



Российская Федерация
Садоводческое Некоммерческое
Товарищество

«Аграрник»

Россия, 355021, Ставропольский край, г. Ставрополь,
ул. Ленина, 280Б, пом. 2,
ОГРН 1032600938919, ИНН2635039702, КПП263501001, ОКПО 14090828
р/с 40703810160220100043 в ПАО «Сбербанк», Ставропольское отделение
№ 5230, г. Ставрополь

8 (8652) 57-00-46 – телефон, E-mail: dnt.agrarnik@yandex.ru

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории СНТ «Аграрник»

(материал к вопросам №№ 12, 13 и 14 повестки внеочередного общего собрания членов СНТ «Аграрник»)

Уважаемые садоводы!

Правление выносит на общее собрание решение о подготовке проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания территории (ПМТ) нашего товарищества. Ниже объясняем, что это такое, почему без этих документов товариществу нельзя обойтись и почему решение нужно принять именно сейчас.

1. Что такое ПМТ и ППТ

Проект межевания территории — это официальный градостроительный документ, который юридически закрепляет границы территории СНТ, границы земель общего пользования (дороги, проезды, мосты, линии электропередачи, водопровод) и границы садовых участков. Проект планировки территории определяет планировочную организацию территории. По закону именно проектом межевания определяется местоположение границ территории садоводства (ч. 3 ст. 4.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ). До утверждения администрацией города оба проекта должны быть одобрены решением общего собрания членов товарищества (ч. 3 ст. 4.1 Закона № 217-ФЗ, п. 9 ч. 1 ст. 17 Закона № 217-ФЗ, ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ).

У СНТ «Аграрник» проекта межевания территории нет. Наши границы юридически не определены до сих пор, хотя товарищество существует с 1992 года.

2. Представление прокуратуры

Прокуратура Промышленного района г. Ставрополя по итогам проверки соблюдения земельного законодательства (проведённой в том числе по обращениям садоводов) внесла председателю СНТ «Аграрник» представление об устранении нарушений земельного законодательства от 20.01.2025 № 20070029-7-08-2025/Прдл16-26-20070029 (заместитель прокурора района советник юстиции А.И. Чуднов). Копия представления входит в материалы собрания.

Прокуратурой установлено следующее. По свидетельству о праве собственности на землю от 02.11.1992 № 170/3 товариществу предоставлен земельный участок площадью 37,6 га; постановлением главы города Ставрополя от 23.01.2007 № 138 утверждены уточнённые границы территории площадью 395 724,3 кв. м, в том числе земли общего пользования — 9 070,4 кв. м. Фактическая же площадь СНТ «Аграрник» составляет порядка 446 430 кв. м — превышение более чем на 10 % (около 5 га). Документы, подтверждающие увеличение площади, и проект межевания территории отсутствуют.

Прокуратура прямо указала: отсутствие проекта межевания территории — это нарушение требований федерального законодательства, которое ведёт к неконтролируемому увеличению используемой площади и **может привести к квалификации использования «лишних» земель как самозахвата земель города Ставрополя**, собственность на которые не разграничена. Прокурор потребовал безотлагательно рассмотреть представление и принять меры по устранению нарушений, а о результатах сообщить в прокуратуру.

Решение общего собрания о подготовке ППТ и ПМТ — это и есть главная мера по исполнению представления прокуратуры. Умышленное невыполнение требований прокурора влечёт административную ответственность по ст. 17.7 КоАП РФ (для юридических лиц — штраф до 100 000 руб. либо административное приостановление деятельности на срок до 90 суток).

3. Чем рискует каждый садовод, пока ПМТ нет

— Использование около 5 га сверх документальных границ может быть признано самовольным занятием земель: по ст. 7.1 КоАП РФ штраф для юридического лица составляет 2–3 % кадастровой стоимости участка, но не менее 100 000 руб.; эти расходы лягут на всех садоводов через взносы;

— город вправе потребовать освободить неоформленные земли — под угрозой окажутся проезды, дороги и участки, оказавшиеся за пределами документальных границ, вплоть до сноса построек по искам;

— садоводы, чьи участки образованы или расширены сверх утверждённых границ 2007 года, не могут узаконить свои участки и прирезки — без ПМТ это юридически невозможно;

— невозможно распределение образованных земельных участков между членами товарищества (п. 10 ч. 1 ст. 17 Закона № 217-ФЗ) и цивилизованное разрешение споров о границах между соседями;

— затрудняется социальная газификация: для строительства газораспределительных сетей и установления их охранных зон нужны юридически определённые границы территории и земель общего пользования;

— невозможно оформить и защитить имущество общего пользования (дороги, мосты, сети) и при необходимости передать сети специализированным организациям или городу (пп. 6, 6.1 ч. 1 ст. 17 Закона № 217-ФЗ);

— каждая следующая проверка (прокуратура, Росреестр, администрация) будет заканчиваться новыми мерами реагирования и штрафами.

4. Что даст товариществу ПМТ

Юридически закреплённые границы территории и земель общего пользования; правовую основу для узаконивания фактически используемой площади; возможность садоводам оформить участки и прирезки; защиту дорог, проездов, мостов и сетей от притязаний третьих лиц; базу для газификации, комплексных кадастровых работ и внесения сведений в ЕГРН; исполнение представления прокуратуры и прекращение претензий надзорных органов.

5. Стоимость и порядок работ

По коммерческому предложению ООО «Гео-сфера» (ИНН 2636089142, г. Ставрополь; исх. № 38/26 от 06.07.2026) стоимость работ — 2 100 000 руб., включая топографическую съёмку всей территории, подготовку ППТ и ПМТ; срок выполнения — 1 год. На 687 участков

это 3 056 руб. с участка — единовременный целевой взнос (п. 2 ч. 6 ст. 14 Закона № 217-ФЗ), подробный расчёт приведён в финансово-экономическом обосновании. Дальнейший порядок: решение собрания о подготовке (вопрос № 12) → выполнение работ подрядчиком → одобрение проектов общим собранием → утверждение администрацией города → внесение границ в ЕГРН.

Коммерческое предложение действительно до 31.12.2026; при затягивании вопроса стоимость работ вырастет, а санкции за неисполнение представления прокуратуры станут реальностью.

Правление СНТ «Аграрник» просит вас поддержать решения по вопросам №№ 12, 13 и 14 повестки внеочередного общего собрания.

Правление СНТ «Аграрник»

Председатель Товарищества



/ Боташев Раис Исмаилович /