- ГРАЖДАНСКОЕ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО -

Дата поступления рукописи в редакцию: 17.08.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-8-181-190
Дата принятия рукописи в печать: 31.08.2026 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

ИМУЩЕСТВО ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВАХ: ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ПРИРОДА, УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДЕЛЫ РАСПОРЯЖЕНИЯ

Аннотация. *В статье исследуется гражданско-правовая природа имущества общего пользования в садоводческих некоммерческих товариществах. Обосновывается, что такое имущество представляет собой не простую совокупность дорог, сетей и объектов благоустройства, а функционально связанный с территорией садоводства имущественный комплекс, режим которого находится на пересечении вещного, корпоративного, обязательственного и земельного права. Анализируются модели принадлежности имущества общего пользования: общая долевая собственность собственников земельных участков, собственность товарищества, публичная собственность, а также передача отдельных объектов ресурсоснабжающим организациям. Особое внимание уделяется управлению данным имуществом, правовому положению лиц, ведущих садоводство без членства в товариществе, и пределам распоряжения инфраструктурой садоводческой территории. Делается вывод о необходимости усиления реестровой, сметной и процедурной прозрачности управления имуществом общего пользования.*

Ключевые слова: *садоводческое некоммерческое товарищество, товарищество собственников недвижимости, имущество общего пользования, земельный участок общего назначения, общая долевая собственность, управление имуществом, распоряжение имуществом, членские взносы, целевые взносы.*

RYBCHENKO Vahe Karenovich,
graduate student of the Department of Judicial Law, Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation

Supervisor:
IVANOVA Svetlana Anatolyevna,
Doctor of Law, Professor

COMMON PROPERTY IN HORTICULTURAL PARTNERSHIPS: CIVIL NATURE, MANAGEMENT AND DISPOSAL LIMITS

Annotation. *The article examines the civil law nature of common property in horticultural non-profit partnerships. It is substantiated that such property is not a simple set of roads, networks and improvement objects, but a property complex functionally related to the territory of horticulture, the regime of which is at the intersection of property, corporate, liability and land law. Models of ownership of common property are analyzed: common shared ownership of land owners, partnership*

property, public property, as well as the transfer of individual objects to resource supplying organizations. Particular attention is paid to the management of this property, the legal status of persons conducting gardening without membership in a partnership, and the limits of disposal of the infrastructure of the gardening territory. It is concluded that it is necessary to strengthen the registry, estimate and procedural transparency of the management of common property.

Key words: *horticultural non-profit partnership, association of property owners, common property, general land, common shared property, property management, property disposal, membership fees, earmarked contributions.*

Имущество общего пользования в садоводческих товариществах является одним из наиболее сложных объектов гражданско-правового регулирования. Вокруг него концентрируются судебные споры о принадлежности дорог и инженерных сетей, правомерности взимания платежей, статусе лиц, не являющихся членами товарищества, передаче инфраструктуры ресурсоснабжающим организациям, а также пределах компетенции органов товарищества при распоряжении объектами, без которых территория садоводства фактически не может функционировать.

Актуальность темы определяется тем, что Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) изменил прежнюю модель регулирования садоводческих и дачных объединений, закрепив садоводческое некоммерческое товарищество как вид товарищества собственников недвижимости [4]. Законодатель отказался от множественности прежних организационно-правовых форм и сформировал более жесткую конструкцию коллективного управления территорией. Отметим, что в Законе № 217-ФЗ были уточнены понятие имущества общего пользования, режим земельных участков общего назначения, правила передачи объектов в общую долевую собственность, публичную собственность и собственность ресурсоснабжающих организаций [4].

Закон № 217-ФЗ определяет имущество общего пользования как расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества земельные участки и находящиеся на них объекты, используемые для удовлетворения общих потребностей граждан, ведущих садоводство и огородничество на указанной территории [4]. Из этого определения следует, что имущество общего пользования характеризуется тремя обязательными признаками.

Первый признак - территориальный. Объект должен находиться в границах территории садоводства или огородничества. Это означает, что имущество общего пользования не существует как абстрактная категория: оно всегда связано с конкретной планировочной и организационной территорией, на которой расположены индивидуальные земельные участки, дороги, проезды, сети и иные элементы коллективной инфраструктуры.

Второй признак - функциональный. Объект признается имуществом общего пользования не потому, что им пользуется неопределенный круг лиц, а потому, что он предназначен для удовлетворения общих потребностей собственников участков и иных правообладателей. К таким потребностям относятся проход и проезд к участкам, электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение, водоотведение, сбор отходов, благоустройство, охрана, противопожарная безопасность и иные нужды территории [4].

Третий признак - имущественный. В состав имущества общего пользования могут входить земельные участки общего назначения, дороги, проезды, инженерные сети, объекты освещения, ограждения, помещения охраны, контейнерные площадки, элементы благоустройства, движимые вещи и иные объекты, обслуживающие территорию. При этом часть объектов подлежит кадастровому учету и государственной регистрации прав, а часть может иметь вспомогательный или технологический характер.

Отметим, что правовая сложность состоит в неоднородности такого имущества. В его составе могут находиться как земельные участки и объекты капитального строительства, так и линейные объекты, некапитальные сооружения, элементы благоустройства, оборудование. Поэтому квалификация имущества общего пользования, на наш взгляд, требует разграничения трех уровней: состава имущества, титула принадлежности и режима использования. Наличие права собственности товарищества на объект не устраняет его функционального назначения, а фактическое пользование объектом всеми собственниками не означает автоматического возникновения общей долевой собственности без надлежащего оформления.

Гражданско-правовая природа имущества общего пользования является смешанной. В ней соединяются вещно-правовые, корпоративные, обязательственные и земельно-правовые элементы. Такая комплексность обусловлена самой природой садоводческой территории: индивидуальные земельные участки принадлежат отдельным собственникам, но их нормальное использо-

вание невозможно без общей инфраструктуры.

С точки зрения вещного права имущество общего пользования может находиться в общей долевой собственности собственников земельных участков. Закон № 217-ФЗ устанавливает, что недвижимое имущество общего пользования, созданное или приобретенное после вступления закона в силу, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков. Доля в праве общей собственности следует судьбе права собственности на садовый земельный участок; при переходе права собственности на участок к приобретателю переходит и соответствующая доля в общем имуществе [4].

Данная конструкция сближает имущество общего пользования в садоводстве с общим имуществом в многоквартирном доме, но не тождественна ему. В многоквартирном доме общее имущество конструктивно связано с помещениями. В садоводстве индивидуальный участок пространственно отделен от дорог, сетей и иных объектов общего назначения. Поэтому законодатель специально закрепляет запрет выдела доли в натуре, отчуждения доли отдельно от земельного участка и ничтожность условий договора, при которых переход права на участок не сопровождается переходом доли в общем имуществе [4]. Эти ограничения показывают, что доля в имуществе общего пользования имеет акцессорный характер по отношению к садовому земельному участку.

С точки зрения корпоративного права садоводческое товарищество является видом товарищества собственников недвижимости. В соответствии с гражданским законодательством товарищество собственников недвижимости создается для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности или общем пользовании собственников [2]. Следовательно, СНТ выступает не универсальным собственником всей инфраструктуры, а организационной формой коллективного управления общими объектами и общими расходами.

С точки зрения обязательственного права имущество общего пользования порождает обязанность участия в расходах. Члены товарищества уплачивают членские и целевые взносы [4]. Лица, ведущие садоводство без участия в товариществе, обязаны 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 имуществом [4]. Пользование инфраструктурной средой не может быть безвозмездным, если ее содержание оплачивается другими собственниками.

С точки зрения земельного права имущество общего пользования связано с планировочной структурой территории. Земельные участки общего назначения образуются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории [4]. Их назначение не может произвольно изменяться органами товарищества, поскольку они обеспечивают доступ к участкам, размещение сетей и иные коллективные функции. Поэтому земельный участок общего назначения отличается от обычного оборотоспособного земельного участка: его ценность определяется не только рыночной стоимостью, но и инфраструктурной необходимостью.

Таким образом, имущество общего пользования в садоводческих товариществах следует определять как функционально связанный с территорией имущественный комплекс, который может принадлежать различным субъектам, но всегда подчинен специальному режиму общего использования, коллективного финансирования, ограниченной оборотоспособности и целевого распоряжения.

Действующее российское законодательство предусматривает несколько моделей принадлежности имущества общего пользования.

Первая и наиболее логичная модель - общая долевая собственность собственников земельных участков. Ее преимущество состоит в совпадении титула с экономической природой объекта: имущество создается и содержится за счет собственников, обслуживает их участки и следует судьбе этих участков. При продаже садового земельного участка новый собственник приобретает ту же долю в общем имуществе, которая принадлежала прежнему собственнику [4].

Однако общая долевая собственность не является беспроблемной. При большом количестве участников сложно обеспечить регистрацию прав, актуализацию сведений ЕГРН, получение согласий и разрешение споров о размере долей. Пропорциональность доли площади участка формально ясна, но не всегда отражает реальный объем потребления инфраструктуры. Поэтому при определении платежей закон допускает учет площади участка, площади объектов недвижимости, объема использования имущества общего пользования и иных критериев, если они закреплены в уставе и имеют расчетное обоснование [4].

Вторая модель - собственность товарищества. Она исторически распространена, поскольку многие объекты инфраструктуры прежних садоводческих объединений оформлялись на юридическое лицо. Ее достоинство состоит в управ-

ленческой простоте: товарищество как один правообладатель может заключать договоры, регистрировать права, выступать в суде, организовывать ремонт и обслуживание. Однако эта модель несет риск подмены: имущество, созданное для общих нужд и за счет взносов, начинает восприниматься как свободный актив юридического лица. Имущество товарищества не должно рассматриваться как имущество, которым органы юридического лица могут распоряжаться по своему усмотрению. Даже если объект зарегистрирован за СНТ, его режим ограничен целевым назначением и компетенцией органов управления. Передача недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников участков, публичную собственность или собственность ресурсоснабжающих организаций относится к компетенции общего собрания [4]. Следовательно, правомочия товарищества как собственника носят специальный, функционально ограниченный характер.

Третья модель - публичная собственность. Имущество общего пользования может быть передано безвозмездно в государственную или муниципальную собственность при наличии решения общего собрания, возможности нахождения имущества в публичной собственности и согласия собственников, если объект находится в общей долевой собственности [4]. Такая передача оправдана применительно к дорогам, сетям, объектам водоотведения и иным элементам инфраструктуры, обслуживание которых требует публичного участия и устойчивого финансирования.

Четвертая модель - собственность ресурсоснабжающих организаций. Закон допускает передачу имущества организациям, осуществляющим газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, при условии дальнейшего использования имущества для нужд товарищества и правообладателей участков [4]. Такая модель практически значима, поскольку эксплуатация инженерных сетей требует специальных знаний и ответственности. Вместе с тем она должна сопровождаться договорными гарантиями доступа, ремонта, технологического присоединения и сохранения назначения объекта.

Пятая модель - принадлежность имущества иным лицам при сохранении режима фактического общего пользования. Она характерна для ситуаций, когда дороги или сети принадлежат застройщику, управляющей организации или прежнему правообладателю. В таких случаях особенно важен баланс интересов: собственники участков не должны безвозмездно пользоваться инфраструктурой, но и владелец инфраструктуры не вправе навязывать произвольные платежи без экономического обоснования. Конституционный Суд РФ в контексте комплексов индивидуальной застройки указал на необходимость справедливого баланса прав и обязанностей при оплате управления и содержания общего имущества [6].

Формирование имущества общего пользования начинается с планировочного и землеустроительного оформления территории. Земельные участки общего назначения образуются в соответствии с проектом межевания территории [4]. В практическом отношении необходимы подготовка проекта межевания, образование земельных участков общего назначения, кадастровый учет, государственная регистрация прав, определение режима использования и отражение объектов в документах товарищества.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ связывает государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав с заявлением и документами, поступившими в орган регистрации прав в установленном порядке [5]. Поэтому фактическое существование дороги, водопровода или линии электропередачи не создает полной юридической определенности. Требуется установить характеристики объекта, правообладателя, ограничения, обременения и основания возникновения права.

Особую сложность представляют старые садоводческие товарищества. В них часто отсутствуют проекты межевания, документы о предоставлении земель общего пользования, акты ввода сетей в эксплуатацию, сведения о балансовой принадлежности. Часть объектов могла быть создана хозяйственным способом за счет целевых взносов, но не оформлена как самостоятельный объект гражданских прав. Поэтому в таких ситуациях необходимо различать три вопроса: кому принадлежит имущество; кто несет расходы по его содержанию; кто вправе принимать управленческие решения.

Собственник участка может быть обязан участвовать в расходах на содержание инфраструктуры даже при отсутствии зарегистрированной доли в праве собственности, если он объективно пользуется территорией и получает выгоду от содержания общего имущества [7; 8]. Но обязанность платить не означает автоматического признания права собственности на каждый объект инфраструктуры. Вещный титул, обязательственное участие в расходах и управленческая компетенция должны устанавливаться отдельно.

Для повышения правовой определенности целесообразно закрепить обязанность СНТ вести реестр имущества общего пользования. Такой реестр должен включать наименование объекта, кадастровый номер при наличии, сведения о правообладателе, основание возникновения права,

источник финансирования создания или приобретения, техническое состояние, договоры обслуживания, ограничения и обременения. Реестр не заменит ЕГРН, но станет внутренним инструментом прозрачности и контроля. Не менее важно финансово-экономическое обоснование расходов. Закон требует, чтобы размер взносов определялся на основании приходно-расходной сметы и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием [4]. Это правило должно рассматриваться не как формальность, а как гарантия против произвольного взимания платежей. Чем сложнее состав имущества, тем подробнее должны раскрываться расходы на дороги, сети, охрану, вывоз отходов, благоустройство, налоги, ремонт, проектные и кадастровые работы.

Управление имуществом общего пользования строится на сочетании самоуправления, специальной компетенции органов товарищества и защиты прав всех правообладателей земельных участков. Закон устанавливает, что собственники участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, вправе создать лишь одно товарищество для управления имуществом общего пользования [4]. Управление таким имуществом в границах территории может осуществлять только одно товарищество. Это правило имеет важное значение. Оно препятствует появлению конкурирующих структур, претендующих на управление одними и теми же дорогами, сетями и объектами благоустройства. Конфликты между прежними правлениями, инициативными группами, управляющими компаниями и новыми юридическими лицами способны парализовать обслуживание территории. Поэтому институциональное единство управления выступает необходимым условием сохранения инфраструктуры.

Высшим органом управления является общее собрание членов товарищества. К его исключительной компетенции относятся решения о создании или приобретении имущества общего пользования, порядке его использования, передаче в аренду или безвозмездное пользование, установлении сервитута, передаче недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность, публичную собственность или собственность ресурсоснабжающих организаций, утверждении сметы, размера взносов и финансово-экономического обоснования [4].

Правление товарищества организует исполнение решений общего собрания, заключает договоры, обеспечивает создание, содержание и использование имущества общего пользования, готовит смету и финансово-экономическое обоснование, обращается в суд за взысканием задолженности. Председатель действует от имени товарищества без доверенности, подписывает документы и представляет СНТ в отношениях с третьими лицами [4]. Однако ни правление, ни председатель не вправе подменять общее собрание по вопросам, отнесенным законом к его исключительной компетенции.

Отдельного внимания заслуживает передача части функций управляющей организации. Закон допускает заключение договоров с организациями, выполняющими работы и оказывающими услуги, необходимые для содержания имущества общего пользования [4]. Но управляющая организация не становится новым субъектом самоуправления территории. Она является исполнителем, подрядчиком или агентом, а не носителем корпоративной воли собственников.

Верховный Суд РФ в деле о взыскании платы за содержание инфраструктуры указал, что фактическое оказание услуг по содержанию общего имущества может порождать право на экономически обоснованную оплату даже при отсутствии заключенного договора, но исполнитель должен доказать факт оказания услуг, их необходимость и разумность размера платы [9]. Этот подход имеет принципиальное значение: он защищает инфраструктуру от поведения «безбилетника», но одновременно требует доказательств реальности и обоснованности расходов.

Управление имуществом общего пользования должно основываться на четырех принципах. Первый - единство управления в пределах территории. Второй - разграничение компетенции общего собрания, правления и председателя. Третий - финансовая прозрачность сметы и расчетов. Четвертый - равенство бремени и выгоды, предполагающее участие всех правообладателей участков в разумных и доказанных расходах.

Одним из ключевых практических вопросов является участие в расходах лиц, которые владеют участками в границах территории садоводства, но не вступают в товарищество. С одной стороны, членство в некоммерческой организации добровольно. С другой стороны, отказ от членства не означает отказа от пользования дорогами, сетями, охраной, благоустройством и иной инфраструктурой. Закон № 217-ФЗ закрепил компромиссную модель. Лица, ведущие садоводство без участия в товариществе, вправе использовать имущество общего пользования на равных условиях с членами товарищества, но обязаны вносить плату за приобретение, создание, содержание такого имущества, текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также за услуги и работы товарищества по управлению имуществом. Ежегодный размер такой платы устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых

и членских взносов члена товарищества, рассчитанному в соответствии с законом и уставом [4].

Данная плата не является членским взносом, поскольку лицо без членства не приобретает корпоративного статуса. Она представляет собой специальное обязательственное участие в расходах на содержание инфраструктуры. Основанием обязанности является не членство, а право собственности на участок в границах территории и объективная возможность пользоваться имуществом общего пользования.

Верховный Суд РФ в Определении от 1 июля 2025 г. № 5-КГ25-65-К2 подтвердил, что собственники земельных участков, ведущие садоводство без участия в товариществе, обязаны вносить плату, предусмотренную Законом № 217-ФЗ, в порядке, установленном для уплаты взносов членами товарищества [8]. Одновременно Суд обратил внимание на пределы взыскания пеней, что показывает необходимость различать основную обязанность по оплате и санкционные последствия ее нарушения. Правовая природа этой обязанности должна строиться на балансе. Недопустимо, чтобы собственник участка полностью устранялся от расходов, перекладывая их на членов товарищества. Но столь же недопустимо использовать плату лиц без членства как способ принуждения к вступлению в СНТ или финансирования расходов, не связанных с содержанием общего имущества и управлением им. Поэтому у таких лиц должны быть гарантии доступа к информации. Они не участвуют в корпоративном управлении в полном объеме, но поскольку на них возлагается обязанность оплаты, они должны иметь возможность знакомиться со сметой, финансово-экономическим обоснованием, расчетом платы, перечнем имущества общего пользования, договорами и актами выполненных работ. Без такой прозрачности обязанность платить превращается из гражданско-правового бремени в фактически административную повинность.

Распоряжение имуществом общего пользования является наиболее чувствительной сферой, поскольку отчуждение, передача в пользование, установление сервитута или изменение назначения объекта затрагивают права всех собственников земельных участков. В отличие от обычного имущества юридического лица, имущество общего пользования не может рассматриваться как свободный имущественный ресурс. Его оборотоспособность ограничена назначением.

Закон предусматривает несколько форм распоряжения: передача в аренду, передача в безвозмездное пользование, установление сервитута, передача недвижимого имущества общего пользования в общую долевую собственность собственников участков, публичную собственность или собственность ресурсоснабжающей организации [4]. Все эти действия допустимы лишь при соблюдении компетенции общего собрания, получении необходимых согласий и сохранении функциональной связи имущества с территорией.

Передача имущества в аренду или безвозмездное пользование может быть правомерной, если она направлена на обслуживание общих потребностей: размещение пункта охраны, оборудования связи, контейнерной площадки, объектов благоустройства. Однако такая передача не должна ограничивать проход и проезд к участкам, ухудшать доступ к сетям или создавать преимущество отдельным лицам за счет остальных правообладателей. Решение должно определять объект, срок, условия, размер платы или основания безвозмездности.

Отметим, что установление сервитута допустимо, если оно не разрушает общий режим использования. Сервитут может потребоваться для прокладки сетей, доступа к соседнему участку, обслуживания линейного объекта. Но он не должен становиться скрытой формой исключительного пользования общим имуществом. Если сервитут фактически лишает собственников возможности использовать дорогу, проезд или площадку, он противоречит природе имущества общего пользования.

Передача имущества в публичную собственность может быть эффективной, если публичное образование принимает на себя реальную обязанность содержания объекта. Передача ресурсоснабжающим организациям оправдана в отношении инженерных сетей, требующих профессиональной эксплуатации. Однако в обоих случаях необходимы гарантии дальнейшего использования имущества для нужд товарищества и правообладателей участков [4].

Пределы распоряжения имуществом общего пользования можно выразить через пять запретов: запрет отчуждения, разрушающего функциональное назначение; запрет распоряжения без решения компетентного органа; запрет распоряжения чужой долей без согласия правообладателя; запрет извлечения выгоды в ущерб общим потребностям; запрет непрозрачности условий сделки. Любое значимое распоряжение должно быть документально раскрыто собственникам: объект, основание, условия, последствия, влияние на доступ к инфраструктуре и размер платежей.

8. Судебная практика и основные конфликтные модели

Судебная практика по спорам об имуществе общего пользования формируется вокруг нескольких типовых конфликтов.

Первый - взыскание задолженности с членов товарищества и лиц без членства. Суды исходят из того, что собственник участка, находящегося в границах территории садоводства, не может пользоваться инфраструктурой и одновременно уклоняться от участия в расходах. Верховный Суд РФ подтверждает обязанность лиц без членства вносить установленную законом плату за содержание имущества общего пользования и управление им [8].

Второй конфликт - взыскание расходов управляющей организацией. В деле № А40-85703/2024 Верховный Суд РФ указал, что фактическое оказание услуг по содержанию общего имущества и инфраструктуры может порождать право требования экономически обоснованной платы, даже если между собственником и управляющей организацией отсутствует договор [9]. Но исполнитель должен доказать перечень и объем услуг, их необходимость, направленность на удовлетворение общей потребности, разумность и экономическую обоснованность платы [9].

Третий конфликт - спор о правовом статусе инфраструктуры. В старых товариществах дороги, сети и иные объекты могут находиться в собственности СНТ, публичного образования, ресурсоснабжающей организации или иного лица. Суды исследуют документы о создании, передаче, балансовой принадлежности, регистрации прав и источниках финансирования. Фактическое обслуживание территории влияет на распределение расходов, но не всегда решает вопрос о титуле собственности.

Четвертый конфликт - оспаривание решений общего собрания. Поскольку большинство значимых вопросов об имуществе общего пользования относится к компетенции общего собрания, споры о кворуме, уведомлении, повестке и подсчете голосов имеют прямое имущественное значение. Недействительность решения может поставить под сомнение утверждение сметы, договоры управления, передачу имущества и взыскание платежей.

Пятый конфликт - ограничение доступа к участкам и земельным участкам общего назначения. Закон закрепляет право правообладателей свободно и без взимания платы использовать земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим участкам [4]. Поэтому блокировка ворот, отказ в доступе или иные меры давления на должников должны оцениваться критически. Взыскание задолженности должно осуществляться в судебном порядке, а не путем самоуправного ограничения доступа.

В целом судебная практика движется к функционально-балансовому подходу. Суды признают необходимость финансирования общей инфраструктуры, но требуют доказательств реальности расходов, соблюдения компетенции органов товарищества и экономической обоснованности платежей. Такой подход позволяет одновременно защитить инфраструктуру территории и права отдельных собственников.

Несмотря на развитие российского гражданского законодательства, правовой режим имущества общего пользования сохраняет ряд проблем. Первая проблема - недостаточная определенность состава такого имущества. Закон содержит общее определение, но не требует обязательного внутреннего реестра. В результате собственники не всегда понимают, какие именно объекты они содержат, кому они принадлежат, какие расходы на них приходятся и какие договоры заключены для их обслуживания.

Вторая проблема - смешение имущества товарищества и имущества собственников участков. На практике СНТ иногда распоряжается инфраструктурой как собственным активом, хотя объект создан за счет целевых взносов и предназначен для всех правообладателей территории. Следует закрепить презумпцию целевого режима имущества общего пользования: независимо от титула принадлежности такое имущество не может использоваться способом, препятствующим удовлетворению общих потребностей территории.

Третья проблема - неопределенность процедур согласия собственников при распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Закон требует согласия собственников при передаче имущества публичному образованию или ресурсоснабжающей организации [4], но нуждается в детализации порядка получения согласия, формы волеизъявления, сроков и последствий отказа. Целесообразно установить специальную процедуру коллективного согласия, сочетающую решение общего собрания и индивидуальную защиту существенных интересов собственников.

Четвертая проблема - недостаточная прозрачность финансово-экономического обоснования. Закон требует утверждения сметы и финансово-экономического обоснования [4], но не раскрывает минимальные стандарты его содержания. Представляется необходимым закрепить, что обоснование должно включать перечень имущества, расчет расходов по видам работ и услуг, сведения о договорах, тарифах, периодичности обслуживания, остатках денежных средств и планируемых капитальных расходах.

Пятая проблема - слабая защита лиц без членства при принятии решений, влияющих на их платежи. Эти лица обязаны участвовать в расходах, но не обладают полноценным корпоратив-

ным влиянием. Законодатель мог бы предоставить им право получать документы, участвовать в обсуждении вопросов сметы и платы, представлять возражения, а также оспаривать решения в части, непосредственно затрагивающей их обязанность по оплате и доступ к имуществу общего пользования.

Шестая проблема - недостаточная цифровизация управления. Закон допускает принятие решений общего собрания с применением электронных или иных технических средств [4], однако для имущества общего пользования необходимы более развитые инструменты: электронный реестр объектов, электронная смета, доступ к договорам и актам, личный кабинет собственника, электронное голосование с проверяемой идентификацией. Это повысит доверие к решениям товарищества и снизит количество споров о документах.

В заключение отметим, что имущество общего пользования в садоводческих товариществах представляет собой особый гражданско-правовой феномен. Его нельзя свести к обычному имуществу юридического лица, поскольку оно предназначено для удовлетворения общих потребностей собственников земельных участков и функционально связано с территорией садоводства. Его также нельзя полностью отождествить с классической общей долевой собственностью, поскольку закон допускает различные модели принадлежности, включая собственность товарищества, публичную собственность и собственность ресурсоснабжающих организаций.

Гражданско-правовая природа имущества общего пользования выражается в сочетании вещного титула, территориального назначения, корпоративного управления и обязательственного финансирования. Именно это сочетание объясняет специальные правила о следовании доли судьбе земельного участка, запрете выдела и отдельного отчуждения доли, исключительной компетенции общего собрания по ключевым имущественным вопросам, обязанности членов и лиц без членства участвовать в расходах на содержание инфраструктуры.

Управление имуществом общего пользования должно строиться на принципах единства управления, разграничения компетенции органов товарищества, финансовой прозрачности и равного участия собственников в разумных расходах. Пределы распоряжения определяются целевым назначением имущества: передача в аренду, безвозмездное пользование, установление сервитута, передача публичному образованию или ресурсоснабжающей организации допустимы лишь тогда, когда они не разрушают функциональную роль объекта и осуществляются с соблюдением компетенции органов и согласий собственников.

Список литературы:

[1] Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г. // Официальный интернет-портал правовой информации.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

[3] Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

[4] О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31. Ст. 4766.

[5] О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

[6] Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 28 дек. 2021 г. № 55-П по делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой // Собрание законодательства РФ. 2022. № 2. Ст. 503.

[7] Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010–2013 год: утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 2 июля 2014 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 1.

[8] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2025 г. № 5-КГ25-65-К2.

[9] Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 24 февр. 2026 г. № 305-ЭС25-8944 по делу № А40-85703/2024.

[10] Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М.: Норма, 2008. 240 с.

[11] Белов В.А. Гражданское право. Общая часть. М.: Юрайт, 2023. 451 с.

[12] Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М.: Статут, 2011. 847 с.

[13] Вещное право: научно-познавательный очерк / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2017.

560 с.

[14] Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2021. 576 с.

[15] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт, 2022. 1069 с.

[16] Комментарий к Федеральному закону «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» / под ред. О.А. Городова. М.: Проспект, 2023. 384 с.

[17] Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. М.: Госюриздат, 1958. 183 с.

[18] Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. 544 с.

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

[20] Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2010. 893 с.

[21] Суханов Е.А. Российское гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1. М.: Статут, 2022. 958 с.

[22] Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л.: Изд-во ЛГУ, 1955. 220 с.

[23] Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. 461 с.

[24] Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений. М.: Статут, 2006. 240 с.

[25] Эрделевский А.М. Комментарий судебной практики по спорам о праве собственности и иных вещных правах. М.: Проспект, 2021. 336 с.

References:

[1] Constitution of the Russian Federation: adopted by popular vote on December 12, 1993 with amendments approved during the all-Russian vote on July 1, 2020 // Official Internet portal of legal information.

[2] Civil Code of the Russian Federation. Part One: Federal Law of Nov. 30 1994 No. 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 1994. № 32. Art. 3301.

[3] Land Code of the Russian Federation: Federal Law of October 25, 2001 No. 136-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2001. № 44. Art. 4147.

[4] On the conduct by citizens of horticulture and horticulture for their own needs and on amending certain legislative acts of the Russian Federation: Federal Law of July 29, 2017 No. 217-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. 2017. № 31. Art. 4766.

[5] On state registration of real estate: Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ // Collection of legislation of the Russian Federation. 2015. № 29. Art. 4344.

[6] Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of December 28, 2021 No. 55-P in the case on verification of the constitutionality of part 1 of article 7, part 1 of article 44, part 5 of article 46, paragraph 5 of part 2 of article 153 and article 158 of the Housing Code of the Russian Federation in connection with the complaint of citizen T.S. Malkova // Collection of legislation of the Russian Federation. 2022. № 2. Art. 503.

[7] Review of judicial practice on issues arising in the consideration of cases related to horticultural, horticultural and dacha non-profit associations, 2010-2013: approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation July 2, 2014 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2015. № 1.

[8] Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation of July 1, 2025 No. 5-KG25-65-K2.

[9] Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation of February 24. 2026. No. 305-ES25-8944 in case No. A40-85703/2024.

[10] Alekseev S.S. Ownership. Theory problems. M.: Norma, 2008. 240 s.

[11] Belov V.A. Civil law. General part. M.: Yurayt, 2023. 451 pp.

[12] Braginsky M.I., Vitryansky V.V. Contract law. Book One: General Provisions. M.: Statute, 2011. 847 pp.

[13] Property law: scientific and educational essay/rev. ed. E.A. Sukhanov. M.: Statute, 2017. 560 s.

[14] Civil law: textbook: in 4 vols. 1: General part/rev. ed. E.A. Sukhanov. M.: Statute, 2021. 576 p.

[15] Commentary to the Civil Code of the Russian Federation, part one/ed. I.E. Abova, A.Yu. Kabalkina. M.: Yurayt, 2022. 1069 p.

[16] Commentary on the Federal Law "On the Conduct of Gardening and Horticulture by Citizens for Their Own Needs "/ed. O.A. Gorodova. M.: Prospect, 2023. 384 pp.

[17] Krasavchikov O.A. Legal facts in Soviet civil law. M.: Gosyurizdat, 1958. 183 pp.

[18] Lapach V.A. Civil Rights Object System: Theory and Jurisprudence. St. Petersburg: Legal Center Press, 2002. 544 p.

[19] Pokrovsky I.A. The main problems of civil law. M.: Statute, 2020. 351 pp.

[20] Sklovsky K.I. Property in civil law. M.: Statute, 2010. 893 p.

[21] Sukhanov E.A. Russian civil law: textbook: in the 2 of T. T. 1. M.: Statute, 2022. 958 p.

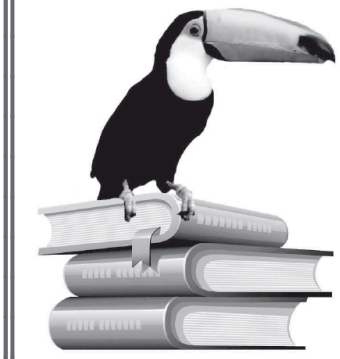
[22] Tolstoy Yu.K. Content and civil protection of property rights in the USSR. L.: Publishing House

of Leningrad State University, 1955. 220 s.

[23] Shershenevich G.F. Textbook of Russian civil law. M.: Statute, 2005. 461 pp.

[24] Yakovlev V.F. Civil law method of regulating public relations. M.: Statute, 2006. 240 s.

[25] Erdelevsky A.M. Commentary on judicial practice on disputes over property rights and other property rights. M.: Prospect, 2021. 336 pp.



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.