

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СТАРОГО УСТАВА И ПРОЕКТА НОВОГО УСТАВА СНТ

Параметр	Старый устав (2011 года)	Проект нового Устава (2026 года)	Выходы
1. Правовая основа и цели	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. Новый устав приведён в строгое соответствие с действующим с 2019 года законодательством (217-ФЗ). Акцент смешён с «производства продукции» на «создание условий» для садоводства.
2. Наименование и статус	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.
3. Соответствие наименования данным ЕГРН	В уставе не отражена связь наименования с данными ЕГРН.	Новое полное наименование приведено в соответствие с данными в ЕГРН и ФИАС.	Для корректной идентификации в реестрах, при взаимодействии с госорганами и ресурсоснабжающими организациями наименование юридического лица должно соответствовать данным ЕГРН. Новый устав устраняет этот правовой пробел.
4. Определение границ территории	Границы описаны общими словами: «создано на земельном участке ... общей площадью 40Га в районе урочища «Хвостово»». Конкретные кадастровые данные отсутствуют.	Границы территории чётко определены через перечисление семи кадастровых кварталов (69:15:0242401 - 69:15:0242407), в состав которых входят садоводческие земельные участки (п.1.7). Также указаны координаты.	Существенное юридическое усиление. 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
5. Членство	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.). Приём решением Правления на основе письменного заявления. Четко прописан перечень причин для отказа.	Порядок приёма новых членов приведён в чёткое соответствие с 217-ФЗ.
6. Права и обязанности членов	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. Обязанности приведены в соответствие с 217-ФЗ. Устранено устаревшее положение о выплате доли при выходе.
7. Взносы и платежи	Вступительные, членские, целевые взносы. Членский взнос «за участок» (размер от площади). Специальный и целевой фонды. Пени и неустойки не регламентированы.	Только членские и целевые взносы (вступительные отменены 217-ФЗ). Детальная формула расчёта членского взноса пропорционально площади участка на основе сметы. Чётко определены цели использования. Прописан механизм начисления пени.	Полная реформа системы платежей в соответствии с 217-ФЗ. Расчёт взносов стал прозрачнее и привязан к смете. Введён механизм принудительного взыскания задолженности.
8. Лица, не являющиеся членами (индивидуалы)	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 системно регулирует отношения с «индивидуалами» , что соответствует требованию 217-ФЗ.

Параметр	Старый устав (2011 года)	Проект нового Устава (2026 года)	Выводы
9. Органы управления	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.).	Структура приведена в соответствие с 217-ФЗ. Введена фигура единоличного исполнительного органа (Председателя). Уменьшен минимальный размер Правления.
10. Общее собрание (ОС)	Кворум: >50% членов лично или через представителей. Решение большинством голосов присутствующих. Заочное голосование возможно, но с ограничениями.	Кворум: >50% голосов от общего числа. Детально прописан порядок очной, очно-заочной и заочной форм, включая использование «Госуслуг». Есть перечень вопросов, по которым нельзя проводить заочное голосование (изменение устава, реорганизация и др.).	Значительно детализирован регламент. Учёт голосов стал более демократичным («один член - один голос»). Легализованы и регламентированы современные формы голосования.
11. Имущество общего пользования (ИОП)	Имущество, приобретенное за счет целевых взносов, является совместной собственностью членов . 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).	Коренное изменение правового режима ИОП в соответствии с 217-ФЗ. Переход от совместной собственности членов СНТ к долевой собственности всех владельцев участков.
12. Порядок внесения изменений и разрешения споров	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 снижения судебных издержек.

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.
----------------------------------	---	--	--