

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТАРОГО УСТАВА И ПРОЕКТА НОВОГО УСТАВА СНТ

Параметр	Старый устав (2011 года)	Проект нового Устава (2026 года)	Выводы
<b>1. Правовая основа и цели</b>	Основан на ФЗ №66-ФЗ (1998) «О садоводческих... объединениях граждан». Цели: производство с/х продукции, досуг, укрепление здоровья, совместное освоение земли.	Основан на ФЗ №217-ФЗ (2017) «О ведении гражданами садоводства и огородничества...». Цели: создание благоприятных условий для садоводства, содействие в освоении участков, защита прав членов.	Ключевое изменение правовой базы. <b>Новый устав приведён в строгое соответствие с действующим с 2019 года законодательством (217-ФЗ).</b> Акцент смещён с «производства продукции» на «создание условий» для садоводства.
<b>2. Наименование и статус</b>	СНТ «Козловский садовод - 3». Вид товарищества собственников недвижимости прямо не указан.	СНТ «Козловский садовод, Территория №3». Чётко указано, что СНТ является видом товарищества собственников недвижимости (ТСН).	Уточнён и расширен юридический статус в соответствии с ГК РФ и 217-ФЗ.
<b>3. Соответствие наименования данным ЕГРН</b>	В уставе не отражена связь наименования с данными ЕГРН.	Новое полное наименование <b>приведено в соответствие с данными в ЕГРН и ФИАС.</b>	Для корректной идентификации в реестрах, при взаимодействии с госорганами и ресурсоснабжающими организациями наименование юридического лица должно соответствовать данным ЕГРН. <b>Новый устав устраняет этот правовой пробел.</b>
<b>4. Определение границ территории</b>	Границы описаны общими словами: «создано на земельном участке ... общей площадью 40Га в районе урочища «Хвостово»». Конкретные кадастровые данные отсутствуют.	<b>Границы территории чётко определены</b> через перечисление семи кадастровых кварталов (69:15:0242401 - 69:15:0242407), в состав которых входят садоводческие земельные участки (п.1.7). Также указаны координаты.	<b>Существенное юридическое усиление.</b> Привязка к конкретным кадастровым кварталам однозначно определяет территориальную сферу деятельности Товарищества, что важно для ведения реестра членов, определения расчётной базы для взносов, взаимодействия с кадастровой палатой и разрешения споров о границах.

Параметр	Старый устав (2011 года)	Проект нового Устава (2026 года)	Выводы
<b>5. Членство</b>	Членами могут быть граждане РФ от 18 лет, имеющие участки в границах СНТ, а также наследники и лица, к которым перешли права. Прием решением Общего собрания.	Членами могут быть исключительно физические лица - правообладатели участков (собственники, арендаторы и т.д.). Прием решением Правления на основе письменного заявления. Четко прописан перечень причин для отказа.	Порядок приёма новых членов приведён в чёткое соответствие с 217-ФЗ.
<b>6. Права и обязанности членов</b>	Общий список прав и обязанностей, включая право на долю в имуществе при выходе, обязанность участвовать в субботниках.	Права и обязанности детализированы в соответствии со ст. 11 217-ФЗ. Появилось право получать заверенные копии документов (за плату). Исключено право на выплату доли при выходе. Обязанность участвовать в субботниках отсутствует.	Больше прав на информацию. <b>Обязанности приведены в соответствие с 217-ФЗ.</b> Устранено устаревшее положение о выплате доли при выходе.
<b>7. Взносы и платежи</b>	Вступительные, членские, целевые взносы. Членский взнос «за участок» (размер от площади). Специальный и целевой фонды. Пени и неустойки не регламентированы.	<b>Только членские и целевые взносы</b> (вступительные отменены 217-ФЗ). <b>Детальная формула расчёта</b> членского взноса пропорционально площади участка на основе сметы. Чётко определены цели использования. <b>Прописан механизм начисления пени.</b>	<b>Полная реформа системы платежей</b> в соответствии с 217-ФЗ. Расчёт взносов стал прозрачнее и привязан к смете. Введён механизм принудительного взыскания задолженности.
<b>8. Лица, не являющиеся членами (индивидуалы)</b>	Могут вести садоводство, заключают договор с СНТ на пользование инфраструктурой.	Права и обязанности детально урегулированы разделом 15. Плата устанавливается в размере, не превышающем совокупный размер взносов члена СНТ.	Новый устав <b>системно регулирует отношения с «индивидуалами»</b> , что соответствует требованию 217-ФЗ.

Параметр	Старый устав (2011 года)	Проект нового Устава (2026 года)	Выводы
<b>9. Органы управления</b>	Высший орган: Общее собрание (ОС). Исполнительный: Правление (не менее 7 чел.). Контрольный: Ревизионная комиссия (РК), Комиссия по контролю за законодательством.	Высший орган: Общее собрание (ОС). Единоличный исполнительный орган: Председатель. Коллегиальный исполнительный орган: Правление (3-7 чел., включая Председателя). Контрольный: Ревизионная комиссия (3 чел.).	<b>Структура приведена в соответствие с 217-ФЗ.</b> Введена фигура единоличного исполнительного органа (Председателя). Уменьшен минимальный размер Правления.
<b>10. Общее собрание (ОС)</b>	Кворум: >50% членов лично или через представителей. Решение большинством голосов присутствующих. Заочное голосование возможно, но с ограничениями.	<b>Кворум: &gt;50% голосов от общего числа.</b> Детально прописан порядок очной, очно-заочной и заочной форм, <b>включая использование «Госуслуг».</b> Есть <b>перечень вопросов, по которым нельзя проводить заочное голосование</b> (изменение устава, реорганизация и др.).	<b>Значительно детализирован регламент.</b> Учёт голосов стал более демократичным («один член - один голос»). Легализованы и регламентированы современные формы голосования.
<b>11. Имущество общего пользования (ИОП)</b>	Имущество, приобретенное за счет целевых взносов, является <b>совместной собственностью членов.</b> Право на долю при выходе/исключении.	Имущество, созданное/приобретенное после 01.01.2019, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам участков пропорционально их площади. Доля следует судьбе земельного участка (не выплачивается при выходе).	<b>Коренное изменение правового режима ИОП</b> в соответствии с 217-ФЗ. Переход от совместной собственности членов СНТ к долевой собственности всех владельцев участков.
<b>12. Порядок внесения изменений и разрешения споров</b>	Изменения вступают в силу после регистрации. Споры решаются переговорами, затем в суде.	Изменения вступают в силу с момента гос. регистрации. Введен обязательный претензионный порядок урегулирования споров (30 дней) перед обращением в суд.	Усиление формальных процедур для большей юридической чистоты и <b>снижения судебных издержек.</b>

### **13. Прочие важные моменты**

Есть подробные нормы о застройке и расстояниях на участках. Требование освоить участок в течение 3 лет.

Нормы о застройке исключены (регулируются градостроительным законодательством).  
Появились современные атрибуты: официальный домен kst3.ru, координаты, электронные средства связи.

Избавление от устаревших и излишних норм. **Новый устав фокусируется на регулировании деятельности СНТ как юридического лица.**