

**Опрышко Владислава Сергеевна**, магистрант, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург.

## **СОВРЕМЕННЫЕ ПРАВОВЫЕ И УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ САДОВОДЧЕСКИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ**

**Аннотация.** Статья посвящена анализу актуальных проблем функционирования садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) в свете изменений, внесенных Федеральным законом № 217-ФЗ. Рассматриваются правовые, имущественные, финансовые и земельно-кадастровые коллизии. На основе анализа судебной практики и нормативной базы предлагаются направления совершенствования механизмов управления и контроля в СНТ.

**Annotation.** The article is devoted to the analysis of the actual problems of the functioning of horticultural non-profit partnerships in the light of the amendments introduced by Federal Law No. 217-FZ. Legal, property, financial, and land-cadastral conflicts are considered. Based on the analysis of judicial practice and the regulatory framework, the directions for improving management and control mechanisms in agricultural production are proposed.

**Ключевые слова.** СНТ, садоводческое некоммерческое товарищество, 217-ФЗ, общее имущество, членские взносы, кадастровый учет, землеустройство.

**Keywords.** Gardening co-op, horticultural non-profit partnership, 217-FZ, common property, membership fees, cadastral registration, land management.

### **Введение.**

Садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) на протяжении десятилетий остаются одной из наиболее массовых форм объединения граждан для реализации права на отдых и ведение садово-огороднической деятельности. Согласно данным Росреестра, на территории РФ расположены сотни тысяч СНТ, что подчеркивает их значительное социально-экономическое значение. Однако

правовое и хозяйственное положение многих товариществ характеризуется высокой степенью нестабильности и конфликтности.

Принятие Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества...» ознаменовало новую эпоху в регулировании данной сферы, упразднив устаревший закон № 66-ФЗ. Целью реформы было устранение архаичных норм, унификация правил и повышение защищенности прав садоводов. Несмотря на прогрессивный характер изменений, на практике сохраняется значительный массив «переходных» и системных проблем, которые не были разрешены новым законодательством, а в некоторых случаях – усугубились. К ним относятся вопросы раздела имущества, финансовой дисциплины, кадастровой неурегулированности и эффективности внутреннего управления.

Целью настоящего исследования является комплексный анализ актуальных проблем в деятельности СНТ и разработка на этой основе конкретных предложений по совершенствованию правоприменительной практики и механизмов управления. Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

1. Выявить и классифицировать ключевые правовые коллизии, связанные с имущественным статусом и членскими отношениями в СНТ.
2. Проанализировать типичные земельно-кадастровые проблемы территорий товариществ и их влияние на правовую безопасность граждан.
3. Оценить эффективность существующих моделей финансового управления и контроля.
4. Сформулировать научно-практические рекомендации для органов власти, правлений СНТ и самих садоводов.

## **Глава 1. Актуальность исследования СНТ в современных условиях**

### **1.1. СНТ как массовая форма организации граждан для ведения садоводства и огородничества. Социально-экономическое значение.**

Садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) представляют собой уникальный социально-экономический феномен в России, объединяющий

миллионы граждан. Исторически сложившись как форма обеспечения населения землей для выращивания сельскохозяйственной продукции, СНТ эволюционировали в многофункциональные образования. Сегодня они выполняют не только продовольственную, но и рекреационную, социальную и экономическую функции. Для значительной части населения, особенно в пригородных зонах крупных городов, садовый участок является местом сезонного или даже постоянного проживания, важным активом и способом поддержания здоровья. В условиях экономической нестабильности значение СНТ как формы самозанятости и продовольственной безопасности отдельных семей возрастает. Таким образом, устойчивое функционирование СНТ напрямую влияет на качество жизни граждан, состояние земельных ресурсов и социальную стабильность в регионах.

## **1.2. Реформа законодательства: переход от Федерального закона № 66-ФЗ к № 217-ФЗ и сохраняющиеся "переходные" проблемы.**

Долгие годы правовое поле деятельности СНТ регулировалось устаревшим Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ, который не отражал современных реалий и порождал множество коллизий, особенно в сфере имущественных отношений. Принятие Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» стало масштабной реформой, направленной на упрощение и унификацию правил, защиту прав собственников и повышение прозрачности управления.

Однако, несмотря на прогрессивный характер, реализация нового закона выявила ряд системных и "переходных" проблем. Многие товарищества столкнулись с необходимостью сложного и затратного переоформления документов, уточнения границ и прав на имущество. Законодательные новеллы, такие как четкое разграничение садоводческих (СНТ) и огороднических (ОНТ) товариществ, новые правила формирования имущества общего пользования и процедуры принятия решений, на практике часто встречают непонимание и сопротивление, порождая новые конфликты. Сохраняется значительный массив

правовой неопределенности, что делает актуальным научный анализ последствий реформы и выявление неурегулированных вопросов.

### **1.3. Цель статьи: выявление системных проблем в деятельности СНТ и разработка научно-практических рекомендаций по их преодолению.**

В свете изложенного, целью настоящей статьи является проведение комплексного анализа актуальных проблем функционирования садоводческих некоммерческих товариществ в новых правовых условиях и разработка на этой основе научно обоснованных, практико-ориентированных рекомендаций для законодателей, органов власти, правлений СНТ и самих садоводов. Автор ставит задачу перейти от констатации частных трудностей к выявлению системных взаимосвязей между правовыми пробелами, управленческими дефицитами и земельно-кадастровыми дисфункциями.

## **Глава 2. Правовые и имущественные проблемы СНТ**

### **2.1. Проблема раздела и определения состава имущества общего пользования.**

Одной из наиболее острых остается проблема определения и разграничения имущества общего пользования. Несмотря на то, что ст. 24 Закона № 217-ФЗ относит к такому имуществу дороги, водонапорные башни, трансформаторные подстанции и иные объекты, необходимые для функционирования СНТ, на практике часто возникает спор о принадлежности инфраструктурных объектов между товариществом и муниципальным образованием. Исторически сложившееся бездоговорное пользование усложняет процедуру разграничения, а отсутствие документального подтверждения прав СНТ на данные объекты лишает товарищество возможности проводить их капитальный ремонт за счет целевых взносов. Кроме того, вызывает сложности механизм компенсации выходящему члену СНТ его доли в имуществе общего пользования. Отсутствие методики оценки этой доли и четкой процедуры выплаты ведет к судебным спорам и блокирует свободный выход граждан из членов товарищества.

## **2.2. Правовой статус и ответственность председателя и правления.**

Деятельность председателя и правления СНТ сопряжена с высокими правовыми рисками. В соответствии с гражданским законодательством, председатель, действующий от имени юридического лица без надлежащих полномочий (превышение их или заключение сделок с нарушением интересов товарищества), может быть привлечен к субсидиарной ответственности по долгам СНТ. Многочисленные судебные решения подтверждают данный риск, особенно в случаях накопления долгов за коммунальные ресурсы. При этом рядовые члены товарищества зачастую лишены действенных инструментов контроля за решениями правления, что создает почву для злоупотреблений и непрозрачного заключения договоров.

## **Глава 3. Финансовые и управленческие коллизии.**

### **3.1. Система взносов и проблема взыскания задолженности.**

Закон № 217-ФЗ устанавливает лишь общие принципы формирования сметы и внесения взносов, оставляя детализацию на усмотрение устава. Это приводит к возникновению споров о правомерности тех или иных расходов. Главной же финансовой проблемой является массовая неплатежеспособность отдельных членов. Товарищество практически не имеет действенных внесудебных рычагов воздействия на недобросовестных плательщиков. Обращение в суд за взысканием задолженности, хотя и является перспективным, представляет собой длительную и ресурсозатратную процедуру, которая не обеспечивает оперативного пополнения кассы СНТ. В результате бремя содержания инфраструктуры ложится на добросовестных плательщиков, порождая социальную напряженность.

### **3.2. Непрозрачность финансовой деятельности и отсутствие контроля.**

Несмотря на обязанность проведения ежегодной ревизии (ст. 21 Закона № 217-ФЗ), работа ревизионных комиссий во многих СНТ носит формальный характер. Отчеты об исполнении сметы либо не составляются, либо представляются в обобщенном виде, не позволяющем членам товарищества

оценить целесообразность расходов. Отсутствие публичной и регулярной финансовой отчетности, размещаемой, например, на информационном стенде или в общей группе мессенджера, является питательной средой для слухов и конфликтов, подрывая доверие к органам управления.

## **Глава 4. Земельно-кадастровые и инфраструктурные проблемы**

### **4.1. Кадастровые ошибки и отсутствие межевания.**

Подавляющее большинство СНТ столкнулось с проблемой неурегулированного земельного статуса. Зачастую общий земельный участок товарищества либо не поставлен на кадастровый учет вовсе, либо его границы не отражены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) с необходимой точностью. Еще более критична ситуация с границами индивидуальных садовых участков внутри СНТ. Отсутствие точных координат характерных точек ведет к самозахватам, наложениям границ и перманентным конфликтам между соседями. Исправление таких кадастровых ошибок требует сложных и дорогостоящих процедур с привлечением кадастровых инженеров, что непосильно для многих товариществ.

### **4.2. Самозахват земель и нецелевое использование.**

Ключевая инфраструктура СНТ – электросети, водопроводы, дороги – в значительной степени достигла критического уровня износа. Их содержание и ремонт являются основной статьей расходов. Однако сбор средств на капитальное обновление сетей представляет почти неразрешимую задачу. Отсутствие юридически закрепленных границ и прав на объекты инфраструктуры затрудняет получение лицензий, подключение к ресурсоснабжающим организациям на новых условиях и привлечение средств по государственным программам поддержки.

**Глава 5. Предложения по решению выявленных проблем (Научно-практические рекомендации).**

### **5.1. Совершенствование законодательной базы.**

Для преодоления системного кризиса в СНТ необходим комплекс мер на законодательном, методическом и просветительском уровнях.

Требуется инициировать поправки в Закон № 217-ФЗ, направленные на:

– Упрощение процедуры внесудебного взыскания задолженности по взносам (например, через беспорное списание на основании решения общего собрания, если это предусмотрено уставом).

– Установление четкой и прозрачной методики оценки доли в имуществе общего пользования для выходящих членов.

– Закрепление обязанности правления СНТ обеспечивать регулярную публикацию детализированной финансовой отчетности.

## **5.2. Разработка типовых управленческих и землеустроительных решений.**

Уполномоченным органам субъектов РФ (например, министерствам имущественных отношений) совместно с Союзом садоводов России целесообразно разработать и распространить:

– Типовой устав СНТ с вариативными блоками, позволяющий учесть специфику конкретного товарищества при минимизации правовых рисков.

– Типовой проект межевания территории СНТ и методическое пособие по его поэтапной реализации, включая механизмы софинансирования из региональных бюджетов.

– Регламент проведения общих собраний в дистанционном формате с использованием цифровых сервисов для повышения кворума и легитимности решений.

– Создание типового устава СНТ и методики проведения общего собрания в цифровом формате.

– Разработка программы содействия СНТ в проведении комплексного кадастрового учета и межевания территории.

## **5.3. Меры по повышению финансовой дисциплины и прозрачности.**

Необходимо организовать системную просветительскую работу через региональные отделения Союза садоводов, включающую проведение семинаров для председателей и членов правлений по вопросам кадастрового учета,

финансового планирования и юридической ответственности. Создание общедоступных онлайн-курсов и шаблонов документов существенно снизит административную нагрузку на органы управления СНТ и повысит качество принимаемых решений.

### **Заключение**

Проведенный анализ позволяет констатировать, что проблемы садоводческих некоммерческих товариществ носят глубоко системный характер и являются следствием длительного периода правовой неопределенности, слабости внутреннего контроля и недофинансирования. Несмотря на позитивные изменения, заложенные в Законе № 217-ФЗ, для их реализации на практике требуется дальнейшая точечная коррекция законодательства, активная методическая поддержка со стороны государства и развитие самоорганизации в среде самих садоводов. Комплексное решение земельно-кадастровых, имущественных и финансовых вопросов – необходимое условие для трансформации СНТ в устойчивые, прозрачные и комфортные объединения граждан, соответствующие современным социально-экономическим реалиям. Перспективными направлениями дальнейших исследований могут стать сравнительный анализ моделей управления в СНТ и огороднических некоммерческих товариществах (ОНТ), а также оценка экономической эффективности различных схем софинансирования кадастровых работ на территориях товариществ.

### **Список литературы.**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. 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».

4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части вопросов кадастрового учета и регистрации прав на имущество общего пользования СНТ).

5. Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для вузов / С.А. Боголюбов. – М.: Издательство Юрайт, 2023. – 480 с.

6. Галиновская, Е.А. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов: научно-практическое пособие / Е.А. Галиновская. – М.: Проспект, 2021. – 256 с.

7. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» (постатейный) / под ред. А.П. Анисимова. – М.: Юстицинформ, 2022. – 320 с.

8. Чубуков, Г.В. Землеустройство: учебник для студентов вузов / Г.В. Чубуков, В.В. Шаманаев. – 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2022. – 540 с.

9. Анисимов, А.П. Актуальные проблемы правового регулирования садоводства и огородничества после принятия Федерального закона № 217-ФЗ / А.П. Анисимов, Е.С. Баландина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 5 (224). – С. 45–58.

10. Гречишкина, О.В. Проблемы разграничения имущества общего пользования в садоводческих некоммерческих товариществах / О.В. Гречишкина // Жилищное право. – 2021. – № 11. – С. 32–45.

11. Емелькина, И.А. Кадастровый учет земельных участков в составе земель населенных пунктов, занятых садоводческими товариществами: теория и практика / И.А. Емелькина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 4 (195). – С. 18–25.

12. Карпухин, Д.Н. Финансовые и управленческие риски в деятельности председателя СНТ: анализ судебной практики о субсидиарной ответственности / Д.Н. Карпухин // Вестник арбитражной практики. – 2023. – № 1. – С. 67–74.

13. Петров, М.И. Земельно-кадастровые проблемы территорий СНТ и пути их решения в рамках комплексного кадастрового проекта / М.И. Петров // Геодезия и картография. – 2023. – № 5. – С. 39–47.

14. Смирнова, Л.Е. Вопросы правового регулирования садоводческих и огороднических объединений в контексте реформы законодательства (переход от закона №66-ФЗ к закону №217-ФЗ) / Л.Е. Смирнова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2019. – № 44. – С. 110–130.

15. Официальный сайт Росреестра (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии). – URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 10.03.2025). – Разделы: «Открытые данные», «Государственные услуги», «Публичная кадастровая карта».

16. Судебные акты и обзоры практики Верховного Суда Российской Федерации, размещенные на официальном сайте. – URL: <http://www.vsrfr.ru> (поиск по ключевым словам: «садоводческое товарищество», «217-ФЗ», «имущество общего пользования»).

17. Союз садоводов России (общероссийская общественная организация). – URL: <https://www.souz-sadovodov.ru> (дата обращения: 10.03.2025). – Аналитические материалы, разъяснения нового законодательства, образцы документов для СНТ.

18. КонсультантПлюс: справочно-правовая система. – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 10.03.2025).