

Проектная документация по организации и застройке территории садоводческих объединений

Э.С. Искужина, аспирантка, **М.Г. Ишбулатов**, к.с.-х.н.,
ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ

В настоящее время, в условиях санкций, проблема снабжения продовольствием обостряется с каждым днём. Земельные ресурсы – это ключевой фактор обеспечения продовольственной безопасности [1], что немислимо без развитого сельского хозяйства. В этом отношении садовые земельные участки играют немаловажную роль в удовлетворении потребности населения в сельскохозяйственной продукции [2, 3].

Следует отметить, что доля приватизированных земель в общей площади садовых участков высока (71,1%) и сопоставима с долей приватизированных земель в секторе личных подсобных хозяйств (74,3%) и дачных участков (84,5%). Оставшиеся неприватизированные земли садоводы используют на различных правах: 20% – на праве постоянного (бессрочного) пользования. 3,4% – на срочных правах (3,3% на правах аренды и 0,1% – на праве безвозмездного пользования), 1,6% используется без её оформления [4, 5].

Для неприватизированных земель необходима проектная документация по организации и застройке территорий коллективных садов.

Цель исследования – изучение проектной документации по организации и застройке территорий коллективных садов.

29.12.1984 г. было принято постановление Совета Министров СССР № 1286 «Об упорядочении организации коллективного садоводства и огородничества», в постановлении было указано, что освоение территории коллективного сада может быть начато только после утверждения исполнительным комитетом районного, городского совета

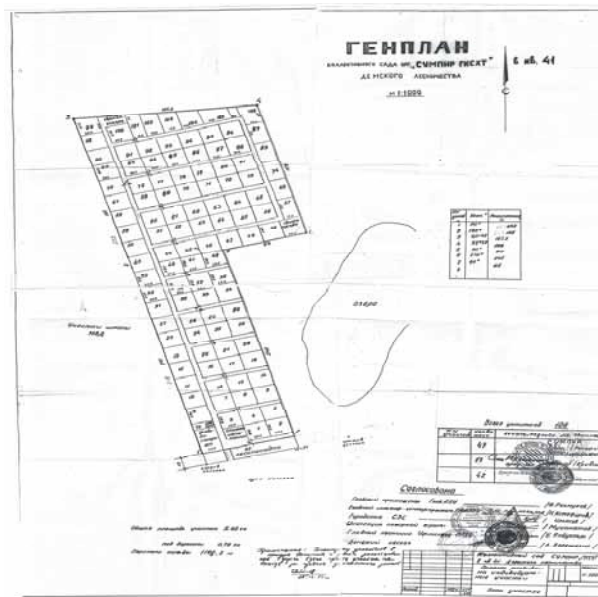


Рис. 1 – Генплан коллективного сада «СУМПНР ГКСХТ» г. Уфы, 1980 г.

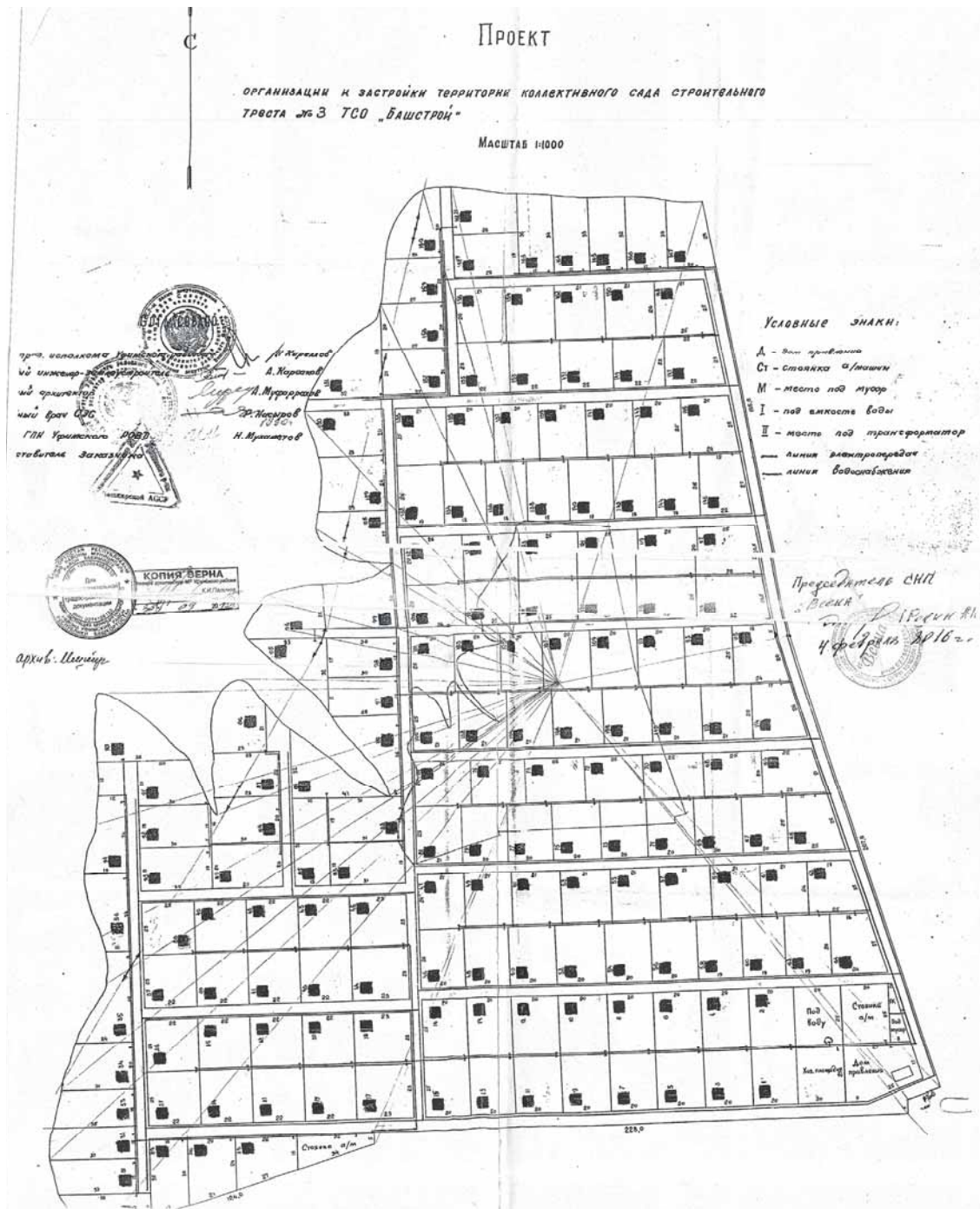


Рис. 2 – Проект организации и застройки территории коллективного сада строительного треста № 3 ТСО «Башстрой» г. Уфы, 1990 г.

Минимальная территория, занимаемая строением, на 1 садовый участок
в различных коллективных садах, м

Объект	Коллективные сады		
	малые	средние	крупные
Сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35
Площадки для мусоросборников	0,1	0,1	0,1
Площадки для стоянки автомобилей	1,1	1,1	1,1
Правление садоводческого товарищества, медпункт	1,0	1,0	1,0
Универсальная игровая площадка	4,0	3,4	2,8
Питомник для рассады	2,0	1,5	1,0
Промежуточный склад газовых баллонов	0,3	0,25	0,2
Склад строительных и ремонтных материалов	0,8	0,7	0,6

народных депутатов, на территории которого находится садоводческое товарищество, проекта её организации и застройки [6, 7].

Впервые в 1985 г. при подготовке проекта организации и застройки территории коллективного сада руководствовались ВСН 43-85 (ведомственные строительные нормы) «Застройка территорий коллективных садов, здания и сооружения. Нормы проектирования».

Согласно вышеуказанной ВСН были определены необходимые документы для разработки, согласования и утверждения проектной документации по организации и застройке территорий коллективных садов (государственный акт на право пользования землёй; заказ на разработку проекта организации и застройки территории коллективного сада и т.д.).

В состав проекта организации и застройки территории коллективного сада вместе с пояснительной запиской, сметно-финансовыми расчётами входят следующие графические материалы:

- генеральный план;
- проект вертикальной планировки;
- чертёж перенесения проекта на местность;
- схема инженерных сетей.

При совмещении графических материалов состав проекта может быть сокращён.

Следует отметить, что понятие «генплан» иногда отождествляли с понятием «проект организации и застройки». В 80–90-х гг. XX в. понятие «генплан» никаким нормативно-правовым актом не регулировалось.

Проект организации и застройки территории коллективного сада согласовывался с предприятиями, организациями и учреждениями, при которых создавались садоводческие товарищества (рис. 1, 2) [8].

Застройка территории коллективного сада была возможна только после утверждения проекта организации и застройки территорий коллективного сада исполнительным комитетом районного, городского совета народных депутатов, на сегодняшний день утверждает орган местного самоуправления, на территории которого выделен земельный участок.

В таблице приведены минимальные площади, занимаемые разными объектами в коллективных садах (малые сады – от 30 до 100, средние сады – от 101 до 300, крупные сады – более 300 участков).

По усмотрению правления (общего собрания) садоводческого объединения возможно изменить перечень размещаемых объектов, который определяется заданием на проектирование.

Следует отметить, что встречаются следующие нарушения в садоводческих товариществах: несоблюдение границ (обычно стараются увеличить свой

участок), точность перенесения проекта (должны заниматься специалисты), освоение территории без какой-либо документации.

В настоящее время, согласно п. 8, п. 9 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», до 1 января 2018 г. разрешено утверждение проекта организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, а до 1 января 2020 г. разрешён раздел земельного участка в соответствии с проектом организации и застройки данной территории [9]. Необходимо отметить, что при утверждении проекта организации и застройки территории утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории не нужно.

По сей день проектная документация по организации и застройке территорий коллективных садов играет важную роль для последующего освоения территории, а это в свою очередь необходимо для решения вопросов продовольственной безопасности. Также многие граждане проводят свободное время в садах для отдыха, а некоторые покупают относительно недорогие земельные участки с небольшими домами в садоводческих товариществах для круглогодичного проживания.

Литература

1. Буров М.П. Современные проблемы земельных преобразований // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. № 10. С. 1.
2. Искужина Э.С. Приобретение прав на садовые земельные участки в границах населённого пункта // Основные принципы развития землеустройства и кадастров: матер. межвуз. науч.-практич. конф. студентов и молодых учёных. Новочеркасск, 2016. Вып. 14. С. 106–109.
3. Искужина Э.С., Ишбулатов М.Г. Востребованность земельных участков садоводческими объединениями в Республике Башкортостан // Научный альманах. 2015. № 8 (10). С. 1198–1200.
4. Липски С.А. О перспективах законодательства, регулирующего деятельность садоводческих объединений // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. № 12. С. 23–26.
5. Ишбулатов М.Г., Искужина Э.С. Развитие рынка земельных участков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. М., 2015. № 8. С. 56–59.
6. Ишбулатов М.Г., Искужина Э.С. Развитие коллективных садов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2016. № 2. С. 13–18.
7. Искужина Э.С., Ишбулатов М.Г. Ограничение в обороте садовых земельных участков // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: матер. I Междунар. науч.-практич. конф. 2015. С. 119–122.
8. Искужина Э.С., Ишбулатов М.Г. Организация территории коллективных садов // Аграрная наука в инновационном развитии АПК: матер. междунар. науч.-практич. конф. в рамках XXVI междунар. специализир. выставки «Агрокомплекс-2016». Уфа, 2016. Ч. I. С. 298–303.
9. Искужина Э.С., Ишбулатов М.Г. Предстоящие изменения в муниципальном земельном контроле // Состояние и перспективы увеличения производства высококачественной продукции сельского хозяйства: матер. юбилейной III Всерос. науч.-практич. конф. посвящ. 75-летию со дня рождения к.т.н., доцента Савельева Анатолия Васильевича и 10-летию создания кафедры технологии мяса и молока Башкирского ГАУ. Уфа, 2014. Ч. II. С. 36–39.