

**КОМПЛЕКС ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ И
РЕКОНСТРУКЦИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Н.В. Колесников, К.В. Тихонова

Ростовский государственный строительный университет

В статье рассмотрены совокупность правовых и технических действий по определению местоположения, границ и площади земельного участка, отводимого на период строительства линейного объекта и в процессе его эксплуатации, а также специфика землеустроительных действий по его предоставлению и изъятию в комплексе земельно-кадастровых работ.

Ключевые слова: *изъятие земель; линейные объекты; землеотвод; межевание земель.*

The article describes a set of legal and technical actions to identify the location and boundaries of the area of land allotted to the construction period of the linear object and during its operation, as well as the specifics of land management actions on its granting and withdrawal of the complex cadastre works.

Key words: *withdrawal of lands, linear objects, land acquisition, land surveying.*

Образование земельного участка означает совокупность правовых и технических действий по определению местоположения, границ и площади земельного участка в качестве объекта гражданских прав и предоставления его физическому или юридическому лицу.

Весь цикл работ по отводу земель означает землеустроительные действия по предоставлению и изъятию земельного участка (объекта землеустройства) с установлением в натуре (на местности) границ и граничных знаков.

В ст. 30 Земельного кодекса РФ установлены способы предоставления земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности: без предварительного согласования и с предварительным согласованием мест размещения объектов [3].

Процесс предоставления земельных участков под строительство линейных объектов осуществляется, как правило, с предварительным согласованием места размещения объекта. Это связано с рядом объективных причин.

Во-первых, каждый линейный объект является уникальным, нетиповым и под строительство каждого объекта предполагается отвод полосы земельного участка, ширина и длина которого определяются проектом строительства конкретного объекта.

Во-вторых, каждый линейный объект, как правило, строится для обеспечения эксплуатации конкретного площадного объекта, и, соответственно, в случае предоставления прав на земельный участок без предварительного согласования места размещения, т.е. посредством торгов – собственник площадного объекта окажется, скорее всего, единственным заявителем прав на земельный участок либо, ввиду специфики характеристик, сформированный земельный участок может оказаться не востребованным никем.

В-третьих, характеристики земельного участка, отводимого на период строительства линейного объекта, существенно отличается от характеристик земельного участка для эксплуатации линейного объекта. Это как минимум делает нецелесообразным приобретение в собственность земельного участка на торгах

Таким образом, в настоящее время для проектирования и строительства линейного объекта земельные участки предоставляются с предварительным согласованием места размещения объекта в аренду, а лицам, указанным в п. 1 ст. 20 ЗК РФ (государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления), – в постоянное бессрочное пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
2. Проведение работ по формированию земельного участка;
3. Государственный кадастровый учет земельного участка;
4. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта (например, постановление или распоряжение администрации города).

Оформление прав на участок носит заявительный характер. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Также прилагаются копии следующих документов:

1. Ситуационный план (схема);
2. Технико-экономическое обоснование проекта строительства и необходимые расчеты;

3. Копии следующих документов:

– для юридических лиц: выписка из Государственного реестра юридических лиц, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица по месту нахождения на территории Российской Федерации;

– для физических лиц: паспорт, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту нахождения на территории Российской Федерации [2].

Кроме того, прежде чем подавать заявление, заинтересованное лицо может заказать кадастровый план территории, на которой предположительно будет размещаться линейный объект, и предварительно рассмотреть возможные варианты его размещения.

В процессе предоставления земельных участков под строительство линейных объектов необходимо учитывать, что они представляют собой сооружение, требующее отчуждения земли на период его строительства и эксплуатации и ограничения хозяйственной деятельности в границах его охранной зоны.

Исходя из этого различается постоянный и временный отвод земельных площадей. Так, на определенный период строительства, реконструкции, технического

перевооружения, ремонта земли предоставляются во временное пользование, а непосредственно под объект производится процедура постоянного отвода.

Так как линейные объекты характеризуются их значительной протяженностью, а так же, в некоторых случаях, относительно малой площадью земельных участков, занимаемых элементами надземных сооружений (газопроводы, трубопроводы и т.п.) их особенностью является прохождение по значительному количеству земельных участков, имеющих различных собственников и пользователей с различным правовым режимом использования.

Землеотвод – это разрешенный вид использования земельного участка. Он может быть постоянным (земельный участок находится в собственности, долгосрочной аренде или установлен сервитут) и временным (земельный участок выделяется во временное пользование на период строительства, реконструкции, ремонта и пр.). Отвод земли выполняется как для надземных, так и для подземных инженерных сетей, сооружений.

Земельные участки, отводимые во временное пользование определяются и обосновываются Постановлением 87 п.23 – для объектов капитального строительства с наружными инженерными сетями и п.38 – для линейных сооружений. Проект организации строительства должен содержать все необходимые сведения о предполагаемых для строительства и эксплуатации линейных объектов земельных участках (рис. 1).

Что касается процесса эксплуатации указанных объектов, то некоторые из них, в том числе и дороги, требуют постоянного права владения всем земельным участком, что исключит право пользования третьих лиц, а именно право аренды, постоянного пользования или права собственности.

Процедура как временного отвода земельных участков под автомобильные дороги, так и постоянного во многом зависит от назначения проектируемой дороги. По значению автомобильные дороги делятся на:

- автомобильные дороги федерального значения;
- автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;
- автомобильные дороги местного значения;
- частные автомобильные дороги [2].

В зависимости от вида разрешенного использования автомобильные дороги подразделяются на дороги общего пользования и автомобильные дороги необщего пользования.

При этом все дороги, кроме частных, должны попасть в соответствующий перечень автомобильных дорог общего или необщего пользования федерального, регионального или межмуниципального значения либо местного значения.

Соответствующие перечни утверждаются Правительством Российской Федерации, уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшими исполнительными органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления.

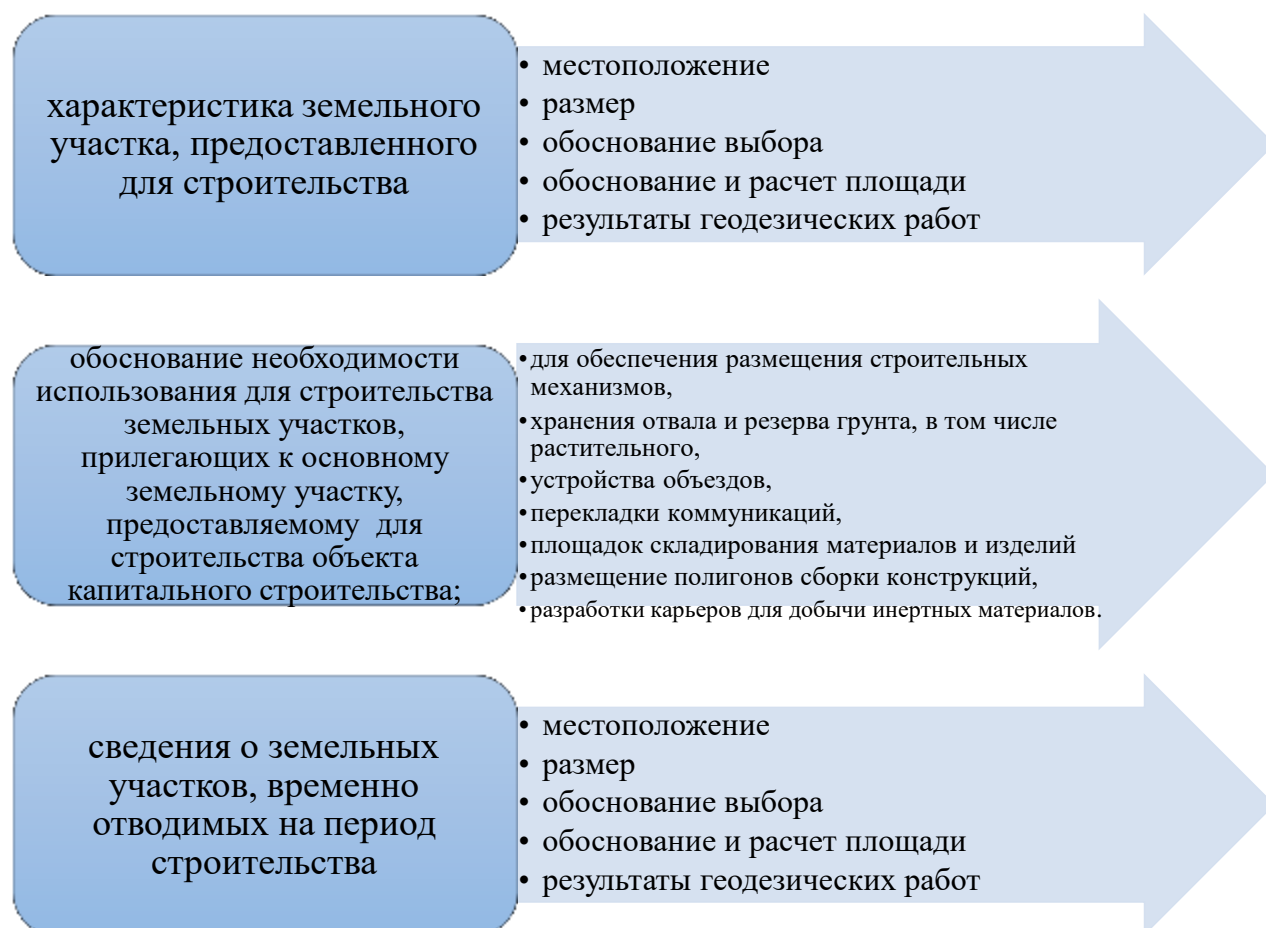


Рисунок 1 – Сведения о земельных участках, содержащиеся в проекте организации строительства

Законодательством установлены четкие критерии отнесения автомобильных дорог к дорогам общего пользования федерального значения и определены принципы отнесения дорог к автомобильным дорогам местного значения поселения, муниципального района или городского округа.

В то же время предусмотрено, что критерии отнесения автомобильных дорог общего пользования к автомобильным дорогам общего пользования регионального или межмуниципального значения утверждаются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Весьма важной представляется детализированная классификация автомобильных дорог общего пользования в зависимости от условий проезда по ним и доступа на них транспортных средств на автомагистрали, скоростные автомобильные дороги и обычные автомобильные дороги.

Земельные участки для строительства или реконструкции автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения могут предоставляться для государственных или муниципальных нужд.

Автомобильная дорога является линейным объектом, что обосновывает требование оформлять земельные участки в пределах, которых он проходит, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и с последующим оформлением разрешения на строительство.

Автомобильные дороги, включенные в вышеуказанные перечни автомобильных дорог, утверждаемые соответственно Правительством Российской Федерации, уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, являются федеральной собственностью (передаются в федеральную собственность в порядке, установленном федеральными законами и Правительством Российской Федерации).

Закрепление прав на земельные участки полос отвода федеральных автомобильных дорог общего пользования предполагает проведение комплекса землеустроительных и топографо-геодезических работ по подготовке комплекта документов, предназначенного для регистрации права бессрочного (постоянного) пользования земельными участками полос отвода федеральных автомобильных дорог в учреждениях юстиции по государственной регистрации прав на имущество и сделок с ним.

Предусмотренная действующим законодательством процедура изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд состоит из нескольких этапов, содержание и сложность которых зависит от правовых статусов изымаемых земельных участков.

Начальным этапом при любом отводе земель является подготовка и принятие решения об изъятии земельного участка, при этом органы местного самоуправления обязаны информировать лиц, у которых земельные участки могут быть изъяты в связи с их намечаемым предоставлением для строительства, о возможном изъятии [2].

Правовые последствия государственной регистрации решений об изъятии земельных участков заключаются в том, что с момента регистрации лицо, у которого изымается земельный участок, несет риск отнесения на него расходов, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на данном участке, проведением на нем иных мероприятий, существенно повышающих стоимость земли.

Если правообладатель не против предстоящего изъятия у него земельного участка, то есть не возникает спорной ситуации по условиям изъятия, между сторонами заключается соглашение, основная цель которого – определить выкупную цену изымаемого земельного участка (или размер убытков – при изъятии участков у землевладельцев, землепользователей, арендаторов, т.е. лиц, не являющихся собственниками участка), сроки выплаты выкупной цены или возмещения убытков, другие условия изъятия.

Данное соглашение заключается в свободной форме, но не нарушая основных положений о правилах совершения сделок, закрепленных гражданским законодательством и может быть заключено в любое время, в том числе до истечения одного года с момента уведомления правообладателя о принятии решения об изъятии земельного участка.

В качестве обязательного условия, при изъятии земельного участка, в вышеуказанное соглашение включается обязательство того, кем производится изъятие (Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования) уплатить выкупную цену земельного участка его собственнику.

В случаях, когда обладатель прав на участок не согласен с его изъятием или с каким-либо условием изъятия, например с размером выкупной цены, сроками извещения и изъятия, возникает ситуация принудительного изъятия земельного участка, то есть в судебном порядке.

При необходимости в процессе подготовки документации происходит формирование вновь образуемых земельных участков.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства и реконструкции, автомобильных дорог осуществляется в соответствии с земельным законодательством. Предоставление земельных участков, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена, осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства.

Литература

1. Федеральный закон Российской Федерации «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8.11.2007 г. N 257.

2. Постановления Правительства Российской Федерации «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» от 02.09.2009 г. № 717.

3. Письмо Федерального агентства кадастровых объектов недвижимости «О кадастровом учете земельных участков, занятых линейными объектами» от 03.10.2008 г. № ВК/4249.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастр» Ростовского государственного строительного университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Economy of environmental management and the inventory of the Rostov state University of civil engineering.

Никита Вадимович Колесников – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Ростовского государственного строительного университета.

Nikita Vadimovich Kolesnikov– the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" chair of the Rostov state University of civil engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162

344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162

Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
