

Научная статья
УДК 347.1
DOI: 10.25683/VOLBI.2025.72.1361

Marina Vasilievna Krylova
postgraduate of the Department of Civil Law and Procedure,
specialty 5.1.3 —
Private law (civilistic) sciences,
senior lecturer of the Department of Land Law
and Environmental Expertise of the Law Institute,
Krasnoyarsk State Agrarian University
Krasnoyarsk, Russian Federation
Krylova_9880@mail.ru

Марина Васильевна Крылова
аспирант кафедры гражданского права и процесса,
специальность 5.1.3 —
Частно-правовые (цивилистические) науки,
старший преподаватель кафедры земельного права
и экологических экспертиз Юридического института,
Красноярский государственный аграрный университет
Красноярск, Российская Федерация
Krylova_9880@mail.ru

ЧАСТНОПРАВОВЫЕ И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ НАЧАЛА В РЕГУЛИРОВАНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СНТ И ОНТ

5.1.3 — Частно-правовые (цивилистические) науки

Аннотация. В статье рассматривается Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», который внес изменения в отношении правового режима общего имущества собственников недвижимости некоммерческих организаций, находящегося в их территориальных границах. Автором предлагается теоретическая возможность внесения в данный закон изменений в целях предотвращения принятия решений, противоречащих интересам товарищества или направленных на личную выгоду, и закрепление данного законодательно. Реализация таких изменений требует детальной проработки и может затронуть различные аспекты функционирования товариществ.

Особое внимание уделено анализу двух типов правовых принципов — частноправового и публично-правового — в регулировании деятельности некоммерческих организаций в действующем российском законодательстве в целях его совершенствования в сфере ведения садоводства и огородничества. В частности, предлагается внести в ст. 3 рассматриваемого Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд» понятие садоводческого и огороднического неком-

мерческих товариществ и дополнить п. 3 ст. 4 данного закона, указав цели создания такого товарищества.

Регулирование деятельности вышеуказанных некоммерческих товариществ представляет собой сложное взаимодействие частноправовых и публично-правовых начал. Понимание этих механизмов позволит не только сохранить правопорядок, но и эффективно защитить интересы членов товариществ, обеспечивая устойчивое развитие и совместное использование земельных участков. Важно учитывать как частные права и обязанности, так и публичные интересы в сфере регулирования, чтобы обеспечить гармоничное сосуществование всех участников процесса. Применение комплексной методологии, включающей общенаучные и специально-юридические методы познания, способствовало более глубокому изучению проблем в сфере гражданско-правового регулирования деятельности некоммерческих товариществ.

Ключевые слова: садоводство, огородничество, некоммерческие организации, общее собрание, товарищество, земельный участок, имущество общего пользования, товарищество собственников недвижимости, общественные зоны, землевладение

Для цитирования: Крылова М. В. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании деятельности СНТ и ОНТ // Бизнес. Образование. Право. 2025. № 3(72). С. 268—274. DOI: 10.25683/VOLBI.2025.72.1361.

Original article

PRIVATE-LAW AND PUBLIC-LAW PRINCIPLES IN THE REGULATION OF THE ACTIVITIES OF SNT/ONT PARTNERSHIPS

5.1.3 — Private law (civilistic) sciences

Abstract. The author proposes a theoretical possibility of amending Federal Law No. 217-FZ “On the conduct of horticulture and gardening by citizens for their own needs”, which introduced amendments to the legal regime of the common property of real estate owners of non-profit organizations located within their territorial borders. The author suggests the theoretical possibility of making changes to this law in order to prevent decisions that contradict the interests of the partnership or are aimed at personal gain, and to consolidate this legislation.

The implementation of such changes requires detailed study and may affect various aspects of the functioning of partnerships.

The article pays special attention to the analysis of two types of legal principles in the current Russian legislation regulating the activities of non-profit organizations - private law and public law, with the aim of improving it in the field of horticulture and gardening. In particular, it is proposed to introduce the concept of SNT/ONT partnerships into Article 3 of Federal Law No. 217-FZ of July 29, 2017 “On the conduct of horticulture and gardening by

citizens for their own needs” and to supplement paragraph 3 of Article 4 of the Law by indicating the purposes of creating SNT/ONT partnerships. This law introduced changes in relation to the legal regime of the common property of owners of real estate of non-profit organizations located within their territorial borders.

Regulation of the activities of the above-mentioned non-profit organizations is a complex interaction of private and public law principles. Understanding these mechanisms will not only help maintain law and order, but also effectively protect the interests of members of the partnerships, ensuring sustainable development and joint use of land plots. It is important

to take into account both private rights and obligations and public interests in the regulatory sphere in order to ensure harmonious coexistence of all participants in the process. The use of a comprehensive methodology, including general scientific and special legal methods of cognition, contributes to a more in-depth study of problems in the field of civil-law regulation of the activities of non-profit partnerships.

Keywords: *horticulture, gardening, non-profit organizations, general meeting, partnership, land plot, common property / public areas, real estate owners association, public areas, land ownership*

For citation: Krylova M. V. Private-law and public-law principles in the regulation of the activities of SNT/ONT partnerships. *Biznes. Obrazovanie. Pravo = Business. Education. Law.* 2025;3(72):268—274. DOI: 10.25683/VOLBI.2025.72.1361.

Введение

Актуальность. Садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества (далее — СНТ и ОНТ соответственно) играют важную роль для граждан, предоставляя возможность заниматься личным подсобным хозяйством. Управление этими объединениями регулируется гражданским, земельным и административным законодательством. В связи с этим возникает правовая потребность в регулировании земельных и гражданско-правовых отношений в деятельности СНТ и ОНТ.

В настоящее время активно ведется работа над совершенствованием законодательства в этой области, учитывая практику прошедших лет. Отметим, что на протяжении последних 25 лет цели и задачи, стоящие перед владельцами земельных участков в СНТ и ОНТ, претерпели значительные изменения. Это является следствием того, что членами СНТ и ОНТ ведется строительство жилых домов для постоянного проживания, активно развивается внутренняя инфраструктура товариществ. Возрастает потребность в обеспечении электрическими и газовыми мощностями, становятся актуальными проблемы дорожного обслуживания. И эти вопросы остаются нерешенными. Кроме того, в процессе функционирования садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ обостряются земельные отношения, которые зачастую отражаются в неоднородной судебной практике.

Таким образом, исследования обусловлены потребностью в комплексном анализе правового регулирования садоводства и огородничества. Особое внимание следует уделить правовой природе частноправовых и публично-правовых аспектов в деятельности СНТ и ОНТ.

Изученность проблемы. В классических трудах специалистов в области гражданского и земельного права, таких как Т. С. Серегина [1], А. Ю. Чикильдина [2], К. Л. Вахитова [3], М. П. Оболадзе [4], Н. В. Черезова [5], Б. А. и Я. В. Воронины и Л. Н. Петрова [6] и др., рассматривается предмет научного исследования правоотношений членов товариществ. Он основан на имущественных и неимущественных правах, а именно на праве пользования общими территориями и общим имуществом СНТ и ОНТ. Отметим, что в гражданском законодательстве регулируются и имущественные и личные отношения [ч. 1 ст. 2 Гражданского кодекса (далее — ГК) РФ]. Эти нормы могут быть применены в тех случаях, когда закон или соглашение не содержат конкретных указаний, а также в отсутствие установленных правил (ч. 1 ст. 6 ГК РФ). Законом исключены из этой области имущественные связи, возникающие в рамках административного надзора, например в области налогов и денежных средств (ч. 3 ст. 2 ГК РФ), если иное

не предусмотрено нормативными актами. Правовые основы деятельности садоводческих и огороднических товариществ складываются из элементов как частного, так и публичного права. Государственный контроль определяет рамки и порядок функционирования этих объединений, однако частные усилия способны повлиять на улучшение и эволюцию законодательства, посредством защиты прав участников и вовлечения в работу органов местного самоуправления.

В работе Я. Я. Иткиной [7] акцентируется внимание на вопросах имущественной обособленности в СНТ и ОНТ, предлагаются конкретные изменения в законодательстве, регулирующем размеры взносов, порядок голосования и возможность безвозмездной передачи общего имущества муниципальным энергетическим компаниям. Аналогичные подходы рассматриваются в статьях О. В. Богданова [8] и Е. К. Куджевой [9]. Эти авторы подчеркивают важность комплексного анализа правового регулирования деятельности некоммерческих объединений с использованием общенаучных методов.

В контексте развития комплексного подхода к пониманию товарищества собственников недвижимости (далее — ТСН) в работах А. В. Качаловой [10] и Т. С. Серegiной [1] рассматриваются проблемы организации и деятельности ТСН, включая правовой статус земельных участков, порядок принятия решений на общих собраниях, вопросы членства и исключения из товарищества, а также вопросы энерго- и водоснабжения и вывоза отходов. Кроме того, авторы обращают внимание на проблемы налогообложения и строительства на территории СНТ. Они констатируют, что данные вопросы относятся к частноправовой и публично-правовой сферам.

В рамках исследования рассматриваются нормы гражданского права, регулирующие деятельность СНТ и ОНТ, а также их взаимосвязь с административным и земельным законодательством. Это работы Н. А. Никиташинной [11], А. А. Цветкова, С. А. Чулюковой, В. С. Свищевой [12], Я. Я. Иткиной [7], Т. С. Серegiной [13], А. И. Бутовецкого [14], Т. С. Саяпина [15], С. А. Ивановой [16], А. И. Вакулы, Н. А. Анцифоровой, Т. В. Веселой [17].

Таким образом, настоящая работа направлена на восполнение пробелов в правоприменительной практике посредством выполнения комплексного анализа особенностей в правовом регулировании некоммерческих товариществ. Такой комплексный подход в исследовании позволит сформировать правовой статус СНТ и ОНТ.

Целесообразность разработки темы. Необходимость детального изучения существующих правовых механизмов и практик обусловлена потребностью в совершенствовании

регулирования и оптимизации взаимодействия СНТ/ОНТ с органами государственной власти. В работе акцентируется внимание на привлечение государственных структур в управлении данными товариществами. Отсюда следует, что результаты исследования имеют теоретическую и практическую значимость. Они могут использоваться для разработки предложений по внесению изменений в действующее законодательство и совершенствованию практики управления данными некоммерческими товариществами.

Цель исследования заключается в выявлении особенностей правового регулирования СНТ/ОНТ, а также изучения динамики развития законодательства в сфере гражданского, земельного и смежных правовых областей. Для достижения поставленной цели в данной работе решались следующие **задачи**: провести комплексное исследование научных трудов по вопросу правового положения некоммерческих организаций; изучить теоретические подходы в сфере ведения садоводства и огородничества; выделить признаки и проанализировать особенности СНТ и ОНТ как правовых субъектов; сформулировать правовое понятие СНТ и ОНТ; изучить механизм частноправовых и публично-правовых аспектов в деятельности некоммерческих товариществ; сформулировать предложения по совершенствованию теоретических подходов к правовому положению садоводческих некоммерческих организаций и огороднических некоммерческих организаций.

Научная новизна исследования заключается в впервые выполненном комплексном анализе правового положения некоммерческих товариществ, в котором учтены актуальные тенденции развития гражданского права, взаимосвязь с земельным, градостроительным и другими отраслями права, а также положениями федеральных законов от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (далее — Закон № 7-ФЗ) и 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) в актуальных редакциях. Сформулировано новое понятие СНТ и ОНТ как правовых субъектов, дополняющее введенное ранее определение ТСН, изложенное в ст. 4 Закона № 217-ФЗ. Предложены правовые механизмы, которые используются при корректировке закона. Это позволит исключить принятие решений, касающихся личной выгоды за счет интересов товариществ.

Теоретическая значимость работы состоит в расширении правового регулирования некоммерческих товариществ (СНТ и ОНТ) и совершенствовании теории гражданско-правовых связей, формирующихся в процессе их функционирования. Следовательно, применение комплексной методологии, включающей общенаучные и специально-юридические методы познания, способствует более глубокому изучению проблем в сфере гражданско-правового регулирования деятельности.

Практическая значимость исследования определяет разработанными правовыми механизмами с целью их применения в работе некоммерческих товариществ (СНТ и ОНТ). Полученные результаты будут активно использоваться в учебном процессе при преподавании учебных дисциплин в сфере частноправовых и публично-правовых основ деятельности некоммерческих товариществ. Таким образом, исследование имеет практическое применение, способствуя совершенствованию гражданско-правовых отношений в сфере садоводства и огородничества.

Основная часть

Методы и материалы исследования. В исследовании применяется комплексный подход в изучении данного вопроса, который основан на общенаучных и специально-юридических методах познания, обеспечивающих всесторонний анализ положений некоммерческих товариществ. В работе использовались сравнительно-правовой и историко-правовой методы. Историко-правовой метод лег в основу изучения правового регулирования объединений садоводов и огородников, что дало возможность выявить факторы, обусловившие их формирование, и основные направления их эволюции.

Выполнен анализ научной литературы гражданского, земельного и других отраслей права, судебной практики и обобщение полученных данных, способствовали пониманию теоретических основ правового регулирования деятельности СНТ и ОНТ. Выявлены существующие проблемы и перспективы дальнейшего развития деятельности некоммерческих товариществ.

В управлении садоводческими и огородническими некоммерческими объединениями, такими как СНТ и ОНТ, существует ряд вопросов, требующих дальнейшей проработки как в гражданском, так и в административном законодательстве. Это касается правового статуса земельных участков, особенно общих территорий, порядка принятия решений на общих собраниях членов, правил приема и исключения из товарищества, а также организации снабжения электроэнергией, водой и вывоза мусора. Кроме того, до сих пор не до конца определены различия между понятиями «участок для садоводства» и «земля для садоводства», а также вопросы, связанные с налогообложением и строительством на территории таких объединений. Правовое регулирование деятельности граждан, занимающихся садоводством и огородничеством для личного пользования, основывается на нескольких законодательных документах. Ключевыми из них являются ГК РФ и Закон № 7-ФЗ. Значимую роль играет также Закон № 217-ФЗ, устанавливающий правила садоводческой и огороднической деятельности населения и вносящий коррективы в соответствующие нормативные акты. В ст. 50 ГК РФ организации классифицируются на коммерческие и некоммерческие, для которых определены допустимые организационно-правовые формы. Закон № 7-ФЗ содержит специальные правовые нормы, регулирующие деятельность некоммерческих организаций различных видов, а также устанавливает механизмы их поддержки государством и местными органами власти. Его действие распространяется на все некоммерческие объединения, существующие или создаваемые в России, за исключением случаев, предусмотренных самим законом или другими федеральными нормативными актами.

Закон № 217-ФЗ, вступивший в силу с 1 января 2019 г., устанавливает правила в области индивидуального садоводства и огородничества, а также вносит коррективы в другие правовые документы, что обуславливает необходимость его тщательного анализа. Он отменил предыдущий Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», поскольку в нем имелось немало существенных недочетов. В своем исследовании Н. А. Никиташина [11] отмечает, что принципиальным изменением стало объединение садоводческих и дачных товариществ, и с этим нельзя не согласиться. Организационные вопросы теперь регламентируются ГК РФ

и Законом № 7-ФЗ, а сами дачные хозяйства и участки исключены. В итоге законодательство признаёт только один вид объединений — ТСН, которое охватывает СНТ и ОНТ.

Таким образом, новый закон устанавливает лимит на количество ТСН одного типа в пределах территории, указанной в проектной документации, однако это условие не применяется при отсутствии определенных границ. Это может спровоцировать правонарушения, в т. ч. неисполнение обязанности по учету земель общего пользования на кадастре, поскольку разработка нового проекта межевания для СНТ/ОНТ требует значительных финансовых затрат, которые не всегда доступны членам объединения, что создает неопределенность в этой сфере. Ограничение доступа членам некоммерческих организаций к общественным зонам, находящимся за ее пределами, представляется необоснованным.

Согласно российскому законодательству, обязательным критерием для признания организации юридическим лицом является наличие обособленного имущества [12]. Как указывает Я. Я. Иткина, ключевая особенность правового института юридического лица состоит в формировании независимого субъекта права (организации, кооператива или партнерства), располагающего собственным имуществом, отдельным от активов его основателей, и имеющего право самостоятельно заключать договоры [7].

Статьи 123.12 и 123.13 ГК РФ определяют основные характеристики товариществ собственников недвижимости и состав их активов. Хотя обособленная собственность является фундаментом для любого юридического лица, отдельные аспекты правового статуса садоводческих и огороднических товариществ требуют детального рассмотрения, особенно в нынешних условиях. В соответствии со ст. 48 ГК РФ юридическое лицо — это организация, владеющая отдельным имуществом и несущая ответственность по своим обязательствам. Следовательно, важным элементом гражданско-правового статуса СНТ как юридического лица является определение порядка владения имуществом как самого товарищества, так и его членов. Финансовые обязательства организации по долгам подразумевают их исполнение за счет собственных средств, без вовлечения учредителей или посторонних лиц в погашение. Подробные сведения о возможных отклонениях содержатся в комментариях к ст. 56 ГК РФ. Важно помнить, что имущественная обособленность служит экономической основой, подразумевающей выделение активов при смене собственника и их закрепление за созданной организацией, имеющей право на их дальнейшее распоряжение.

Подробности о возможных отклонениях можно узнать в примечаниях к ст. 56 ГК РФ. Заметим, что имущественная обособленность является основой, предполагающей передачу активов новому владельцу и их фиксацию за вновь образованной организацией, обладающей полномочиями по управлению. В СНТ также имеется собственное имущество членов, включающее в себя все активы организации. Возможность юридического лица принимать участие в гражданском обороте и судебных разбирательствах дает ему право самостоятельно реализовывать и оберегать свои имущественные и личные интересы, а также исполнять соответствующие обязательства, выступая самостоятельным участником в гражданско-правовых отношениях, например в роли истца или ответчика. Впервые в п. 2 ст. 48 ГК РФ зафиксировано, что взаимоотношения между юридическим лицом и его участниками (членами) регулируются гражданским законодательством.

Таким образом, согласно положениям ст. 48, 49, 54 и 56 ГК РФ главными характеристиками СНТ/ОНТ как юридических лиц являются:

- согласованность — участники действуют сообща, формируя общую волю, которая отражена в уставе, соглашении, нормативном акте или законе;
- обособленный имущественный комплекс — активы организации отделены от собственности ее членов, учредителей и иных лиц, хотя и могут составлять общее имущество участников;
- самостоятельная финансовая ответственность — юридическое лицо отвечает по своим долгам собственным имуществом; в определенных случаях, предусмотренных уставом, законом или договором, ответственность могут нести и другие лица (члены организации, гаранты и т. п.);
- способность совершать гражданско-правовые сделки и участвовать в судебных процессах от своего имени;
- уникальное наименование — юридическое лицо должно обладать своим собственным названием для индивидуализации.

Действия садоводческих и огороднических объединений граждан регулируются ГК РФ и Земельным кодексом РФ, а также Законом № 217-ФЗ, который определяет особенности садоводства и огородничества и вносит изменения в другие нормативные акты. Правовая основа некоммерческой организации формируется после внесения данных о ее создании в ЕГРЮЛ и утрачивается после регистрации процедуры ликвидации в этом же реестре. Использование норм гражданского права в схожих случаях разрешено в соответствии с положениями ст. 2 и 6 ГК РФ. Гражданские нормы охватывают как материальные, так и нематериальные связи (п. 1 ст. 2 ГК РФ) и могут применяться в ситуациях, когда прямое регулирование отсутствует в законе или договоре, а также при отсутствии применимого обычая (п. 1 ст. 6 ГК РФ). Исключение составляют имущественные отношения, основанные на административном контроле, например в сфере налогообложения и финансов (п. 3 ст. 2 ГК РФ), если иное не установлено законодательством. Руководство садоводческими и огородническими товариществами осуществляется на основе их уставов (ст. 8 Закона № 217-ФЗ).

Основное отличие СНТ и ОНТ как правовых субъектов заключается в том, что первое некоммерческое товарищество объединяет владельцев участков, предназначенных для садоводства, отдыха и возведения жилых и хозяйственных строений, включая гаражи, а второе — собственников огородных участков, используемых для личного пользования и выращивания сельскохозяйственной продукции, с возможностью размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, для хранения инструментов и собранного урожая.

Данное различие обусловлено различными потребностями и возможностями граждан, занимающихся садоводством и огородничеством. Кроме того, существенно различается порядок формирования земельных участков, включая зоны общего пользования: для садоводов требуется разработка и утверждение проекта планировки, а для огородников достаточно подготовить и утвердить план.

Более того, садоводческие товарищества сумеют преобразовать свое объединение в ТСН без формальной реорганизации — для этого понадобится лишь провести общее собрание, а также необходимо, чтобы на всех участках были возведены жилые дома, соответствующие нормам жилищного законодательства, а само товарищество находилось в пределах населенного пункта (ст. 123.12 ГК РФ).

Вопросы правового положения СНТ и ОНТ рассмотрены в статьях Т. С. Серегиной [13], А. И. Бутовецкого [14], Т. С. Саяпиной [15] и др.

В современных условиях некоммерческие организации играют значимую роль в усилении российской государственности, повышают гражданскую активность и решают широкий спектр социальных задач, включая целенаправленную помощь нуждающимся в этом гражданам.

Суммируя всё вышеизложенное, на основе исследования предлагается сформулировать дефиницию СНТ и ОНТ в следующей редакции: «Садоводческое либо огородническое некоммерческое товарищество — это некоммерческая организация, объединяющая владельцев садовых и (или) огородных наделов, учреждённая по инициативе граждан для решения различных задач, направленных на широкий спектр общественно-полезных целей, включая социальную поддержку, благотворительность, управление, заботу о здоровье, развитие спортивных начинаний, а также защиту прав и свобод граждан, деятельность которой регулируется Уставом, и обладающая следующими признаками:

- 1) организационное единство;
- 2) имущественная обособленность;
- 3) самостоятельная имущественная ответственность;
- 4) собственное наименование».

Учитывая, что такие объединения не имеют прямого упоминания в ст. 3 Закона № 217-ФЗ, который регулирует «ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», возникает необходимость внести дополнение в данную статью, включив в нее предложенное определение.

Пункт 3 ст. 4 Закона № 217-ФЗ следует изложить таким образом: «Садоводческое либо огородническое некоммерческое товарищество является разновидностью товарищества собственников недвижимости, учрежденным по инициативе граждан для осуществления общественно значимых проектов, не ставящих целью извлечение прибыли».

Кроме того, предлагается теоретическая возможность внесения изменений в Закон № 217-ФЗ для предотвращения принятия решений, противоречащих интересам товарищества или направленных на личную выгоду, и закрепить это законодательно. Реализация таких изменений требует детальной проработки и может затронуть различные аспекты функционирования товариществ.

Элементы, которые необходимо учесть при внесении изменений, заключаются в усилении контроля за деятельностью правления и председателя:

1. Введение более строгих процедур принятия решений, возможно, с обязательным участием ревизионной комиссии или привлечением независимых экспертов в определенных случаях.

2. Четкое определение понятия «личная выгода»: необходимо разработать критерии, позволяющие однозначно определить, когда решение принимается в личных интересах, а не в интересах товарищества.

3. Механизмы обжалования решений: включение в закон возможности для членов товарищества обжаловать решения, противоречащие интересам товарищества, в вышестоящие инстанции или суд.

4. Усиление ответственности за принятие неправомерных решений: введение санкций за принятие решений, наносящих ущерб товариществу или направленных на извлечение личной выгоды.

5. Прозрачность финансовых операций: требование большей прозрачности в финансовых вопросах, включая публикацию отчетов о расходовании средств и обязательный аудит.

Особенности реализации такого проекта заключается в необходимости проведения широкого общественного обсуждения для учета мнения всех заинтересованных сторон (по аналогии процедуры утверждения генерального плана поселения в соответствии с Градостроительным кодексом РФ). Тщательное проведение правовой экспертизы позволит избежать противоречий с другими законодательными актами и обеспечит эффективную реализацию изменений. И, пожалуй, самое главное — это постепенное поэтапное внедрение изменений, чтобы дать время товариществам адаптироваться к новым требованиям.

Важно понимать, что любое изменение в законодательстве должно быть тщательно взвешено, чтобы не создать дополнительных сложностей в работе товариществ и не нарушить права их членов. Дополнительно можно организовать консультации с юристами, специализирующимися на жилищном праве, привлечь общественные организации, занимающиеся вопросами садоводства и огородничества. В целом, законодательное урегулирование подобных вопросов возможно, но требует комплексного подхода и широкого обсуждения, проведения глубокого объективного анализа итогов реформирования в регионах страны.

Следует подчеркнуть необходимость контроля за деятельностью СНТ/ОНТ, который важен для обеспечения соблюдения законодательства, защиты прав членов товариществ и эффективного управления имуществом. Государственные органы, а также сами члены товариществ играют роль в этом контроле. Контроль со стороны государственных органов, таких как прокуратура, гарантирует, что СНТ/ОНТ действуют в соответствии с российским законодательством.

Результаты исследования и их обсуждение. Проведенное исследование позволяет выделить следующие основные результаты.

Выполнено комплексное исследование научных трудов, рассматривающих правовое положение некоммерческих организаций — СНТ и ОНТ. Использовались общенаучные и специально-юридические методы. Необходимо констатировать, что правовые нормы, относящиеся к публично-правовой сфере, охватывают административное и земельное законодательство.

Изучены теоретические подходы в сфере ведения садоводства и огородничества. Государственное регулирование определяет границы и определенные принципы функционирования, в рамках которых должны действовать частные объединения. Государственные органы наделены полномочиями по надзору за соблюдением законодательства. Например, частноправовые нормы регулируют сделки между членами товарищества, включая куплю-продажу участков, аренду и соблюдение уставных норм. Связующим правовым звеном между деятельностью местных органов самоуправления и членами СНТ и ОНТ являются председатель и правление товариществ. В этом контексте частные инициативы оказывают влияние на совершенствование и развитие публичного права и защиту интересов членов товариществ.

В работе выделены признаки и проанализированы особенности СНТ и ОНТ как правовых субъектов. Основным признаком товариществ является землевладение согласно

земельному законодательству. Что касается управления, то оно осуществляется на основе правового законодательства, включающего федеральные акты, распоряжения и региональные нормативные документы, определяющие особые условия для работы товариществ. Внутренняя деятельность СНТ и ОНТ регламентируется их уставом. Это общественно-правовой документ, разрабатывающийся и утверждаемый общим собранием членов товариществ. Однако, существуют различия между СНТ и ОНТ. В частности, статус земельных участков СНТ — садовые земельные участки, а ОНТ — огородные. Это отличие характеризует главную особенность некоммерческих товариществ как правовых субъектов.

Учитывая, что такие объединения не имеют прямого упоминания в ст. 3 Закона № 217-ФЗ, который регулирует «ведение гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», возникает необходимость внести дополнение в данную статью, включив в нее следующее определение: «Садоводческое либо огородническое некоммерческое товарищество — это некоммерческая организация, объединяющая владельцев садовых и (или) огородных наделов, учрежденная по инициативе граждан для решения различных задач, направленных на широкий спектр общественно-полезных целей, включая социальную поддержку, благотворительность, управление, заботу о здоровье, развитие спортивных начинаний, а также защиту прав и свобод граждан, деятельность которой регулируется Уставом, и обладающая следующими признаками: организационное единство; имущественная обособленность; самостоятельная имущественная ответственность; собственное наименование».

Рассмотрен механизм частноправовых и публично-правовых аспектов в деятельности некоммерческих товариществ. Частноправовые начала в деятельности СНТ и ОНТ установлены в нормах гражданского и земельного законодательства. В их рамках регулируются вопросы, касающиеся учреждения и организации. С точки зрения функционирования этих товариществ утверждается устав и осуществляется их работа. Легитимным органом является общее собрание.

Члены товарищества могут вступать в правоотношения, основанные на имущественных и неимущественных правах, например праве на пользование общими территориями и общим имуществом.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Серегина Т. С. Садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества как вид товариществ собственников недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 4. С. 79—86.
2. Чикильдина А. Ю. Историко-правовые аспекты регулирования садоводства, огородничества, дачного строительства в России // Журнал российского права. 2009. № 4. С. 115—122.
3. Вахитова К. Л. Проблемные аспекты правового регулирования корпоративных отношений в садовых некоммерческих товариществах // Вопросы российской юстиции. 2024. № 33. С. 138—150.
4. Оболадзе М. П. Особенности правового режима садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ // Мировая наука. 2021. № 12(57). С. 133—136.
5. Черезова Н. В., Авилова Т. В. Управление общим имуществом в садовых некоммерческих товариществах в связи с изменением законодательства // Московский экономический журнал. 2021. № 3. С. 272—282.
6. Воронин Б. А., Воронина Я. В., Петрова Л. Н. Новое в законодательстве о садоводстве и огородничестве // Аграрный вестник Урала. 2017. № 8(162). С. 69—74.
7. Иткина Я. Я. К вопросу об имущественной обособленности садоводческого некоммерческого товарищества // Вестник Московского университета им. С. Ю. Витте. Серия 2: Юридические науки. 2021. № 4(30). С. 53—58. DOI: 10.21777/2587-9472-2021-4-53-58.
8. Богданов О. В. Дачная реформа: Обзор основных изменений в законодательстве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2019. № 6(131). С. 92—95.

В настоящей работе предлагается теоретическая возможность внесения изменений в Закон № 217-ФЗ для предотвращения принятия решений, противоречащих интересам товарищества или направленных на личную выгоду, которую необходимо закрепить законодательно. Рассмотренные выше элементы необходимо учесть при внесении изменений, а именно с целью усиления контроля за деятельностью правления и председателя. Бесспорно, реализация таких изменений требует детальной правовой проработки и может затронуть различные аспекты функционирования товариществ.

Выводы

Выполненные исследования обусловлены потребностью в правовом регулировании земельных и гражданско-правовых отношений, связанных с деятельностью СНТ и ОНТ. Эти сложные правовые отношения не ограничиваются тем спектром вопросов, которые уже урегулированы законодательством Российской Федерации. К ним относятся особенности правового регулирования некоммерческих товариществ. Необходимо отметить, что упорядочивание деятельности СНТ и ОНТ также представляет собой сложные взаимодействия частноправовых и публично-правовых начал. Исходя из этого, было проведено комплексное исследование научных трудов по вопросу правового положения некоммерческих организаций. Рассмотрены теоретические подходы в сфере ведения садоводства и огородничества. Выделены основные признаки и проанализированы особенности СНТ и ОНТ как правовых субъектов. Сформулировано правовое понятие некоммерческих товариществ как дополнение к Закону № 217-ФЗ. Детально рассмотрен механизм частноправовых и публично-правовых аспектов в деятельности некоммерческих товариществ. Понимание этого механизма позволит не только сохранить правопорядок, но и эффективно защитить интересы членов товариществ, обеспечивая устойчивое развитие и совместное использование земельных участков.

Таким образом, данное исследование показало динамику развития законодательства в сфере гражданского, земельного и смежных правовых областей. Однако необходимо более детальное изучение взаимодействия частноправовых и публично-правовых начал, поскольку в сфере регулирования деятельности некоммерческих товариществ должны учитываться как частные права и обязанности, так и публичные интересы.

9. Куджева Е. К. Особенности нового закона о садовых и огородных товариществах // Аграрное и земельное право. 2019. № 10(178). С. 75—77.
10. Качалова А. В. Новое в правовом регулировании организации и деятельности товариществ собственников недвижимости // Lex russica. 2024. Т. 77. № 6. С. 57—68. DOI: 10.17803/1729-5920.2024.211.6.057-068.
11. Никиташина Н.А. Законодательное и нормативное регулирование деятельности садоводов и огородников: новеллы и дальнейшие тенденции // Вестник Хакасского государственного университета им. Н. Ф. Катанова. 2021. № 3(37). С. 82—88.
12. Цветков А. А., Чулюкова С. А., Свищева В. С. Проблемы имущественной обособленности как конструктивный признак юридического лица // Высшее образование сегодня. 2014. № 10. С. 105—108.
13. Сeregina Т. С. Эволюция организационно-правовых форм объединений граждан в области садоводства и огородничества // Ленинградский юридический журнал. 2019. № 2. С. 96—104.
14. Бутовецкий А. И. Новые вопросы о правовом положении некоммерческих объединений граждан (садоводческих, огороднических и дачных объединений) // Вестник РГГУ. Экономика. Управление. Право. 2017. № 2. С. 105—113.
15. Саяпина Т. С. Правовой режим имущества товарищества собственников недвижимости и его членов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 7. С. 52—61.
16. Иванова С. А. Деятельность садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ: направления и границы совершенствования правового регулирования // Вестник экономической безопасности. 2020. № 6. С. 111—116. DOI: 10.24412/2414-3995-2022-6-111-116.
17. Вакула А. И., Анцифорова Н. А., Веселая Т. В. Сохраняющиеся спорные положения законодательства в сфере ведения гражданами садоводства и огородничества // Юрист-правовед. 2020. № 3(94). С. 11—14.

REFERENCES

1. Seregina T. S. Gardening and vegetable growing noncommercial associations as a type of partnership of real estate owners according to the Russian legislation. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*. 2019;4:79—86. (In Russ.)
2. Chikildina A. Yu. Historical and Legal Aspects of Horticulture, Gardening and Cottage Building Regulation. *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*. 2009;4:115—122. (In Russ.)
3. Vakhitova K. Problematic aspects of the legal regulation of corporate relations in garden non-profit partnerships. *Voprosy rossiiskoi yustitsii*. 2024;33:138—150. (In Russ.)
4. Oboladze M. P. Features of the legal regime of gardening and gardening non-profit companies. *Mirovaya nauka*. 2021;12(57):133—136. (In Russ.)
5. Cherezova N. V., Avilova T. V. Common property management in snt in connection with changes in legislation. *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal = Moscow Economic Journal*. 2021;3:272—282. (In Russ.)
6. Voronin B. A., Voronina Ya. V., Petrova L. N. New legislation on gardening and horticulture. *Agrarnyi vestnik Urala = Agrarian Bulletin of the Urals*. 2017;8(162):69—74. (In Russ.)
7. Itkina Ya. Ya. On the issue of the property separateness of a gardening non-profit partnership. *Vestnik Moskovskogo universiteta im. S. Yu. Vitte. Seriya 2: Yuridicheskie nauki = Journal of Legal Sciences*. 2021;4(30):53—58. (In Russ.) DOI: 10.21777/2587-9472-2021-4-53-58.
8. Bogdanov O. V. Dacha reform: overview of major changes in legislation. *Vestnik Saratovskoi gosudarstvennoi yuridicheskoi akademii = Saratov State Law Academy Bulletin*. 2019;6(131):92—95. (In Russ.)
9. Kudzheva E. K. Features of the new law on garden and garden camaraderie. *Agrarnoe i zemel'noe pravo = Agrarian and land law*. 2019;10(178):75—77. (In Russ.)
10. Kachalova A. V. The New in the Legal Regulation of the Organization and Activities of Homeowner Associations. *Lex Russica*. 2024;77(6):57—68. (In Russ.) DOI: 10.17803/1729-5920.2024.211.6.057-068.
11. Nikitashina N. A. On novelties and further trends of gardeners' activities legal regulation. *Vestnik Khakasskogo gosudarstvennogo universiteta im. N. F. Katanova*. 2021;3(37):82—88. (In Russ.)
12. Tsvetkov A. A., Chulyukova S. A., Svishcheva V. S. Problems of property isolation as a constructive feature of a legal entity. *Vysshee obrazovanie segodnya = Higher education today*. 2014;10:105—108. (In Russ.)
13. Seregina T. S. Evolution of organizational and legal forms of associations of citizens in the field of gardening and vegetable gardening. *Leningradskii yuridicheskii zhurnal = Leningradskiy juridical journal*. 2019;2:96—104. (In Russ.)
14. Butovetsky A. New questions about the legal status of non-profit associations of citizens (horticultural, market-gardening and dacha associations). *Vestnik RGGU. Seriya Ekonomika. Upravlenie. Pravo = RSUH/RGGU Bulletin. Series Economics. Management. Law*. 2017;2:105—113. (In Russ.)
15. Sayapina T. S. Legal regime of property of partnerships of owners of real estate and its members. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*. 2020;7:52—61. (In Russ.)
16. Ivanova S. A. Activities of horticultural and horticultural non-profit partnerships: directions and boundaries of improving legal regulation. *Vestnik ekonomicheskoi bezopasnosti = Bulletin of economic security*. 2020;6:111—116. (In Russ.) DOI: 10.24412/2414-3995-2022-6-111-116.
17. Vakula A. I., Antsiferova N. A., Veselaya T. V. Remaining controversial provisions of legislation in the field of horticulture and horticulture by citizens. *Jurist-Pravoved*. 2020;3(94):11—14. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 30.06.2025; одобрена после рецензирования 25.07.2025; принята к публикации 28.07.2025.
The article was submitted 30.06.2025; approved after reviewing 25.07.2025; accepted for publication 28.07.2025.