается, **за исключением перехода прав по наследству**; государственная регистрация перехода права по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

То есть при наличии у отца титула ПНВ наследник по общему правилу имеет полноценное наследуемое право. Более того, ст. 21 п. 3 ЗК РФ даёт такому владельцу право **однократно бесплатно приобрести участок в собственность**, и на наследника этот механизм также распространяется (он встаёт на место наследодателя в этом праве).

2.3. Наследование права собственности

Если участок был предоставлен отцу в собственность (что в 1993 году было вполне возможно — см. Закон РФ от 23.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан РФ на получение в частную собственность... земельных участков для ведения... садоводства»), участок наследуется прямо по ст. 1112, 1181 ГК РФ.

2.4. Членство в товариществе наследования не образует

Это принципиальный момент, который часто путает наследников. Членство в СНТ — личное корпоративное правоотношение, оно по наследству не переходит. Актуальное регулирование:

- **ст. 13 ч. 1 ФЗ от 29.07.2017 № 217-ФЗ** — членство в товариществе прекращается, среди прочего, **в связи со смертью члена товарищества**;
- **ст. 12 ФЗ № 217-ФЗ** — членами товарищества являются собственники садовых/огородных участков; наследник вступает в членство не автоматически, а в общем порядке;
- **ст. 11 ч. 11 ФЗ № 217-ФЗ** — лица, владеющие участками на праве ПНВ или постоянного (бессрочного) пользования, осуществляют право участия в товариществе (то есть наличие вещного права даёт «вход» в товарищество).

Практический вывод по разделу 2. Членская книжка сама по себе — не титульный документ и не наследуемое право. Но она — важное доказательство того, что участок № такой-то предоставлялся отцу, и отправная точка для установления вида права. Решающий вопрос: был ли оформлен титул (собственность / ПНВ / постоянное бессрочное пользование).

3. Версия А: участок был оформлен на отца (собственность или ПНВ)

3.1. Как выглядел титул в 1993 году

В 1993 году земельные отношения регулировались ЗК РСФСР 1991 года, Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», Постановлением Правительства РФ от 19.03.1992 № 177. Участки садоводам предоставлялись постановлениями районных/городских администраций и удостоверялись **свидетельством о праве собственности на землю** (либо свидетельством о праве пожизненного наследуемого владения).

3.2. Отсутствие регистрации в ЕГРН не уничтожает право

Если право возникло до 1998 года и не было зарегистрировано, оно всё равно действительно:

- **ст. 69 ч. 1 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ** — права на объекты недвижимости, возникшие до вступления в силу ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ, признаются юридически действительными и при отсутствии их регистрации в ЕГРН; регистрация проводится по желанию правообладателя;
- аналогичное правило ранее содержалось в ст. 6 ФЗ № 122-ФЗ.

3.3. Наследник вправе довести дело до регистрации

Если титул есть, наследник, принявший наследство, обращается к нотариусу за свидетельством о праве на наследство (на ПНВ — по ст. 21 п. 2 ЗК РФ, ст. 1181 ГК РФ), а затем регистрирует право. При отказе нотариуса (например, из-за отсутствия регистрации права наследодателя) право признаётся в судебном порядке.

Практический вывод (А). Это наиболее благоприятный сценарий: право наследуется, сроки сами по себе ему не препятствуют, а отсутствие регистрации — устранимое техническое препятствие. Ценность обращения в

СНТ/архив высока: именно там могут сохраниться реквизиты постановления администрации и свидетельства.

4. Версия Б: участок фактически предоставлялся, но титул индивидуально не оформлен

Это, по опыту, наиболее частый случай для СНТ 1990-х: участок «закреплён» за членом решением общего собрания, взносы уплачиваются, но постановления администрации и свидетельства на руки у садовода нет (либо они были, но не сохранились).

4.1. «Презумпция собственности» по ст. 3 п. 9.1 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ

ФЗ № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» устанавливает механизм регистрации права собственности на участки, предоставленные гражданам **до дня введения в действие ЗК РФ** (до 30.10.2001) для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства и др.

Ключевые правила, которые здесь работают:

- право собственности регистрируется на основании акта (постановления, решения) органа власти о предоставлении участка, свидетельства о праве на землю старого образца либо выписки из похозяйственной книги и т. п.;
- **если в акте о предоставлении не указан вид права либо невозможно его определить, считается, что участок предоставлен гражданину на праве собственности** (ст. 3 п. 9.1 ФЗ № 137-ФЗ).

4.2. «Дачная амнистия» и упрощённый порядок

ФЗ от 30.06.2006 № 93-ФЗ внёс в ФЗ от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» ст. 28, установившую упрощённый порядок предоставления участков садоводам в собственность; сохранились перечни документов, заменяющих правоустанавливающие (выписка из решения общего собрания, копия правоустанавливающего документа на земельный участок товарищества и т. п. — см. нормы о «дачной амнистии»). ФЗ № 66-ФЗ утратил силу с 01.01.2019 (ФЗ № 217-ФЗ), но права, возникшие в его период, сохраняются.

4.3. Что это значит для наследника

Наследник «встаёт на место» отца в этом праве и может требовать регистрации/признания права собственности, опираясь на презумпцию ст. 3 п. 9.1 ФЗ № 137-ФЗ. Однако бремя доказывания того, что участок действительно предоставлялся отцу, лежит на наследнике; членская книжка — один из ключевых, но не единственный аргумент.

Практический вывод (Б). Перспектива средняя и напрямую зависит от сохранности архивов СНТ и администрации. Именно ради этих документов стоит искать СНТ и районный архив.

5. Версия В: титул вообще отсутствовал (участок числился «за товариществом»)

Если земля была предоставлена самому товариществу как юридическому лицу (или находилась в государственной/муниципальной собственности), а отец лишь пользовался участком как член, **без оформления за ним вещного права**, то наследуемого вещного права у отца не возникло. Пользование без титула по общему правилу права собственности не создаёт и в состав наследства не входит (ст. 1112 ГК РФ).

Практический вывод (В). Если подтвердится, что индивидуального титула не было и участок в 1993 году не «выходил» из земель товарищества/государства, иск о признании права в порядке наследования бесперспективен. Но и в этом случае возможна проверка по версии Б (наличие акта предоставления) — отличить В от Б можно только по документам.

6. Включение участка в состав наследства спустя десятилетия

6.1. Самый сильный аргумент: ст. 1152 п. 2 ГК РФ

Принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось (ст. 1152 п. 2 ГК РФ).

Если наследственное дело после отца когда-либо открывалось и наследник принял хотя бы часть имущества (например, квартиру, вклад, долю), то с точки зрения закона он **уже принял и спорный участок**, даже если о нём не знал. В этом случае «пропуск срока» вообще не проблема: нужно лишь

получить у нотариуса **дополнительное свидетельство о праве на наследство** на вновь выявленное имущество (при наличии титульных документов) либо признать право в суде (при отказе нотариуса или споре).

6.2. Если наследство вообще не принималось

Тогда работают:

- **ст. 1153 п. 2 ГК РФ** — наследство считается принятым, если наследник совершил действия, свидетельствующие о фактическом принятии (вступил во владение, принял меры по сохранению, оплатил долги и т. п.);
- **ст. 1154 ГК РФ** — общий срок принятия наследства — 6 месяцев;
- **ст. 1155 ГК РФ** — восстановление срока по суду: возможно, если наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства либо пропустил срок по иным уважительным причинам, при условии обращения в суд в течение 6 месяцев после того, как причины отпали;
- **ст. 264-268 ГПК РФ** — установление факта принятия наследства и факта владения/пользования участком в особом производстве (при отсутствии спора о праве).

Пункт 8 и п. 11 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» разъясняют, что наследники вправе требовать включения имущества в состав наследства и что при фактическом принятии наследства срок считается соблюденным.

Практический вывод по разделу 6. Длительный срок сам по себе **не блокирует** признание права. Если ранее принималось хоть какое-то наследство — позиция сильная (ст. 1152 п. 2 ГК РФ). Если нет — понадобится восстановление срока либо установление факта принятия, и здесь суд оценивает уважительность причин незнания.

7. Исковая давность и приобретательная давность

Здесь существенны ДВЕ РАЗНЫЕ конструкции, которые часто смешивают.

7.1. Исковая давность по требованию наследника

- **ст. 196 ГК РФ** — общий трёхлетний срок;
- **ст. 200 ГК РФ** — течение срока начинается, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права и о том, кто является надлежащим ответчиком.

Сложившаяся практика различает:

- **позиция 1 (доминирующая в благоприятном сценарии):** если участок никому не передан и в ЕГРН никто, кроме наследодателя, не значится, требование о включении имущества в наследство и признании права собственности носит характер установления права, а не защиты от нарушения, и исковая давность к нему **не применяется** (п. 57 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010; ст. 208 ГК РФ — давность не распространяется на требования собственника об устранении нарушений, не связанных с лишением владения). Кроме того, о нарушении права наследник узнал лишь при обнаружении членской книжки — тогда срок по ст. 200 ГК РФ течёт с этого момента;
- **позиция 2 (если участок уже зарегистрирован на третье лицо):** наследник вынужден заявлять виндикационный иск (ст. 301, 302 ГК РФ), и здесь трёхлетний срок исковой давности применяется и является реальным препятствием (п. 37–39 Постановления № 10/22).

7.2. Приобретательная давность третьих лиц (ст. 234 ГК РФ)

Если участком с 1996 года фактически пользуется другое лицо (другой садовод, «принявший» бесхозный участок, или само СНТ), у наследника возникает риск столкнуться с приобретательной давностью.

- **ст. 234 п. 1 ГК РФ** — лицо, добросовестно, открыто и непрерывно владеющее недвижимостью как своей собственной в течение 15 лет, приобретает право собственности;
- **п. 15 Постановления № 10/22** — признаки добросовестности, открытости и непрерывности;
- **п. 16 Постановления № 10/22** — важное ограничение: споры в отношении участков, находящихся в **государственной или муниципальной собственности**, разрешаются в порядке, установленном земельным законодательством, **а не в силу приобретательной давности**;
- **ст. 234 п. 4 ГК РФ** — течение срока приобретательной давности начинается не ранее истечения срока исковой давности по виндикационному требованию (то есть юридический срок «стартует» позднее фактического владения).

Практический вывод по разделу 7. - Если участок «висит» незарегистрированным и никем не занят юридически — давность, скорее всего, не помешает. - Если участок давно использует третье лицо, но земля в государственной/муниципальной собственности — приобретательная давность по общему правилу не применима (п. 16 Постановления № 10/22), что улучшает шансы наследника. - Если участок был фактически переоформлен и

зарегистрирован на другое лицо — перспективы резко снижаются: работают исковая давность и защита добросовестного приобретателя (ст. 302 ГК РФ).

8. Что могло произойти с участком за 30 лет — перечень рисков

При длительной неизвестности следует отработать каждую из версий:

1. **Исключение отца из членов товарищества** за неуплату взносов (по уставам 1990-х — за неуплату свыше установленного срока; в ФЗ № 66-ФЗ и затем в ст. 13 ч. 4 ФЗ № 217-ФЗ — при неуплате более двух месяцев).
Исключение из членства **само по себе не лишает** права ПНВ/собственности (это разные правовые связи: п. 2 ст. 21 ЗК РФ, ст. 266 ГК РФ), но если титул отсутствовал — участок мог быть передан другому.
2. **Передача участка другому члену** решением общего собрания (характерно для 1990-х).
3. **Изъятие по ст. 45 ЗК РФ** в связи с ненадлежащим использованием — принудительное прекращение права ПНВ/постоянного пользования требует соблюдения процедуры (предупреждение, ст. 54 ЗК РФ, судебный порядок).
Простое неиспользование само по себе право не прекращает — нужен акт уполномоченного органа и (как правило) суд.
4. **Включение участка в земли общего назначения** либо его «растворение» в массиве СНТ.
5. **Регистрация права третьим лицом** в период «дачной амнистии» (после 2006 года) — самое опасное развитие событий.
6. **Ликвидация СНТ** как юридического лица с передачей архива в муниципальный архив и переходом земли в государственную/муниципальную собственность (тогда см. п. 16 Постановления № 10/22 — приобретательная давность не работает против наследника).
7. **Снятие участка с кадастрового учёта / отсутствие сведений в ЕГРН.**

9. Практический алгоритм действий (пошагово)

Даже при самом неблагоприятном раскладе целесообразно пройти первые 3–4 шага — они недороги и позволяют однозначно определить версию (А, Б, В).

Шаг 1. Документы о смерти и родстве. Свидетельство о смерти отца (ЗАГС), свидетельство о рождении/иные документы, подтверждающие родство. Проверить, открывалось ли наследственное дело (реестр наследственных дел ФНП, нотариальная палата субъекта).

Шаг 2. Поиск СНТ. - Выписка из ЕГРЮЛ по названию/ИНН/адресу (ФЗ от 08.08.2001 № 129-ФЗ); если организация действует — запрос в правление о членстве и участке отца (по ст. 11–13 ФЗ № 217-ФЗ, книжка члена — ст. 11 ч. 13 ФЗ № 217-ФЗ); - если ликвидировано — искать архивный фонд: ФЗ от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в РФ», документы постоянного хранения передаются в муниципальный/региональный архив.

Шаг 3. Документы о предоставлении участка. - архив районной/городской администрации: постановления о предоставлении участков СНТ и персонально отцу; - районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем) — свидетельства о праве на землю 1990-х; - БТИ / кадастровая палата — технические паспорта, кадастровые планы; - Госналогслужба/ФНС — сведения о земельном налоге (платил ли отец).

Шаг 4. Проверка по ЕГРН и кадастровой карте. - Публичная кадастровая карта Росреестра (по кадастровому кварталу СНТ, соседним участкам) — установить, есть ли сведения о «спорном» участке, кто правообладатель; - заказать выписку из ЕГРН (ФЗ № 218-ФЗ, ст. 62) в отношении участка и территории.

Шаг 5. Фиксация результата юридически. - если титул подтверждается и никто не оспаривает — нотариус (свидетельство о праве на наследство), затем регистрация (ст. 69 ФЗ № 218-ФЗ, ст. 21 п. 2 ЗК РФ); - если нотариус отказывает — иск о включении в наследственную массу и признании права собственности (ст. 12, 1112, 1152 п. 2 ГК РФ; п. 8, 11 Постановления Пленума ВС РФ № 9); - если участок не принимался вовсе — восстановление срока (ст. 1155 ГК РФ) либо установление факта принятия/владения (ст. 264–268 ГПК РФ).

10. Практический вывод по каждой версии (сводка)

Версия	Состав наследства	Сроки и давность	Перспектива	Что решает исход
А. Оформлен титул (собственность/ ПНВ)	Наследуется по ст. 1112, 1181 ГК РФ; ПНВ — ст. 21 п. 2 ЗК РФ	Исковая давность при отсутствии владения третьего лица не применяется; ст. 1152 п. 2 ГК РФ	Высокая	Наличие свидетельства/ постановления в архиве
Б. Предоставлялся,	Опора на ст. 3 п. 9.1 ФЗ № 137-ФЗ		Средняя	Архивы СНТ и администрации;

Версия	Состав наследства	Сроки и давность	Перспектива	Что решает исход
но титул не оформлен		Давность нейтральна, пока никто не владеет		показания свидетелей
В. Титула не было (земля товарищества/ государства)	Наследуемого вещного права нет	—	Низкая	Отсутствие акта предоставления
Г. Участок перешёл к третьему лицу / зарегистрирован на него	Спор о праве	Исковая давность — 3 года (ст. 196, 200 ГК РФ); ст. 302 ГК РФ	Низкая-средняя	Добросовестность приобретателя, момент его регистрации
Д. СНТ ликвидировано, земля в государственной/ муниципальной собственности	Возможно переоформление по ст. 3 п. 9.1 ФЗ № 137-ФЗ	Приобретательная давность не работает (п. 16 Постановления № 10/22)	Средняя	Наличие акта предоставления у отца

Общий вывод. Искать СНТ и архив имеет смысл, причём по одной вполне конкретной цели: определить, был ли у отца **оформленный титул** (собственность или ПНВ). Давность сама по себе — не фатальное препятствие: право ПНВ и собственности по наследству переходят (ст. 1181 ГК РФ, ст. 21 п. 2 ЗК РФ), отсутствие регистрации до 1998 года право не погашает (ст. 69 ФЗ № 218-ФЗ), а если ранее принималось любое другое наследство — оно считается принятым целиком (ст. 1152 п. 2 ГК РФ). В худшем случае (титула не было либо участок переоформлен на другое лицо) затраты ограничатся архивными запросами и выпиской из ЕГРН. Рекомендуется начать с шагов 1–4 алгоритма.

11. Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 12, 196, 200, 208, 234, 265, 266, 301, 302.

Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1112, 1113, 1114, 1152 (п. 2), 1153, 1154, 1155, 1179, 1181.

Земельный кодекс РФ: ст. 20, 21, 39.16, 45, 54.

Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 264–268.

Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: ст. 3 (п. 9, 9.1).

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...»: ст. 11 (ч. 11, 12, 13), 12, 13.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 62, 69.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (утратил силу) — ст. 6.

Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (утратил силу с 01.01.2019) — ст. 19, 20, 28.

Федеральный закон от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощённом порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества».

Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Федеральный закон от 22.10.2004 № 125-ФЗ «Об архивном деле в Российской Федерации».

Закон РФ от 23.12.1992 № 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства».

ЗК РСФСР 1991 года (утв. ВС РСФСР 25.04.1991 № 1103-1), Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767, Постановление Правительства РФ от 19.03.1992 № 177.

Постановление Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» — п. 8, 11, 34–36.

Постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 15, 16, 37–39, 49, 57.

Федеральные законы от 31.07.2025 № 353-ФЗ, от 26.12.2024 № 487-ФЗ, от 31.07.2025 № 294-ФЗ (в части изменений ст. 39.16, 45 ЗК РФ) — учтены в приведённых редакциях норм.