



Многопрофильная компания «Авизо»

Индивидуальный предприниматель
Гизатуллин Радмир Мансурович

ИНН 860410504900
ОГРНИП 317723200065841

625056, Тюменская область,
г. Тюмень, ул. Центральная (тер. ТСН
Звенящие кедры Тюмени), 26ж
тел.: +7(982)141-86-47
e-mail: 79821418647@yandex.ru

Исх. № 1-16-02/2024-П
от 16.02.2024г.

Председателю СНТСН «Звенящие кедры
Тюмени»

А. Н. Герасимову

Правлению СНТСН «Звенящие кедры
Тюмени»

Правовое заключение о границах СНТСН «Звенящие кедры Тюмени»

25.07.2003 года было учреждено партнерство землевладельцев «Звенящие кедры Тюмени». Изучение законодательства об определении границ садоводческого (дачного) товарищества необходимо провести начиная с указанной выше даты.

До 01.01.2019 года действовал федеральный закон от 15.04.1998 №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»:

Статья 32. Порядок разработки проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

1. Разработка проектов организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с установленными земельным и градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки, системой государственных градостроительных нормативов и правил.

2. Садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как юридическое лицо вправе приступить к обустройству выделенного ему земельного участка (строительству подъездных дорог, ограждений, осуществлению мелиоративных и иных работ) после установления его границ в натуре, выдачи документов, удостоверяющих право такого объединения на земельный участок.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

Огородническое некоммерческое объединение, уставом которого не предусмотрено закрепление земельных участков за гражданами на праве собственности, вправе приступить к использованию выделенного земельного участка без составления проекта организации и застройки территории такого объединения.

3. Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения составляется на основании ходатайства его правления. К указанному ходатайству прилагаются:

документы, удостоверяющие право такого объединения на землю;

материалы топографической съемки, а при необходимости материалы инженерно - геологических изысканий;

архитектурно - планировочное задание;

технические условия инженерного обеспечения территории такого объединения.

Проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения согласовывается с таким объединением, заказавшим данный проект, и утверждается в двухнедельный срок органом местного самоуправления, на территории которого выделен земельный участок.

Документами, необходимыми для согласования и утверждения проектной документации, являются:

проект организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с пояснительной запиской;

сметно - финансовые расчеты;

графические материалы в масштабе 1:1000 или 1:2000, содержащие генеральный план застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, чертеж перенесения указанного проекта на местность, схему инженерных сетей.

Экземпляры проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения со всеми текстовыми и графическими материалами передаются такому объединению и соответствующему органу местного самоуправления.

ст. 32, Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 21.03.2002) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" {КонсультантПлюс}

Статья 32. Общие требования к организации и застройке территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения

(в ред. Федерального [закона](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ)¹

1. Организация и застройка территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории.

Организация территории огороднического некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта межевания территории.

Подготовка и утверждение проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории осуществляются в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации. Проект планировки территории и (или) проект межевания территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения до их утверждения должны быть одобрены общим собранием членов соответствующего объединения (собранием уполномоченных).

¹ Сравнение редакций приложено к настоящему письму

2. Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков, за исключением строительства зданий, строений, сооружений, до возникновения права собственности на такие земельные участки или их аренды после их образования и распределения между членами соответствующего объединения на основании решения общего собрания членов соответствующего объединения (собрания уполномоченных).

ст. 32, Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 14.10.2014) "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" {КонсультантПлюс}

Начиная с 01.03.2015 года проект организации и застройки территории СНТ заменили проектом планировки и межевания территории.

"СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения"²

4.1*. Организация территории садоводческого (дачного) объединения осуществляется в соответствии с утвержденным администрацией местного самоуправления **проектом планировки территории садоводческого (дачного) объединения**, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками освоения и застройки территории садоводческого (дачного) объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены администрацией местного самоуправления.

"СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения" (приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 10.09.1997 N 18-51) (ред. от 12.03.2001) {КонсультантПлюс}³*

² Пункт включен в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 N 1047-р).

³ В целях переходного периода актуализированные своды правил не отменяют действия предыдущих сводов правил. Их замена будет произведена путем внесения соответствующих изменений в указанные перечни. (Письмо Минрегиона РФ от 15.08.2011 N 18529-08/ИП-ОГ)

Иными словами, границы «Звонящих кедров Тюмени» должны быть установлены на основании проекта планировки территории садоводческого (дачного) объединения, утвержденные органом местного самоуправления. Данный документ обязателен для исполнения всеми правообладателями земельных участков в границах СНТ.

В распоряжении СНТСН «Звонящие кедров Тюмени» имеется «Эскизный проект 2.1/07-ГП Планировка дачного поселения «Райское» в районе дер. Кулаково», разработанный ООО «Тюменьоргтехстром», согласованные исполняющим обязанности директора департамента градостроительной политики г. Тюмени 28.06.2007 года.

Состав проекта планировки территории закреплён в статье 42 Градостроительного кодекса РФ (далее текст актуальной редакции на дату утверждения проекта 28.06.2007 года:

Статья 42. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в [части 4](#) настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

ст. 42, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.12.2006) {КонсультантПлюс}

Начиная с 01.01.2019 года вступил в силу 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»:

Статья 54. Переходные положения

25. Утвержденные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона **проекты организации и застройки территорий некоммерческих организаций**, указанных в **части 1** настоящей статьи, а также иные документы, на основании которых осуществлялось распределение земельных участков в границах таких территорий, **являются действительными.**

26. Территориальные зоны ведения дачного хозяйства, а также территории, предназначенные для ведения дачного хозяйства, в составе иных территориальных зон, установленные в составе утвержденных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона правил землепользования и застройки, считаются соответственно территориальными зонами садоводства и территориями садоводства.

28. В случае, если отсутствует утвержденная документация по планировке территории, определяющая границы территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд определяется:

1) в соответствии с проектом организации и застройки территории, утвержденным по ходатайству некоммерческой организации, указанной в **части 1** настоящей статьи, или иного документа, на основании которого осуществлено распределение садовых или огородных земельных участков между членами указанной организации;

2) при отсутствии документов, указанных в **пункте 1** настоящей части, в соответствии с границами земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального **закона** от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" некоммерческой организации, указанной в **части 1** настоящей статьи, или организации, при которой указанная организация была создана для ведения гражданами садоводства, огородничества или дачного хозяйства.

ст. 54, Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

Вступивший в силу 01.01.2019 года закон сохранил действие проектов организации и застройки территорий некоммерческих организаций, утвержденных до указанной даты.

14.07.2022 года федеральный закон от 14.07.2022 N 312-ФЗ включил в текст 217-ФЗ статью 4.1. следующего содержания:

Статья 4.1. Территория садоводства или огородничества

(введена Федеральным [законом](#) от 14.07.2022 N 312-ФЗ)

1. В состав территории садоводства или огородничества входят садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения.

2. Территория садоводства или огородничества может быть создана на землях сельскохозяйственного назначения или землях населенных пунктов.

3. **Местоположение границ территории садоводства или огородничества определяется проектом межевания территории.** Разработка проекта планировки территории садоводства или огородничества не требуется, но может быть осуществлена по решению общего собрания членов товарищества. Проект межевания территории и проект планировки территории, подготовленные в отношении территории садоводства или огородничества, до их утверждения должны быть одобрены решением общего собрания членов товарищества.

4. Включение в границы населенного пункта территорий садоводства или огородничества, находящихся за пределами границ населенного пункта, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Требования, при соблюдении которых территории садоводства или огородничества могут быть включены в границы населенного пункта либо в границах территории садоводства может быть образован новый населенный пункт, устанавливаются субъектами Российской Федерации.

5. В границы территории садоводства или огородничества при подготовке проекта межевания территории для товарищества, созданного в соответствии с [пунктом 2 статьи 9](#) настоящего Федерального закона, включаются:

1) садовые или огородные земельные участки, находящиеся в собственности учредителей товарищества;

2) земли и (или) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, площадь которых не может быть более двадцати пяти процентов суммарной площади земельных участков, указанных в [пункте 1](#) настоящей части.

6. В границы территории садоводства или огородничества не могут быть включены территории общего пользования, земельные участки общего пользования и иные участки, включение которых в границы территории садоводства или огородничества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Создание территории садоводства или огородничества не должно препятствовать свободному доступу граждан к территориям общего пользования, землям и земельным участкам общего пользования, расположенным за пределами границ такой территории.

8. В границы территории садоводства или огородничества запрещено включать земельные участки, принадлежащие лицам, не являющимся учредителями товарищества, за исключением земельных участков, указанных в [пункте 2 части 5](#) настоящей статьи.

9. Садовый земельный участок и огородный земельный участок могут быть включены в границы только одной территории садоводства или огородничества.

ст. 4.1, Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

Из положений статьи 4.1. ясно что начиная с 14.07.2022 года границы территории садоводства определяются проектом межевания территории.

Что такое территория садоводства, по смыслу статьи 4.1?

8) территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд (далее - территория садоводства или огородничества) - территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства или огородничества для собственных нужд.

(п. 8 в ред. Федерального [закона](#) от 14.07.2022 N 312-ФЗ)

ст. 3, Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

35) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). **Виды** элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

(п. 35 введен Федеральным **законом** от 03.07.2016 N 373-ФЗ; в ред. Федерального **закона** от 13.06.2023 N 240-ФЗ)

ст. 1, "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) {КонсультантПлюс}

Виды элементов планировочной структуры:

1. Район;
2. Микрорайон;
3. Quartal;
4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в **пункте 8** настоящего Приложения;

5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

(п. 5 в ред. **Приказа** Минстроя России от 11.05.2018 N 276/пр)

6. Территория транспортно-пересадочного узла;
7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в **пункте 8** настоящего Приложения;
8. Улично-дорожная сеть;
9. Территория виноградо-винодельческого терруара.

(п. 9 введен **Приказом** Минстроя России от 13.05.2021 N 291/пр)

Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) "Об утверждении видов элементов планировочной структуры" {КонсультантПлюс}

Элемент планировочной структуры территория ведения гражданами садоводства – территория одного садоводческого товарищества.

Проект межевания территории соответствует проекту планировки территории, что отражено в Постановлении Главы города Тюмени от 21.12.2018 №27-пг. Проект

планировки территории утвержден Постановлением Администрации города Тюмени от 06.02.2023 №3.

Изменение проекта планировки территории можно изучить в редакциях генерального плана города Тюмени, приложенные к настоящему письму.

Выводы

Садоводческое некоммерческое товарищество собственников недвижимости «Звениящие кедры Тюмени» (ранее некоммерческое партнерство землевладельцев) учреждено 25.07.2003.

На момент активного освоения территории границы дачных товариществ определялись проектом планировки территории, который был утвержден 28.06.2007 года. Проект планировки Звениящие кедры Тюмени спроектирован и утвержден без участков «третьей» очереди.

Начиная с 01.01.2019 года границы определяются по документации по планировке территории садоводства.

С 14.07.2022 года местоположение границ территории садоводства определяется проектом межевания территории.

Однако ранее разработанный и утвержденный проектом планировки территории продолжает действовать до его изменения.

26.06.2020 года решением Тюменской городской Думы от 26.06.2020 года №247 в территорию СНТСН «Звениящие кедры Тюмени» была включена «третья» очередь.

В настоящее время границы товарищества «Звениящие кедры Тюмени» включают все очереди.

Приложения:

1. Сравнение редакций статьи 32 Федерального закона от 15.04.1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;
2. Изменение границ Товарищества на генеральном плане города Тюмени с 2013 по 2022 годы включительно;
3. Проект межевания территории СНТСН «Звениящие кедры Тюмени» по данным портала ГИСОГД Тюменской области (<https://gradportal.72to.ru>).

Руководитель

МПК «Авизо»

Р. М. Гизатуллин



