

Дата поступления рукописи в редакцию: 18.06.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-7-491-500

Дата принятия рукописи в печать: 03.08.2026 г.

РЫБЧЕНКО Ваге Каренович,

аспирант кафедры судебного права, Институт законодательства и сравнительного правоведения
при Правительстве Российской Федерации,

e-mail: mail@law-books.ru

Научный руководитель:

ИВАНОВА Светлана Анатольевна,

доктор юридических наук, профессор,

e-mail: mail@law-books.ru

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИМУЩЕСТВА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ТОВАРИЩЕСТВАХ
СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ, СОЗДАННЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА**

Аннотация. В статье исследуется правовой режим имущества общего пользования в товариществах собственников недвижимости, создаваемых гражданами для ведения садоводства. Обосновывается, что действующее регулирование сформировало не классическую модель собственности юридического лица, а специальную смешанную конструкцию, сочетающую общую долевую собственность владельцев садовых земельных участков, собственность товарищества как некоммерческой корпоративной организации и публично-правовые ограничения использования земель общего назначения. Особое внимание уделяется разграничению понятий «имущество товарищества», «имущество общего пользования» и «земельные участки общего назначения», порядку государственной регистрации прав, полномочиям общего собрания, пределам распоряжения общим имуществом, а также обязанностям лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе.

Ключевые слова: товарищество собственников недвижимости; садоводческое некоммерческое товарищество; имущество общего пользования; земельный участок общего назначения; общая долевая собственность; 217-ФЗ.

RYBCHENKO Vage Karenovich,

Postgraduate Student, Department of Judicial Law, Institute of Legislation and Comparative Law
under the Government of the Russian Federation

Academic Supervisor:

IVANOVA Svetlana Anatolyevna,

Doctor of Law, Professor,

**LEGAL REGIME OF COMMON-USE PROPERTY IN PROPERTY OWNERS' ASSOCIATIONS
CREATED FOR GARDENING**

Annotation. This article examines the legal regime of common-use property in property owners' associations created by citizens for gardening. It is argued that current regulations have not created a classic legal entity ownership model, but a special mixed structure combining common shared ownership of garden plot owners, the ownership of the partnership as a non-profit corporate organization, and public-law restrictions on the use of common-purpose land. Particular attention is paid to the distinction between the concepts of "partnership property," "common-use property," and "common-purpose land plots," the procedure for state registration of rights, the powers of the general meeting, the limits of disposal of common property, and the responsibilities of individuals engaged in gardening without participation in the partnership.

Key words: real estate partnership; horticultural non-profit partnership; common-use property; common-purpose land plot; common shared ownership; Federal Law 217-FZ.

Правовой режим имущества общего пользования в садоводческих товариществах относится к числу наиболее конфликтных сфер современного российского гражданского и земельного права. На первый взгляд речь идет о достаточно узкой (и даже прикладной) проблематике: дороги, проезды, линии электропередачи, водопроводные сети, трансформаторные подстанции, ворота, ограждения, площадки для сбора твердых коммунальных отходов, водоотводные сооружения и иные объекты, без которых невозможно нормальное функционирование территории садоводства. Однако юридическая природа этих объектов выходит далеко за пределы «бытовой» организации дачного поселения. Имущество общего пользования одновременно является объектом вещных прав, материальной основой деятельности некоммерческой корпоративной организации, элементом территориальной инфраструктуры и условием реализации собственниками садовых земельных участков своих правомочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью [1; 2; 5].

Актуальность темы усиливается тем, что Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ отказался от прежней логики Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ (утратил силу), при которой садоводческие, огороднические и дачные объединения граждан существовали в нескольких организационно-правовых формах, а имущественный режим часто зависел от исторически сложившихся документов о предоставлении земель.

С 1 января 2019 г. законодатель закрепил две основные формы товариществ - садоводческое и огородническое некоммерческие товарищества, а гражданско-правовой «зонтичной» конструкцией для них стало товарищество собственников недвижимости [2; 5; 9]. В результате возникла новая правовая модель, в которой юридическое лицо не всегда является собственником ключевой инфраструктуры, но именно оно организует управление этой инфраструктурой, собирает платежи, заключает договоры и выступает процессуальным центром защиты интересов садоводов. Проблема состоит в том, что в действующем законодательстве совмещены три разных подхода.

Первый подход - корпоративный: товарищество признается добровольным объединением собственников недвижимости, имеет органы управления, устав, членство, смету, взносы и самостоятельную имущественную ответственность [2].

Второй подход - вещно-правовой: недвижимое имущество общего пользования,

созданное или приобретенное после вступления в силу Закона № 217-ФЗ, по общему правилу принадлежит собственникам земельных участков на праве общей долевой собственности пропорционально площади этих участков [5].

Третий подход - земельно-публичный: земельные участки общего назначения используются для прохода, проезда, инженерного обеспечения, благоустройства, водоотведения, сбора отходов, отдыха и иных публично значимых целей, а доступ к ним не может произвольно ограничиваться [3; 5]. Наложение этих подходов порождает вопросы о субъекте права, порядке регистрации, пределах распоряжения, налоговом бремени и защите прав лиц, не являющихся членами товарищества.

Итак, товарищество собственников недвижимости (*далее – ТСН*) в гражданско-правовом смысле представляет собой не просто разновидность некоммерческой организации, а специальную корпоративную форму, предназначенную для коллективного управления объектами, связанными с недвижимостью. В соответствии со ст. 123.12 Гражданского кодекса РФ ТСН создается собственниками недвижимого имущества для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, которое находится в их общей собственности или общем пользовании [2]. Эта формула имеет принципиальное значение для садоводства: товарищество не подменяет собой собственников земельных участков, а выступает организационной «оболочкой» их коллективного интереса.

Закон № 217-ФЗ определяет особенности гражданско-правового положения садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ, порядок создания органов, компетенцию общего собрания, правила внесения членских и целевых взносов, а также режим имущества общего пользования [5]. Следовательно, применительно к садоводству ТСН следует рассматривать как родовую конструкцию гражданского права, а садоводческое некоммерческое товарищество (*далее – СНТ*) - как специальный вид ТСН, функционирующий на территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд.

В литературе справедливо отмечается, что общая собственность является юридической формой согласования нескольких индивидуальных интересов в отношении одного объекта [15; 16]. В садоводческом товариществе эта идея получает свое инфраструктурное измерение. Дороги, сеть электроснабжения или земельный участок общего назначения не обслуживают абстрактную деятельность юридического лица, а обеспечивают полезность каждого садового

участка. Поэтому право на общее имущество не может быть сведено к членству в товариществе: оно связано, прежде всего, с принадлежностью индивидуального земельного участка в границах территории садоводства.

Именно этим объясняется отход от модели «имущество СНТ принадлежит СНТ». Законодатель исходит из того, что собственники садовых участков являются экономическими и функциональными бенефициарами инфраструктуры. Товарищество же выполняет роль управляющего центра: принимает через общее собрание решения о создании, содержании, реконструкции, передаче и использовании имущества, ведет расчеты, заключает договоры с ресурсоснабжающими, подрядными и обслуживающими организациями, организует бухгалтерский учет и представляет коллективный интерес во внешних отношениях [2; 5]. Такой подход, на наш взгляд, нельзя признать полностью последовательным. С одной стороны, он защищает садоводов от ситуации, когда имущество, созданное за их счет, отчуждается юридическим лицом или включается в конкурсную массу при его банкротстве. С другой стороны, множественность собственников и сложность регистрации долей затрудняют оперативное распоряжение объектами, передачу сетей специализированным организациям, проведение реконструкции и распределение расходов. Отсюда вытекает главный методологический вывод: имущество общего пользования в садоводческом ТСН следует анализировать не как обычный актив юридического лица, а как инфраструктурный имущественный комплекс с особым вещно-корпоративным режимом.

Понятие имущества общего пользования в Законе № 217-ФЗ является функциональным. Ключевой критерий состоит не в виде вещи как таковой, а в ее назначении - удовлетворении общих потребностей граждан, ведущих садоводство на соответствующей территории. В состав такого имущества могут входить земельные участки общего назначения, дороги, проезды, инженерные сети, сооружения водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, объекты благоустройства, охраны, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, а также иное имущество, используемое в общих интересах [5].

Особое место занимают земельные участки общего назначения. Они формируются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, причем для образования таких участков подготовка и утверждение проекта планировки не требуются [5]. Закон прямо закрепляет, что правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории

садоводства, вправе свободно использовать земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим участкам, а ограничение такого доступа не допускается [5]. Это правило придает земельным участкам общего назначения характер инфраструктурной основы территории, а не обычного оборотоспособного объекта. Нельзя смешивать земельный участок общего назначения и отдельные объекты общего пользования, расположенные на нем. Земельный участок является самостоятельным объектом недвижимости, подлежащим кадастровому учету и государственной регистрации прав [6; 7]. Инженерная сеть, здание насосной станции, сооружение для очистки сточных вод, трансформаторная подстанция или контрольно-пропускной пункт могут быть самостоятельными объектами недвижимости либо движимым имуществом в зависимости от их технических характеристик, прочной связи с землей и признаков капитальности [4; 6]. От правильной квалификации зависит порядок регистрации права, налоговый режим, возможность передачи специализированной организации и способ судебной защиты.

Содержание ст. 24 Закона № 217-ФЗ свидетельствует о постепенном расширении публично-значимых функций земель общего назначения. Законодатель уже прямо указывает на использование таких участков для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, благоустройства, охраны территории, занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан, а также на размещение объектов, предотвращающих загрязнение окружающей среды [5]. Тем самым земельные участки общего назначения сближаются по своей социальной функции с элементами локальной коммунальной инфраструктуры.

В практическом плане объектный состав имущества общего пользования должен фиксироваться не только в уставе или смете товарищества, но и в системе технической и правоустанавливающей документации. Минимально необходимыми документами являются: проект межевания территории; выписки ЕГРН на земельные участки общего назначения и объекты недвижимости; документы о создании или приобретении имущества; решения общего собрания; акты приема-передачи; договоры технологического присоединения; технические паспорта и схемы инженерных сетей. Отсутствие такой документации делает режим имущества «невидимым» для реестра, суда и контрагентов, что повышает риск

самовольного занятия общих земель, споров о границах и невозможности взыскания расходов с собственников участков. Представляется, что в Законе № 217-ФЗ целесообразно дополнительно закрепить обязанность товарищества вести реестр имущества общего пользования. Такой реестр должен содержать сведения об объекте, правовом основании его возникновения, правообладателях, кадастровом номере, балансовой или восстановительной стоимости, техническом состоянии, обременениях, источниках финансирования и решениях общего собрания. Это не заменит ЕГРН, но обеспечит внутреннюю прозрачность управления и станет доказательственной базой при судебных спорах.

Субъектный состав прав на имущество общего пользования неоднороден. По общему правилу недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства и созданное либо приобретенное после вступления в силу Закона № 217-ФЗ, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков в этих границах, пропорционально площади принадлежащих им участков [5]. Доля следует судьбе садового участка: при отчуждении индивидуального участка к приобретателю переходит соответствующая доля в общем имуществе; выдел доли в натуре и ее самостоятельное отчуждение не допускаются; договорное условие о переходе участка без доли является ничтожным [2; 5]. Эта модель, на наш взгляд, достаточно близка к правовому режиму общего имущества в многоквартирном доме, но не тождественна ему. В многоквартирном доме общее имущество конструктивно и функционально связано с помещениями, а состав такого имущества определяется жилищным законодательством. В садоводстве связь менее плотная: общий объект может быть расположен на отдельном земельном участке, использоваться неравномерно, создаваться поэтапно, обслуживать разные группы участков, а иногда иметь значение для внешних пользователей. Поэтому механическое перенесение жилищно-правовых подходов на СНТ ошибочно. Здесь требуется специальная модель, учитывающая земельную, инфраструктурную и корпоративную специфику.

Наряду с общей долевой собственностью садоводов Закон № 217-ФЗ допускает сохранение права собственности товарищества на имущество общего пользования. Это особенно важно для объектов, приобретенных или созданных до 1 января 2019 г., а также для имущества, которое по решению общего собрания не передано в

общую долевую собственность собственников участков [5; 9]. Кроме того, ч. 10 ст. 25 Закона № 217-ФЗ прямо предусматривает, что имущество общего пользования может принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством [5].

Сохранение имущества за товариществом не должно пониматься как отказ от общей природы интереса. Товарищество является собственником своего имущества, но его правомочия обусловлены целями деятельности, решениями общего собрания и назначением имущества [2; 5]. Иначе говоря, собственность товарищества имеет целевой корпоративно-инфраструктурный характер. Она не может использоваться вопреки интересам собственников земельных участков, для обслуживания которых имущество создано или приобретено.

Следующим видом субъектов являются публично-правовые образования и специализированные организации. Закон № 217-ФЗ допускает безвозмездную передачу определенного имущества общего пользования в государственную или муниципальную собственность при соблюдении установленных условий, включая решение общего собрания и согласие сособственников, если имущество принадлежит им на праве общей долевой собственности [5]. Аналогично имущество может передаваться организациям, осуществляющим газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, при условии дальнейшего использования для нужд товарищества и правообладателей участков [5]. Это рациональное направление: сложные инженерные сети должны обслуживаться профессиональными субъектами, а не фактически любительской корпоративной структурой. Однако передача инфраструктурного объекта внешнему субъекту должна сопровождаться гарантиями сохранения доступа садоводов к соответствующей услуге. В решении общего собрания и договоре передачи необходимо указывать назначение объекта, запрет изменения способа использования без согласия товарищества или сособственников, порядок эксплуатационного обслуживания, распределение расходов и последствия прекращения деятельности принимающей организации. Без таких условий передача может привести не к профессионализации управления, а к утрате контроля над жизненно важной инфраструктурой.

Государственная регистрация является центральным юридическим фактом для недвижимого имущества общего пользования.

В силу Закона № 217-ФЗ право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права по правилам Федерального закона № 218-ФЗ [5; 6]. Однако именно в регистрационном механизме проявляется главная техническая трудность: количество сособственников может исчисляться сотнями или тысячами, состав собственников участков постоянно меняется, а размер доли зависит от площади индивидуального земельного участка.

Традиционная модель ЕГРН, рассчитанная на указание конкретного правообладателя и размера его доли, плохо приспособлена к массовой инфраструктурной долевой собственности. Поэтому в практике Росреестра возник подход к внесению в ЕГРН так называемой «обезличенной» записи о праве общей долевой собственности собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, на имущество общего пользования [14]. Такой подход отражает сущность права: доля принадлежит не произвольному кругу лиц, а собственникам индивидуальных участков как переменному составу правообладателей.

Преимущество указанной конструкции состоит в снижении транзакционных издержек. При каждой продаже садового участка не требуется заново регистрировать переход микродоли в каждом объекте общего пользования как самостоятельную сделку: доля следует судьбе основного участка в силу закона [2; 5]. Это соответствует акцессорной природе доли и предотвращает отделение общего имущества от индивидуального участка. В то же время «обезличенная» запись не решает всех проблем. Во-первых, она требует точного определения границ территории садоводства и состава участков, собственники которых являются участниками общей долевой собственности. Во-вторых, остается вопрос о расчете долей при изменении площади индивидуального участка, объединении или разделе участков. В-третьих, не всегда очевидно, как отражать в реестре ограничения и обременения, возникшие по решению общего собрания, например аренду части земельного участка общего назначения, сервитут или передачу инженерного объекта специализированной организации.

Судебная практика показывает, что исторические документы о предоставлении земель общего пользования продолжают иметь существенное значение. В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 сентября 2022 г. № 305-ЭС22-8237 по

делу № А41-25969/2021 Суд указал, что земельный участок, ранее предоставленный в коллективную совместную собственность членов садоводческого товарищества, не может без надлежащих правовых оснований быть зарегистрирован как индивидуальная собственность товарищества [10]. Эта позиция важна не только для конкретного спора с Росреестром, но и для всей концепции: коллективный характер прежнего права трансформируется в общую долевую собственность садоводов, а не в собственность юридического лица.

Дальнейшее развитие этой линии видно в Определении Верховного Суда РФ от 13 ноября 2025 г. № 305-ЭС25-11028 по делу № А41-99502/2024, где суды исходили из признания права коллективной совместной собственности на земельные участки общего назначения правом общей долевой собственности собственников участков пропорционально их площади, но при этом оценивали налоговое бремя с учетом сведений о правообладателе и роли товарищества в содержании имущества [11]. Практический вывод состоит в том, что реестровое оформление и экономическое бремя содержания общего имущества должны быть синхронизированы, иначе возникает разрыв между субъектом, указанным в ЕГРН, фактическими пользователями и лицом, собирающим платежи.

Представляется необходимым законодательно закрепить специальную регистрационную модель для имущества общего пользования в садоводстве. Она должна включать: указание на объект как имущество общего пользования; связь с границами территории садоводства; автоматическое следование доли судьбе индивидуального участка; возможность реестрового отражения решений общего собрания о распоряжении; обязанность органа регистрации учитывать проект межевания и перечень земельных участков в границах территории. Такая модель позволит избежать искусственного выбора между полной индивидуализацией сотен долей и юридически неопределенной «коллективностью».

Управление имуществом общего пользования строится на сочетании корпоративного решения и вещно-правового ограничения. Закон № 217-ФЗ устанавливает, что управление имуществом общего пользования в границах территории садоводства или огородничества может осуществлять только одно товарищество [5]. Это правило направлено против конкуренции нескольких юридических лиц на одной территории и против «расщепления» управления дорогами, сетями и общими земельными участками. В территориально-организованном садоводстве наличие единого управляющего центра является

объективной необходимостью.

К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относится принятие решений о приобретении, создании, строительстве, реконструкции, ремонте и передаче имущества общего пользования, утверждение приходно-расходной сметы, финансово-экономического обоснования размера взносов и платы, а также принятие решений о передаче имущества в общую долевую собственность, аренду, безвозмездное пользование или об установлении сервитута [5]. При этом ряд решений затрагивает не только членов товарищества, но и собственников участков, ведущих садоводство без участия в товариществе, поскольку они также используют общее имущество и несут расходы на его содержание [5; 12; 13].

Право пользования общим имуществом не является производным только от членства. Лица, ведущие садоводство без участия в товариществе, вправе пользоваться имуществом общего пользования на равных условиях и в объеме, установленном для членов товарищества [5]. Соответственно, товарищество не вправе блокировать проезд, отключать доступ к инфраструктуре, препятствовать проходу к участку или устанавливать дискриминационные условия пользования только потому, что собственник не является членом товарищества. Иной подход противоречил бы как Закону № 217-ФЗ, так и вещной природе права собственника садового участка. В то же время равное пользование предполагает равное участие в расходах. Часть 3 ст. 5 Закона № 217-ФЗ возлагает на лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе, обязанность вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к такому имуществу, а также за услуги и работы товарищества по управлению этим имуществом [5]. Конституционный Суд РФ, оценивая нормы о доступе к документам товарищества, подчеркнул, что такие лица не лишены права получать информацию, необходимую для проверки обоснованности платежей, включая сметы, отчеты и финансово-экономические обоснования [12; 13].

Наиболее сложной является проблема распоряжения. Если имущество принадлежит товариществу, решение о его передаче в общую долевую собственность собственников участков принимается общим собранием в порядке, предусмотренном Законом № 217-ФЗ; такая передача прямо не признается дарением [5]. Если имущество уже принадлежит собственникам участков на праве общей долевой собственности,

распоряжение им затрагивает права множества собственников, поэтому требуется соблюдение специальных условий, включая согласие таких лиц в случаях, прямо названных законом [5].

Следует различать распоряжение имуществом как изменение его юридической судьбы и эксплуатационное управление. Заключение договора на уборку дорог, ремонт электросетей, вывоз отходов или охрану территории является актом текущего управления и финансируется по смете. Передача земельного участка общего назначения в аренду, установление сервитута, отчуждение инженерного объекта специализированной организации или передача имущества муниципалитету меняют правовой режим объекта и должны рассматриваться как распоряжение. Для таких решений необходимы повышенные процедурные гарантии: заблаговременное раскрытие проекта договора, финансово-экономическое обоснование, указание срока, размера платы, ограничений использования, последствий для доступа собственников и порядка контроля исполнения.

Содержание имущества общего пользования требует устойчивого финансового механизма. Закон № 217-ФЗ различает членские и целевые взносы, а также плату лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе [5]. Членские взносы обычно направляются на регулярные расходы: содержание имущества, оплату коммунальных ресурсов, охрану, вывоз отходов, налоги, оплату труда работников и иные текущие нужды. Целевые взносы предназначены для приобретения, создания или реконструкции конкретного имущества общего пользования, проведения капитального ремонта, подготовки документации и реализации утвержденных проектов.

Экономическая справедливость распределения расходов не всегда совпадает с формальным равенством. Закон допускает дифференциацию размера взносов, если она обусловлена различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера земельного участка, площади расположенных на нем объектов недвижимости, размера доли в праве общей долевой собственности или иных предусмотренных законом параметров [5]. Это особенно важно для товариществ, где наряду с небольшими садовыми участками существуют крупные участки с жилыми домами, коммерчески используемыми объектами или повышенным потреблением ресурсов.

Однако дифференциация платежей должна быть обоснованной, прозрачной и проверяемой. Нельзя произвольно устанавливать повышенный платеж для «нечленов», новых

собственников, конфликтующих садоводов или лиц, не участвующих в собраниях. Размер платы должен следовать из сметы, финансово-экономического обоснования и объективных критериев. В противном случае платеж превращается из формы участия в содержании общего имущества в санкцию или способ корпоративного давления, что противоречит смыслу закона.

Налоговое бремя также вызывает споры. Если право на земельный участок общего назначения или иной объект зарегистрировано за товариществом, налоговые органы могут рассматривать товарищество как плательщика соответствующего налога, даже если экономически имущество обслуживает собственники участков. Верховный Суд в деле 2025 г. фактически подтвердил значение реестрового статуса правообладателя и возможность покрытия налогового бремени через взносы, связанные с деятельностью товарищества и содержанием имущества [11]. Этот подход прагматичен, но он одновременно демонстрирует необходимость своевременного приведения реестровых сведений в соответствие с фактической и законной моделью собственности.

Отдельная проблема - неплатежи. Товарищество вправе взыскивать задолженность по взносам и плате в судебном порядке, но успешность таких требований зависит от качества документов: устава, решений общего собрания, сметы, финансово-экономического обоснования, расчета задолженности, доказательств уведомления, сведений о праве собственности ответчика на участок и доказательств пользования инфраструктурой. Чем сложнее правовой режим имущества, тем выше требования к доказательственной дисциплине товарищества.

На практике целесообразно применять модель «сметной привязки» каждого платежа к конкретной функции имущества общего пользования: содержание дорог; электроснабжение; водоснабжение; водоотведение; охрана; вывоз отходов; налоги; кадастровые и регистрационные работы; судебнопетензионные расходы; фонд капитального ремонта. Такая детализация не только повышает доверие собственников, но и облегчает судебную защиту, поскольку позволяет показать, за какую именно услугу, объект или обязанность взыскивается сумма.

Действующее законодательство сделало важный шаг от неопределенной коллективной собственности к более определенной общей долевой модели. Тем не менее, правовой режим имущества общего пользования в садоводческих ТСН остается фрагментарным. В практике

по-прежнему смешиваются «ТСН», «СНТ», «имущество товарищества», «имущество общего пользования», «земли общего пользования» и «земельные участки общего назначения». Такое смешение приводит к ошибкам в уставах, протоколах, исках и регистрационных заявлениях. Закон должен яснее разграничивать родовую корпоративную форму, специальный вид товарищества и объектный состав общего имущества.

Отдельно следует отметить недостаточную урегулированность реестрового механизма. Акцессорное следование доли судьбе садового участка закреплено законом, но техническая регистрационная модель остается сложной. Необходимо прямо предусмотреть в Законе № 218-ФЗ и Законе № 217-ФЗ специальный тип записи ЕГРН об имуществе общего пользования в садоводстве: с указанием территории, управляющего товарищества, объекта, правовой модели собственности, порядка определения долей и связи с индивидуальными земельными участками. Такая запись должна обновляться при изменении границ территории, образовании новых участков, разделе или объединении участков.

Также следует отметить слабую защиту инфраструктуры от утраты назначения. Закон допускает передачу имущества муниципалитету или ресурсоснабжающей организации, но недостаточно подробно регулирует сохранение целевого использования. Предлагается установить обязательные условия договора передачи: сохранение доступа правообладателей участков; запрет демонтажа или изменения назначения без согласия товарищества и собственников; эксплуатационные стандарты; порядок подключения новых участков; ответственность за прекращение обслуживания; возможность обратной передачи или установления публичного сервитута при нарушении условий.

Закон № 217-ФЗ содержит нормы о доступе к документам, но не формирует полноценный стандарт раскрытия информации об общем имуществе. Следует закрепить обязанность товарищества вести электронный и бумажный реестр имущества общего пользования, ежегодно утверждать отчет о его состоянии и размещать для ознакомления документы, подтверждающие расходы. Для крупных товариществ рационально предусмотреть обязательный технический аудит инженерной инфраструктуры не реже одного раза в определенный период.

Отметим и неопределенность в распределении расходов при неодинаковом использовании инфраструктуры. Закон допускает дифференциацию, но критерии остаются общими. Представляется целесообразным

установить презумпцию распределения расходов пропорционально площади земельных участков, если общее собрание на основании финансово-экономического обоснования не установило иной объективный критерий: количество точек подключения, мощность, интенсивность проезда, площадь объектов капитального строительства, сезонность или круглогодичность использования. При этом любое отклонение от базовой модели должно быть мотивировано.

Итак, можно сделать вывод о том, что правовой режим имущества общего пользования в товариществах собственников недвижимости, созданных для ведения садоводства, является самостоятельной комплексной конструкцией российского права. Его нельзя свести ни к собственности юридического лица, ни к обычной общей долевой собственности, ни к режиму публичной инфраструктуры. Он соединяет вещно-правовую принадлежность, корпоративное управление, земельно-планировочные ограничения и коммунально-инфраструктурную функцию. Основной вектор современного регулирования состоит в признании за собственниками садовых земельных участков права общей долевой собственности на недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, при сохранении за товариществом роли единого управляющего субъекта. Такая модель в целом соответствует природе садоводческого поселения, поскольку имущество создается и содержится в интересах собственников участков, а не в интересах юридического лица.

Вместе с тем, эффективность этой модели зависит от трех условий. Во-первых, должен быть обеспечен достоверный учет объектов общего пользования и прав на них в ЕГРН и внутреннем реестре товарищества. Во-вторых, решения о создании, содержании и распоряжении имуществом должны приниматься по прозрачной процедуре с раскрытием смет, проектов договоров и технических документов. В-третьих, расходы должны распределяться на основе объективных критериев, исключающих как безбилетное пользование инфраструктурой, так и дискриминационное финансовое давление на отдельных собственников.

В качестве итоговой законодательной инициативы автор статьи предлагает введение в Закон № 217-ФЗ отдельной главы «Реестр, управление и сохранение имущества общего пользования», в которой следует закрепить: понятие имущественного комплекса общего пользования; обязательный перечень документов; специальный порядок принятия решений

о распоряжении; требования к финансово-экономическому обоснованию; правила раскрытия информации; порядок взаимодействия с Росреестром, ресурсоснабжающими организациями и муниципалитетами; гарантии прав лиц, не являющихся членами товарищества. Без такой систематизации регулирование будет и дальше развиваться точечными поправками, не устраняющими базовую неопределенность.

Список литературы:

[1] Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. : (с учётом поправок, внесённых Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2014. — № 31. — Ст. 4398.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

[3] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

[4] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.

[5] 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» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4766.

[6] Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

[7] Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

[8] Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

[9] Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 16. Ст. 1801 (утратил силу).

[10] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27.09.2022 № 305-ЭС22-8237 по делу № А41-25969/2021. // СПС КонсультантПлюс.

URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=730261> (дата обращения: 18.05.2026).

[11] Определение Верховного Суда РФ от 13.11.2025 № 305-ЭС25-11028 по делу № А41-99502/2024. // СПС КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_526062/ (дата обращения: 18.05.2026).

[12] Определение Конституционного Суда РФ от 30.03.2023 № 621-О. // СПС КонсультантПлюс. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=756474> (дата обращения: 18.05.2026).

[13] Определение Конституционного Суда РФ от 26.10.2021 № 2232-О. // СПС КонсультантПлюс. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=481239> (дата обращения: 18.05.2026).

[14] Письмо Росреестра от 10.01.2024 № 14-0041-ТГ/24 «О государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества». // СПС КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_467352/ (дата обращения: 18.05.2026).

[15] Российское гражданское право: учебник: в 2 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2020. 1216 с.

[16] Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2010. 896 с.

[17] Краснова Т.С. Доступ к садовым земельным участкам со ссылкой на Модельный закон СНГ // Правоведение. 2024. Т. 68. № 1. С. 113–127.

[18] Краснова Т.С. Судьба сервитута при преобразовании господствующего земельного участка // Вестник Санкт-Петербургского университета. Право. 2024. Т. 15. № 2. С. 371–389.

[19] Анисимов А.П. Животноводство на садовых и иных земельных участках граждан: правовые проблемы и пути их решения // Аграрное и земельное право. 2025. С. 51-61.

[20] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. О.Н. Садикова. М.: Норма, 2022. 911 с.

[21] Земельное право: учебник / под ред. С.А. Боголюбова. М.: Проспект, 2023. 448 с.

[22] Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2023.

[23] Вещное право: научно-практический комментарий / под ред. А.Г. Карапетова. М.: М-Логос, 2024.

[24] Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2021. 432 с.

[25] Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 2020. 351 с.

References:

[1] Constitution of the Russian Federation: adopted by popular vote on December 12, 1993: (taking into account amendments introduced by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of the Russian Federation of December 30, 2008 No. 6-FKZ, of December 30, 2008 No. 7-FKZ, of February 5, 2014 No. 2-FKZ, of July 21, 2014 No. 11-FKZ) // Collected Legislation of the Russian Federation. - 2014. - No. 31. - Art. 4398.

[2] Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994 No. 51-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3301.

[3] Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 No. 136-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.

[4] Urban Development Code of the Russian Federation of 29.12.2004 No. 190-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1 (Part 1). Art. 16.

[5] Federal Law of 29.07.2017 No. 217-FZ “On the Conduct of Gardening and Vegetable Gardening by Citizens for Their Own Needs and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” // Collected Legislation of the Russian Federation. 2017. No. 31 (Part I). Art. 4766.

[6] Federal Law of 13.07.2015 No. 218-FZ “On State Registration of Real Estate” // Collected Legislation of the Russian Federation. 2015. No. 29 (Part I). Art. 4344.

[7] Federal Law of 24.07.2007 No. 221-FZ “On Cadastral Activity” // Collected Legislation of the Russian Federation. 2007. No. 31. Art. 4017.

[8] Federal Law of 25.10.2001 No. 137-FZ “On the Introduction of the Land Code of the Russian Federation” // Collected Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4148.

[9] Federal Law of April 15, 1998 No. 66-FZ “On Horticultural, Vegetable Gardening, and Dacha Non-Commercial Associations of Citizens” // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1998. No. 16. Article 1801 (no longer in effect).

[10] Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated September 27, 2022 No. 305-ES22-8237 in case No. А41-25969/2021. // SPS ConsultantPlus. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=730261> (accessed: May 18, 2026).

[11] Ruling of the Supreme Court of the Russian Federation dated November 13, 2025 No. 305-ES25-11028 in case No. А41-99502/2024. // SPS ConsultantPlus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_ (date of access: May 18, 2026).

[12] Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation dated March 30, 2023 No. 621-O. // SPS ConsultantPlus. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=756474> (accessed: 18.05.2026).

[13] Ruling of the Constitutional Court of the Russian Federation dated 26.10.2021 No. 2232-O. // SPS ConsultantPlus. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=481239> (accessed: 18.05.2026).

[14] Letter of Rosreestr dated 10.01.2024 No. 14-0041-TG/24 "On state registration of the right of common shared ownership of common property located within the boundaries of a gardening or vegetable gardening territory." // SPS ConsultantPlus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_467352/ (date accessed: 18.05.2026).

[15] Russian civil law: textbook: in 2 volumes / ed. E.A. Sukhanov. Moscow: Statut, 2020. 1216 p.

[16] Sklovsky K.I. Property in civil law. Moscow: Statut, 2010. 896 p.

[17] Krasnova T.S. Access to garden plots with reference to the CIS Model Law // Jurisprudence.

2024. Vol. 68. No. 1. pp. 113–127.

[18] Krasnova T.S. The Fate of an Easement during the Transformation of a Dominant Land Plot // Bulletin of St. Petersburg University. Law. 2024. Vol. 15. No. 2. pp. 371–389.

[19] Anisimov A.P. Livestock Farming on Garden and Other Land Plots of Citizens: Legal Problems and Ways to Solve Them // Agrarian and Land Law. 2025. pp. 51–61.

[20] Commentary on the Civil Code of the Russian Federation, Part One / edited by O.N. Sadikov. Moscow: Norma, 2022. 911 p.

[21] Land Law: Textbook / edited by S.A. Bogolyubov. Moscow: Prospect, 2023. 448 p.

[22] Civil Law: Textbook: in 4 volumes / edited by E.A. Sukhanov. M.: Statute, 2023.

[23] Property law: scientific and practical commentary / ed. A.G. Karapetova. M.: M-Logos, 2024.

[24] Krashenninnikov P.V. Housing law. M.: Statute, 2021. 432 p.

[25] Pokrovsky I.A. Main problems of civil law. M.: Statute, 2020. 351 p.





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.