

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Вопрос: «Объединил три участка в один в СНТ. Должна ли я подавать заявление о приёме в члены?»

1. Краткая постановка вопроса

Собственник трёх смежных садовых земельных участков, расположенных в границах территории одного садоводческого некоммерческого товарищества, провёл их объединение в один земельный участок (ст. 11.2, 11.6 Земельного кодекса РФ). Требуется установить: (а) прекращается ли в связи с этим ранее возникшее членство в товариществе и возникает ли необходимость повторного приёма в члены по правилам ст. 12 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» (далее — Закон № 217-ФЗ); (б) сохраняется ли за собственником альтернатива ведения садоводства без участия в товариществе (ст. 5 Закона № 217-ФЗ); (в) какие сведения о новом участке подлежат актуализации в реестре членов товарищества и в какой срок. Ниже разобраны все существенные версии фактической ситуации — от основной (членство уже есть) до альтернативных (членства не было; объединение сопровождалось сменой правообладателя; объединение оформлено через перераспределение с публичными землями).

2. Раздел I. Квалификация объединения участков и его правовые последствия

Объединение смежных земельных участков регулируется ст. 11.2 (формы образования участков) и ст. 11.6 ЗК РФ:

- при объединении смежных участков образуется один участок, а существование исходных участков прекращается (ч. 1 ст. 11.6 ЗК РФ);
- право собственности на образуемый участок возникает у собственника объединённых участков (ч. 2 ст. 11.6 ЗК РФ);
- при объединении участков, принадлежащих разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый участок (ч. 3 ст. 11.6 ЗК РФ); при

объединении участков, находящихся в общей собственности разных лиц, — также общая собственность (ч. 4 ст. 11.6 ЗК РФ);

- объединение участка, обременённого залогом, с незаложенным участком допускается, при этом залог распространяется на весь образуемый участок (ч. 6 ст. 11.6 ЗК РФ).

Юридический смысл объединения принципиален для ответа: **новый участок — это новый объект недвижимости, но не новое лицо-правообладатель**. Субъект права остаётся тем же; изменяются лишь количественные и идентификационные характеристики объекта (кадастровый номер, площадь, конфигурация).

Дополнительно требуется проверка соблюдения требований к образуемым участкам (ст. 11.9 ЗК РФ), в том числе непревышения предельных максимальных размеров (п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ; п. 8 ст. 39.29 ЗК РФ), а при объединении участков с разными видами разрешённого использования — соблюдения условий п. 6 ст. 11.11 ЗК РФ. Государственный кадастровый учёт и регистрация права на образуемый участок осуществляются в порядке Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 14, 15, 18).

Практический вывод по разделу: объединение не создаёт нового собственника — следовательно, не создаёт и нового «кандидата в члены»; оно лишь меняет объект, по поводу которого существует уже возникшее членство.

3. Раздел II. Версия 1 (основная): членство сохраняется, заявление о приёме в члены подавать не требуется

3.1. Членство в товариществе — личное правоотношение, не «привязанное» к кадастровому номеру участка

Согласно ч. 1 ст. 11 Закона № 217-ФЗ членами товарищества могут быть граждане, являющиеся собственниками (правообладателями) садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества. Основанием возникновения членства является **решение общего собрания членов товарищества** о приёме (ч. 8 ст. 12 Закона № 217-ФЗ: днём приёма является день принятия соответствующего решения), а не запись об объекте недвижимости как таковая.

Из системного толкования ч. 1 ст. 11 и п. 2 ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ следует, что для членства значим юридический факт — статус правообладателя участка, расположенного в границах территории садоводства. Этот статус при объединении участков **не прерывается**: и до, и после объединения одно и то же лицо остаётся собственником земельного участка в границах той же территории.

3.2. Отсутствие в законе основания прекращения членства при образовании участка

Закон № 217-ФЗ не содержит нормы, по которой образование нового земельного участка (объединение, раздел, перераспределение) прекращает членство. Членство прекращается:

- добровольным выходом члена из товарищества (ст. 12, 13 Закона № 217-ФЗ);
- исключением из числа членов товарищества по решению общего собрания (ст. 13 Закона № 217-ФЗ);
- утратой статуса правообладателя участка в границах территории садоводства — как производное следствие ч. 1 ст. 11 Закона № 217-ФЗ (при отчуждении участка прежний собственник утрачивает основание членства, а приобретатель вправе вступить — п. 2 ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ).

Ни один из этих юридических фактов при объединении трёх своих участков в один не наступает: собственник не отчуждал участки и не выходил из товарищества.

Показателен и приём законодателя в ч. 10 ст. 12 Закона № 217-ФЗ: даже при реорганизации некоммерческой организации членство возникает автоматически, без принятия решения о приёме. Из этого следует, что законодатель стремится сохранять членство при «технических» изменениях, а не требовать повторных процедур.

3.3. Подтверждение через режим голосования и объём прав

Членство едино для лица независимо от количества принадлежащих ему участков: в товариществе действует принцип «один член — один голос» (ст. 17 Закона № 217-ФЗ), а приём в члены отнесён к компетенции общего собрания (ч. 8 ст. 12, ст. 17 Закона № 217-ФЗ). Если бы членство «дробилось» по количеству участков, объединение трёх участков в один означало бы утрату двух «членств» — что абсурдно, поскольку объём прав члена от числа участков не зависит.

3.4. Практический вывод по версии 1

Если вы уже являетесь членом товарищества — заявление о приёме в члены подавать не нужно и не следует. Членство сохраняется в силу закона. Требуется иное: сообщить в правление об изменении сведений о вашем участке (новый кадастровый номер, площадь, вид разрешённого использования) для актуализации реестра членов товарищества и корректного начисления взносов. Отсутствие обновлённых сведений — техническая проблема учёта, а не основание для прекращения членства.

Если товарищество настаивает на повторном приёме, юридически это не требуется, однако подача такого заявления не создаёт «второго членства» и не влечёт прекращения ранее возникшего (прекращение возможно только выходом или исключением). Риск — только организационная путаница в реестре и начислениях.

4. Раздел III. Версия 2 («консервативная», реестровая): товарищество требует заявление о приёме в члены

4.1. Аргументы сторонников этой позиции

Их логика опирается на формальные нормы:

- заявление о приёме должно содержать кадастровый номер земельного участка и иные сведения (ч. 5 ст. 12 Закона № 217-ФЗ, в том числе с дополнением пунктом 4.1 о номере телефона — см. Закон о внесении изменений, источник 6);
- к заявлению прилагаются документы, в том числе выписка из ЕГРН (ч. 6 ст. 12 Закона № 217-ФЗ);
- отказ в приёме возможен, если лицо не является правообладателем участка в границах территории (п. 2 ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ).

Из этих норм делается вывод: раз в реестре членов указан участок, прекративший существование, запись «не соответствует», значит нужно новое заявление.

4.2. Оценка позиции

Позиция юридически несостоятельна по трём причинам:

1. **Нет основания прекращения членства** (см. раздел II): перечень оснований прекращения исчерпывающий, образование участка в него не входит.

2. Перечень оснований для отказа исчерпывающий (ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ: п. 1–4) и ни одно из них не наступило: лицо не исключалось, является собственником участка в границах территории, документы представляет, заявление оформляет надлежащим образом.

3. Реестр членов товарищества — производный документ, он ведётся товариществом на основании сведений, сообщённых членами (ч. 5 ст. 12 Закона № 217-ФЗ; порядок ведения реестра и корпоративные процедуры определяются уставом — ч. 1 ст. 8, п. 4 ч. 6 ст. 11 Закона № 217-ФЗ). Некорректность записи в реестре — обязанность товарищества её устранить, а не основание для повторного приёма.

4.3. Практический вывод по версии 2

Рекомендуемая тактика: подать в правление **заявление об актуализации сведений** (с приложением выписки из ЕГРН на новый участок) и попросить письменное подтверждение внесения записи в реестр членов. Если товарищество отказывается вносить изменения без «нового приёма», допустимо:

- подать заявление по форме ч. 5 ст. 12 Закона № 217-ФЗ (это безвредно и не прекращает существующее членство), а в тексте указать, что заявление подаётся в связи с изменением характеристик участка, а не в связи с возникновением членства;
- при отказе — обжаловать решение общего собрания в суд как оспоримое (ст. 181.4 ГК РФ) либо требовать признания членства (ст. 11 ГК РФ, процессуально — исковое производство); ничтожность решения при отсутствии кворума и иных нарушениях — ст. 181.5 ГК РФ;
- жалоба в орган государственного земельного надзора/прокуратуру — вспомогательная мера, но не заменяет судебного пути.

5. Раздел IV. Версия 3: членства не было — собственник вёл садоводство без участия в товариществе

5.1. Добровольность членства

Ст. 5 Закона № 217-ФЗ прямо допускает ведение садоводства и огородничества на участках в границах территории садоводства **с участием в товариществе и без участия в нём**. Лица, не являющиеся членами, обязаны нести обязанности, аналогичные обязанностям членов, в частности:

1) не нарушать права других членов товарищества и лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе; 2) своевременно уплачивать взносы, предусмотренные законом; 3) исполнять решения председателя и правления в рамках их полномочий; 4) соблюдать иные обязанности, установленные законодательством и уставом (п. 1–4 ч. 6 ст. 11 Закона № 217-ФЗ; аналогичные обязанности установлены для лиц, ведущих садоводство без участия в товариществе, ст. 5 Закона № 217-ФЗ).

Лица без участия в товариществе вправе знакомиться с документами товарищества, участвовать в общем собрании по вопросам, затрагивающим их интересы, использовать имущество общего пользования наравне с членами (ст. 5 Закона № 217-ФЗ).

5.2. Вывод

Если членства не было, объединение трёх участков в один ничего не меняет: обязанность вступить в члены законом не установлена. Заявление о приёме подаётся **только по собственному желанию** (ч. 2 ст. 12 Закона № 217-ФЗ — лично либо заказным письмом в правление). При соответствии требованиям ч. 5, 6 ст. 12 и отсутствии оснований ч. 9 ст. 12 в приёме не может быть отказано.

6. Раздел V. Версия 4: объединение сопровождалось изменением состава правообладателей

Возможны три сценария:

1. **Объединение участков, принадлежавших разным лицам** → возникает общая собственность на образуемый участок (ч. 3, 4 ст. 11.6 ЗК РФ). Членство каждого из сособственников, ранее являвшихся членами, сохраняется; сособственник, не являвшийся членом, вступает по общему порядку (ст. 12 Закона № 217-ФЗ).
2. **Отчуждение одного из участков другому лицу до объединения** → прежний собственник утрачивает основание членства (производно от ч. 1 ст. 11 Закона № 217-ФЗ), приобретатель вправе подать заявление о приёме; отказ возможен только по ч. 9 ст. 12.
3. **Наследование участка** → наследник, принявший наследство, вступает в членство в общем порядке (ст. 12 Закона № 217-ФЗ), а до вступления несёт обязанности по ст. 5, п. 1–4 ч. 6 ст. 11 Закона № 217-ФЗ.

Практический вывод: заявление о приёме требуется только тогда, когда у лица членства не было; объединение само по себе ни прекращает, ни порождает членство.

7. Раздел VI. Актуализация сведений реестра членов товарищества: что и в какой срок

7.1. Какие сведения подлежат обновлению

Исходя из перечня сведений, указываемых в заявлении о приёме (ч. 5 ст. 12 Закона № 217-ФЗ) и используемых товариществом для ведения реестра и начислений, при объединении актуализации подлежат:

- **кадастровый номер** земельного участка (вместо трёх — один);
- **площадь** участка (при простом объединении равна сумме площадей исходных участков, ч. 1 ст. 11.6 ЗК РФ; при перераспределении с публичными землями — больше, ст. 11.7, п. 8 ст. 39.29 ЗК РФ);
- **вид права и вид разрешённого использования** (например, «садовый земельный участок»);
- **адрес/местоположение**, ФИО, адрес места жительства, номер телефона, адрес электронной почты — при их изменении (ч. 5 ст. 12 Закона № 217-ФЗ, включая п. 4.1).

7.2. Срок

Закон № 217-ФЗ **не устанавливает конкретного срока** для сообщения членом товарищества об изменении сведений о земельном участке. Из этого следуют три практических правила:

- срок может быть установлен **уставом товарищества** (ч. 1 ст. 8 Закона № 217-ФЗ) либо внутренним регламентом, утверждённым общим собранием (в том числе в порядке, предусмотренном для решений о применении электронных средств — см. источник 6);
- при отсутствии уставного срока применяется критерий **разумного срока и добросовестности** (п. 3, 4 ст. 1, ст. 10 ГК РФ); ориентир — до внесения записи в ЕГРН/сразу после регистрации, практически — в течение 10 рабочих дней с даты регистрации права на новый участок;
- в любом случае сообщение должно быть сделано **до формирования приходно-расходной сметы и утверждения размера взносов** на очередной год, иначе начисления будут произведены по недостоверным данным.

7.3. Последствия несообщения

- начисление взносов по прекратившим существование участкам (порядок определения размера взносов — ст. 14 Закона № 217-ФЗ) → образование необоснованной задолженности;
- риск исключения из членов за неуплату взносов (ст. 13 Закона № 217-ФЗ; ср. п. 1 ч. 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ, где упоминается ранее состоявшееся исключение за нарушение п. 2 ч. 6 ст. 11);
- споры о кворуме и итогах голосования, если в реестре числятся «лишние» объекты/записи;
- при этом сам по себе факт несообщения **не влечёт прекращения членства** — он порождает лишь учётные и расчётные последствия.

8. Раздел VII. Земельно-правовые риски, которые следует проверить по кадастровым документам

1. **Предельные максимальные размеры** — превышение недопустимо (п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ; п. 8 ст. 39.29 ЗК РФ — основание для отказа в перераспределении).
2. **Недопустимость вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы** (п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ) — при объединении фигура участка должна оставаться корректной.
3. **Разные виды разрешённого использования** у объединяемых участков — объединение допускается только в случаях п. 6 ст. 11.11 ЗК РФ (наличие проекта межевания/планировки, изъятие для публичных нужд и др.). Если один из трёх участков был «огородным», а другой «садовым», объединение могло быть выполнено с нарушением — это влияет на правовой режим участка, но не на членство.
4. **Если объединение фактически оформлено как перераспределение с публичными землями** (ст. 39.28, 39.29 ЗК РФ) — проверьте отсутствие оснований для отказа по п. 5–13 ст. 39.29 ЗК РФ, включая п. 9 (возможность образовать самостоятельный участок), п. 10 (границы подлежат уточнению), п. 11–13 (дефекты схемы расположения участка). Отказ в согласовании схемы обжалуется в суд (п. 7, 8 ст. 3.5 Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ).
5. **Образование участков из земель, ранее предоставленных товариществу** — при предоставлении без торгов действует исключение, установленное п. 3 ст. 39.16 ЗК РФ (в ред. Федерального закона от 31.07.2025 № 353-ФЗ): отказ не применяется, в частности, к членам

товарищества и собственникам участков в границах территории садоводства.

6. **Образование участков из государственных/муниципальных земель в границах территории садоводства** — осуществляется по утверждённому проекту межевания территории, без подготовки проекта планировки (ч. 2 ст. 23 Закона № 217-ФЗ).
-

9. Раздел VIII. Практический алгоритм действий

1. **Проверить ЕГРН:** получить выписку на новый участок, убедиться, что записи о трёх исходных участках погашены, право зарегистрировано на ваше имя.
 2. **Проверить устав товарищества** на предмет срока и порядка уведомления об изменении сведений (ч. 1 ст. 8 Закона № 217-ФЗ).
 3. **Подать в правление заявление об актуализации сведений** (а не о приёме в члены), приложив выписку из ЕГРН; желательно — в двух экземплярах с отметкой о принятии либо заказным письмом (по аналогии с порядком ч. 2 ст. 12 Закона № 217-ФЗ).
 4. **Получить письменное подтверждение** внесения изменений в реестр членов товарищества (выписку из реестра либо протокол правления/комиссии).
 5. **Сверить начисления:** взносы должны начисляться по одному участку; при простом объединении площадь не увеличивается, значит суммарный взнос не должен вырасти; при перераспределении с публичными землями — пересчёт по новой площади (ст. 14 Закона № 217-ФЗ).
 6. **Если требуется участие в голосовании** — убедиться, что вас включают в список участников общего собрания как члена товарищества; отказ — основание для обжалования решения (ст. 181.4 ГК РФ).
 7. **При отказе товарищества признать ваше членство** — письменная претензия, затем иск об оспаривании решения общего собрания/о признании членства; одновременно — жалоба в прокуратуру и орган земельного надзора.
 8. **Если членства не было и вы не хотите вступать** — письменно уведомить правление о ведении садоводства без участия в товариществе (ст. 5 Закона № 217-ФЗ) и заключить договор о пользовании общим имуществом/уплате соответствующих платежей.
-

10. Раздел IX. Практические выводы по каждой версии

Версия	Ситуация	Нужно ли заявление о приёме в члены	Правовое обоснование
1 (основная)	Вы уже член товарищества, объединили три своих участка в один	Нет. Нужно заявление об актуализации сведений	ч. 1 ст. 11, ч. 8 ст. 12, п. 2 ч. 9 ст. 12, ст. 13 Закона № 217-ФЗ; ч. 1, 2 ст. 11.6 ЗК РФ
2 (реестровая)	Товарищество требует повторный приём из-за смены кадастрового номера	Юридически не требуется; подача безвредна, отказ незаконен	ч. 5, 6, 9 ст. 12 Закона № 217-ФЗ; ст. 181.4 ГК РФ
3	Членства не было, садоводство велось без участия	Нет (вступление добровольно)	ст. 5, ч. 6 ст. 11 Закона № 217-ФЗ; ч. 2 ст. 12
4а	Участки принадлежали разным лицам, возникла общая собственность	Членство сохраняется у каждого; новый сосособственник вступает по желанию	ч. 3, 4 ст. 11.6 ЗК РФ; ст. 12 Закона № 217-ФЗ
4б	Участок отчуждён/ унаследован	Новый правообладатель — да, по желанию	ч. 1 ст. 11, ст. 12 Закона № 217-ФЗ
—	Актуализация реестра	Обязанность сообщить об изменениях; срок — уставом, при отсутствии — разумный (ориентир 10 рабочих дней)	ч. 5 ст. 12, ч. 1 ст. 8, п. 4 ч. 6 ст. 11 Закона № 217-ФЗ; ст. 10 ГК РФ

Итог по заданному вопросу: если вы уже являетесь членом товарищества, повторное заявление о приёме в члены подавать **не нужно и не следует** — членство при объединении трёх участков в один не прекращается, поскольку сохраняется юридический факт, лежащий в его основе (право собственности на участок в границах территории садоводства), а перечень оснований прекращения членства и оснований для отказа в приёме исчерпывающий. Вместо этого подайте в правление заявление об актуализации сведений реестра членов товарищества с приложением выписки из ЕГРН и проконтролируйте корректность начислений взносов.

11. Список использованных нормативных источников

1. **Земельный кодекс РФ**: ст. 11.2, 11.4, 11.6, 11.7, 11.9, 11.10, 11.11 (п. 6), 39.16 (п. 3, в ред. Федерального закона от 31.07.2025 № 353-ФЗ), 39.28, 39.29 (п. 5-13).
2. **Гражданский кодекс РФ**: ст. 1 (п. 3, 4), 10, 11, 181.4, 181.5.
3. **Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ** «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»: ст. 1, 5, 8 (ч. 1), 11 (ч. 1, ч. 6 п. 1-4), 12 (ч. 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10), 13, 14, 17, 23 (ч. 2). — URL: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102440221>
4. **Закон о внесении изменений в Федеральный закон № 217-ФЗ** (в части порядка приёма в члены товарищества, требований к заявлению, порядка принятия решений с применением электронных средств, сайта товарищества, хранения результатов голосования). — URL: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=603158335>
5. **Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ** «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 15, 18.
6. **Федеральный закон от 08.08.2024 № 255-ФЗ**: ст. 3.5 (п. 7, 8) — отказ в согласовании схемы расположения земельного участка и его обжалование. — URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202408080056>
7. **Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ** «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 4 (предельные размеры и требования к местоположению участков) — применяется в части, не противоречащей ЗК РФ. — URL: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102079217>
8. **Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ** «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ...»: ч. 20 ст. 34 (предельные максимальные размеры участков) — в редакции, применимой к п. 7 ст. 3.5 Закона № 255-ФЗ.
9. **Федеральный закон от 28.12.2013 № 443-ФЗ** (в части, учтённой в источнике о совершенствовании земельных отношений — ст. 11.4, 11.6 ЗК РФ в редакции профильных законов). — URL: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102123534>
10. **Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ / Закон о «дачной амнистии»** — в части порядка предоставления в собственность участков, относящихся к имуществу общего пользования, и запроса сведений из ЕГРН (по источнику 14). — URL: <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102354124>