



# БЕЛАЯ КНИГА САДОВОДА

О том, как применять Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Ответы на правовые вопросы, возникающие при ведении садоводства и огородничества



# Уважаемые садоводы!

Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу 1 января 2019 года и по итогам двухлетнего применения собрал много положительных отзывов.

Закон пришел на смену действовавшему почти 20 лет Федеральному закону от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и разрешил накопившиеся вопросы в сфере садоводства и огородничества.

В процессе работы над текстом Закона, которая велась с учетом замечаний и предложений граждан страны, Комитету Государственной Думы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям удалось на комплексной основе урегулировать отношения садоводства и огородничества, усовершенствовать понятийный аппарат, проработать статус садоводческих (огороднических) некоммерческих организаций, уточнить режим имущества общего пользования некоммерческих организаций и решить другие важные проблемы.

Законом введен упрощенный порядок выхода из садоводческого (огороднического) товарищества, сокращены виды взносов, урегулирован порядок лицензирования скважин для использования товариществами подземных вод, усилены положения о государственной поддержке садоводства и огородничества и т.д.

В настоящее время деятельность Комитета в сфере обеспечения действенного правового регулирования садоводства и огородничества продолжается в рамках парламентского контроля. От имени Комитета регулярно направляются запросы во все регионы страны с целью мониторинга правоприменительной практики, оказывается правовая поддержка гражданам, предоставляются ответы на их обращения и даются разъяснения по вопросам применения Закона № 217-ФЗ.

Белая книга садовода призвана помочь гражданам разобраться в законодательных нововведениях и избежать возможных ошибок при приобретении и использовании земельных участков, организации и благоустройстве территорий садоводства и огородничества, управлении товариществом и решении иных насущных проблем.

Данное издание включает в себя ответы на самые актуальные вопросы садоводов в связи с реализацией Закона, которые для удобства систематизированы по соответствующей тематике.

В книге приводится экспертное мнение по вопросам применения Закона № 217-ФЗ, которое не может рассматриваться в качестве официального толкования законодательства РФ.

Уверен, что эта книга станет прикладной дорожной картой при применении Закона № 217-ФЗ и сделает ведение садоводства и огородничества приятным и беззаботным.

В случае, если Вы не нашли ответ на интересующий вопрос в данной книге, то его можно задать по электронной почте [org@nikolaevonline.ru](mailto:org@nikolaevonline.ru). Мы с радостью ответим.



С уважением,  
Председатель Комитета Государственной Думы  
по природным ресурсам, собственности и земельным  
отношениям, депутат Государственной Думы VII созыва  
Николаев Николай Петрович

# ВОПРОС - ОТВЕТ\*



I. Организационно-правовая форма некоммерческих организаций, создаваемых гражданами для ведения садоводства и огородничества, и их правовой статус

**Вопрос 1.1. Требуется ли изменение устава СНТ (ОНТ) согласно Закону № 217-ФЗ?**

Ответ. Закон № 217-ФЗ указывает, что внесение изменений в учредительные документы садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан не требуется в связи с вступлением закона в силу 1 января 2019 г. В частности, предусматривается, что до приведения учредительных документов в соответствие с Законом № 217-ФЗ они действуют в части, не противоречащей данному закону. Принимать новые учредительные документы Закон № 217-ФЗ не требует.

Так, согласно ч. 1–6 ст. 54 Закона № 217-ФЗ:

- реорганизация созданных до вступления в силу Закона № 217-ФЗ садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан не требуется;
- учредительные документы до приведения их в соответствие с Законом № 217-ФЗ действуют в части, не противоречащей данному закону;
- изменения наименований садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан не требуют внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие их прежние наименования. Внесение таких изменений может осуществляться по желанию заинтересованных лиц.

Таким образом, законодатель максимально упростил для граждан переход на новое правовое регулирование в сфере садоводства и огородничества.

---

\*При подготовке данного издания были использованы положения действующего законодательства Российской Федерации, ответы Комитета на обращения граждан по вопросам ведения садоводства и огородничества, позиции министерств и ведомств, судебная практика, Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постатейный); отв. ред. Е. А. Галиновская и Е. В. Матвеева. – Москва : Статут, 2020. и др.

## Вопрос 1.2. Можно ли на одной территории садоводства (огородничества) создать несколько СНТ (ОНТ)?

Ответ. В отличие от Закона № 66-ФЗ Закон № 217-ФЗ содержит прямую норму, препятствующую возникновению таких ситуаций. Так, согласно ч. 2 ст. 4 Закона № 217-ФЗ собственники садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество для управления имуществом общего пользования, расположенным в границах данной территории садоводства или огородничества. В том числе для этих целей Законом № 217-ФЗ введено понятие «территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (территория садоводства или огородничества)», обозначающие территорию, границы которой определяются в соответствии с утвержденной в отношении этой территории ДПТ.

## Вопрос 1.3. Имеет ли право СНТ (ОНТ) заниматься предпринимательской деятельностью?

Ответ. Статья 4 Закона № 217-ФЗ предоставляет право собственникам садовых земельных участков или огородных земельных участков, а также гражданам, желающим приобрести такие участки в соответствии с земельным законодательством, создавать соответственно садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ).

Садоводческое или огородническое некоммерческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости. В соответствии со ст. 123.12 ГК РФ ТСН признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами.

Товарищество собственников недвижимости относится к некоммерческим корпоративным организациям, под которыми понимаются юридические лица, которые не преследуют извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности и не распределяют полученную прибыль между участниками, учредители (участники) которых приобретают право участия (членства) в них и формируют их высший орган – общее собрание участников (ст. 123.1 ГК РФ).

Таким образом, СНТ (ОНТ), будучи некоммерческими организациями, имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность, но не в качестве своей основной деятельности. Полученные от предпринимательской деятельности средства должны расходоваться на достижение уставных целей СНТ (ОНТ) и не могут распределяться между его членами.



## II. Членство в садоводческом (огородническом) некоммерческом товариществе и ведение садоводства (огородничества) гражданами, не являющимися членами товарищества

**Вопрос 2.1. Закон № 217-ФЗ предусматривает только два вида взносов членов товарищества – членские и целевые, в отличие от Закона № 66-ФЗ (в нем предусмотрены были также вступительный, дополнительный, паевой взносы). Можно ли потребовать после вступления в силу Закона № 217-ФЗ возврата вступительного взноса?**

Ответ. Согласно ст. 14 Закона № 217-ФЗ взносы членов товарищества могут быть только следующих видов:

1. членские взносы;
2. целевые взносы.

Напротив, Закон № 66-ФЗ в ст. 1 предусматривал помимо членского и целевого взносов вступительный, дополнительный и паевой взносы (в зависимости от организационно-правовой формы юридического лица).

Закон № 217-ФЗ содержит прямую норму о том, что уплаченные до дня вступления в силу комментируемого Закона вступительные взносы гражданам не возвращаются (см. более подробно ч. 31 ст. 54 Закона № 217-ФЗ).

Очевидно, что не возвращаются также после вступления в силу Закона № 217-ФЗ дополнительные и паевые взносы ввиду того, что их взимание было возможно только в садоводческих, огороднических и дачных потребительских кооперативах. Напомним, что Закон № 217-ФЗ не предусматривает ведение садоводства (огородничества) в форме потребительского кооператива, а Закон № 217-ФЗ не имеет обратной силы.

**Вопрос 2.2. Нужно ли платить взносы лицам, не являющимся членами СНТ (ОНТ), за инфраструктуру, которой они не пользуются? Что делать, если инфраструктура (газа, электричества и т.д.) отсутствует в товариществе?**

Ответ. Согласно ч. 3, 4 ст. 5 Закона № 217-ФЗ лица, не являющиеся членами СНТ (ОНТ), обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования и расположенных в границах территории садоводства или огородничества, за услуги и работы товарищества по управлению таким имуществом в порядке, установленном для уплаты взносов членами товарищества.