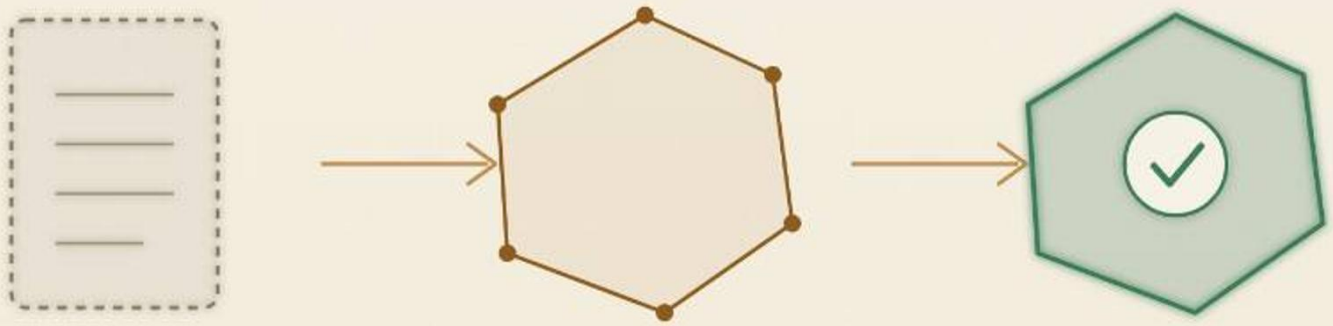
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ВОПРОС · ПРАКТИЧЕСКИЙ ГАЙД



СНТ: ОТ КНИЖКИ ДО СОБСТВЕННОСТИ

Приватизация по дачной амнистии, взносы, смена ВРИ на ИЖС и прописка — весь путь садового участка к полноценному праву

ВИКТОР НАДЕЛОВ

24 РАЗДЕЛА · СВОДНЫЙ ЧЕК-ЛИСТ · 2026

Виктор Наделов

СНТ: от членской книжки до полноценной собственности

«Автор»
2026

Наделов В.

СНТ: от членской книжки до полноценной собственности /
В. Наделов — «Автор», 2026

Членская книжка садовода не даёт права продать участок, заложить его или оформить ипотеку — это внутренний документ товарищества, а не запись в ЕГРН. За такой книжкой почти всегда стоит реальное, просто неоформленное право, доставшееся ещё с советских или девяностых годов. Гайд разбирает разницу между СНТ и ОНТ и что на каждом можно строить, статус члена товарищества и ведения хозяйства в индивидуальном порядке, виды взносов и когда решение общего собрания можно оспорить, приватизацию участка по дачной амнистии (упрощённый порядок действует до 1 марта 2031 года) пошагово, смену вида разрешённого использования на ИЖС по новым правилам 295-ФЗ (в силе с 1 марта 2026 года), признание садового дома жилым для прописки, налоги на участок и хозпостройки, и что проверять при покупке и продаже участка в СНТ. 24 раздела, сводный чек-лист.

© Наделов В., 2026
© Автор, 2026

Содержание

СНТ: от членской книжки до полноценной собственности 5
СНТ и ОНТ — что это и чем товарищества отличаются друг от друга 6
Категория земель СНТ — не то же самое, что территориальная зона 7
Членство в товариществе и ведение хозяйства в индивидуальном порядке 8
Взносы: членские и целевые — и куда они на самом деле идут 9
Как проходит общее собрание и когда его решение можно оспорить 10
Исключение из членов товарищества 11
Конец ознакомительного фрагмента. 12

Виктор Наделов
СНТ: от членской книжки до полноценной собственности

СНТ: от членской книжки до полноценной собственности

Виктор Наделов

Членская книжка садовода — не документ о праве собственности, а свидетельство об участии в товариществе. Десятки тысяч участков в России до сих пор существуют только в этом статусе: их фактические владельцы годами платят взносы, строят дома, но не имеют записи в ЕГРН. Разница между «мой участок в СНТ» и «мой участок в собственности» — это разница между активом и историей, которую нельзя ни продать, ни завещать, ни заложить.

Время: Читается за 50-60 минут **Сложность:** Средняя — один федеральный закон, но с региональными развилками на приватизации и смене ВРИ **Понадобится:** Членская книжка или справка от председателя, выписка из ЕГРН (если участок уже учтён) **Расходы:** Приватизация по амнистии — от 350 # пошлины; межевание, если нужно, — отдельная статья расходов

СНТ и ОНТ — что это и чем товарищества отличаются друг от друга

С 1 января 2019 года, когда вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» (http://publication.pravo.gov.ru/document/view/0001201707300007), старое деление на садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения исчезло. Формально в стране остались только две формы: **садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)** и **огородническое некоммерческое товарищество (ОНТ)**. Всё, что раньше называлось «дачным», автоматически приравнено к садовому — отдельной категории «ДНТ» или «дача» в новых документах больше не существует, хотя разговорное слово «дача» из обихода никуда не делось.

Разница между садовым и огородным участком — не в названии, а в том, что на нём законно разрешено строить.

Садовый участок (СНТ)

Жилой или садовый дом — капитальное строение с фундаментом

Хозяйственные постройки, гараж, баня

При признании дома жилым — регистрация по месту жительства

Огородный участок (ОНТ)

Только некапитальные хозпостройки — без фундамента, для инвентаря и урожая

Жилой или садовый дом строить нельзя в принципе — прямой запрет закона

Прописаться на таком участке нельзя ни при каких условиях

Большинство товариществ, о которых вообще идёт речь в этом гайде, — садовые: именно на них приходится основная масса вопросов о постройке дома, приватизации и смене вида разрешённого использования. Дальше по тексту, если не оговорено отдельно, речь идёт о СНТ.

Категория земель СНТ — не то же самое, что территориальная зона

Здесь возникает путаница, с которой связана добрая половина вопросов этого гайда. «СНТ» — это не категория земель и не вид разрешённого использования сам по себе, это форма объединения граждан. Земельные участки внутри товарищества при этом могут относиться к разным категориям: чаще всего это либо земли населённых пунктов, либо земли сельскохозяйственного назначения — и от того, какая именно, зависит почти всё дальнейшее: можно ли изменить вид разрешённого использования на ИЖС, распространяются ли на участок правила землепользования и застройки (ПЗЗ) конкретного поселения, и насколько вообще просто зарегистрировать на участке жилой дом.

Точную категорию и вид разрешённого использования своего участка стоит проверить по выписке из ЕГРН или на карте НСПД (бывшей Публичной кадастровой карте) — механика такой проверки подробно разобрана в гайде «Как найти свободный участок через НСПД» этой серии. Всё, что говорится в этом гайде дальше про смену ВРИ, различается именно в зависимости от того, в какую категорию земель и территориальную зону фактически попадает ваш садовый участок.

Членство в товариществе и ведение хозяйства в индивидуальном порядке

217-ФЗ впервые чётко развёл два статуса: члены товарищества и садоводы, ведущие хозяйство в индивидуальном порядке, — то есть владельцы участков внутри границ СНТ, которые сознательно не вступили в товарищество. До 2019 года с такими собственниками заключался отдельный договор на пользование общим имуществом; сейчас статья 5 закона отменяет саму эту конструкцию — индивидуальные садоводы платят взносы за пользование и содержание общего имущества наравне с членами, без отдельного договора, просто по факту владения участком в границах товарищества.

Права у обеих групп при этом не идентичны: голосовать на общем собрании и быть избранным в органы управления товарищества может только член СНТ, тогда как индивидуальный садовод вправе лишь присутствовать на собрании и высказываться по вопросам, напрямую его касающимся. Выход из членов в статус индивидуального садовода — это одностороннее заявление, а не расторжение договора; статус члена прекращается со дня подачи такого заявления председателю или в правление.

Частый вопрос: можно ли не платить взносы, выйдя из СНТ. Нет. Обязанность платить за содержание и ремонт общего имущества товарищества (дороги, водопровод, освещение) сохраняется у любого владельца участка в границах СНТ независимо от членства — эта обязанность привязана к самому факту владения землёй внутри товарищества, а не к членскому статусу.

Взносы: членские и целевые — и куда они на самом деле идут

Закон оставил только два вида взносов — никаких «вступительных» или «паевых» платежей, знакомых по старому 66-ФЗ 1998 года, больше не существует, а требование их заплатить со стороны правления незаконно.

Членские взносы. Регулярные платежи (обычно раз в месяц или квартал) на текущее содержание имущества общего пользования: дороги, электросети, водоснабжение, вывоз мусора, зарплата председателя и бухгалтера, налоги самого товарищества как юрлица.

Целевые взносы. Разовые сборы под конкретную задачу, утверждённую общим собранием, — строго ограниченный законом список: подготовка документов по планировке территории, кадастровые работы по землям общего пользования, покупка или создание конкретного объекта имущества (например, новой трансформаторной подстанции).

Точный размер взносов законом не установлен — его определяет только общее собрание, и он должен быть экономически обоснован приходно-расходной сметой товарищества, а не назначен произвольно правлением. Требовать смету и финансовый отчёт вправе любой член товарищества и любой индивидуальный садовод.

Как проходит общее собрание и когда его решение можно оспорить

Общее собрание — высший орган управления товариществом: только оно утверждает размер взносов, избирает председателя и правление, принимает устав и решает вопросы об исключении из членов. Собрание правомочно, если на нём присутствует больше половины членов товарищества (лично или через представителя по доверенности); при отсутствии кворума закон допускает заочное или очно-заочное голосование по тем же вопросам.

Решение собрания можно оспорить в суде, если нарушен порядок его созыва, подготовки или проведения, нарушено равенство прав участников при голосовании или существенно нарушены правила составления протокола. Отдельно закон называет решения ничтожными без необходимости отдельного судебного оспаривания — если вопрос не был включён в повестку дня, если решение противоречит основам правопорядка или принято при отсутствии кворума.

Срок на обжалование ограничен. Иск об оспаривании решения общего собрания нужно подать в течение шести месяцев с того дня, как вы узнали или должны были узнать о решении, — и в любом случае не позднее двух лет с момента, когда сведения о решении стали общедоступны (например, размещены на информационном щите или в чате товарищества). Пропущенный срок восстановить сложно, поэтому копию протокола стоит запрашивать сразу после собрания, даже если вы на нём не присутствовали.

Исключение из членов товарищества

Исключение из членов СНТ относится к исключительной компетенции общего собрания — правление или лично председатель исключить садовода не вправе. Формальным основанием чаще всего называют задолженность по взносам свыше двух месяцев после письменного уведомления, но само по себе наличие долга не делает решение об исключении автоматически законным: собрание обязано соблюсти процедуру — включить вопрос в повестку заранее, уведомить садовода, дать возможность высказаться.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, купив полную легальную версию на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.