

**ОСОБЕННОСТИ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД
ФЕДЕРАЛЬНЫЕ АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ НА ТЕРРИТОРИИ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА ПРИМЕРЕ УЧАСТКА
А/Д М-4 «ДОН» 877-892 КМ**

В.В. Поляков, А.А. Антонова

Ростовский государственный строительный университет

В статье рассмотрены основные особенности отвода земельных участков под федеральные автомобильные дороги на территории Ростовской области на примере участка, а/д м-4 «Дон» 877-892 км.

Ключевые слова: отвод, автомобильные дороги, формирование, земельный участок.

The article describes the main features of the land allotment under the federal roads in the Rostov region on the example of the site and / dm-4 "Don" 877-892 km.

Keywords: drainage, roads, formation, land.

Проведение комплекса земельно-кадастровых работ по формированию дорожного отвода под автомобильные дороги федерального назначения на сегодняшний день является очень актуальной и сложной задачей и вызвана, в первую очередь, необходимостью доведения технических характеристик автомобильных дорог (прежде всего их категория) в соответствии с возросшим транспортным потоком. Проведение данных работ требует увеличить количество полос движения, создать множество развязок в нескольких уровнях и оборудовать разделительную полосу. Все выше перечисленные мероприятия требуют существенного расширения существующей полосы отвода автомобильной дороги, а, следовательно, и проведение целого комплекса землеустроительных работ. Так специализированные землеустроительные организации должны обеспечить строителям доступ на земельный участок в сроки, указанные в договоре, при этом должно быть проведено множество работ технического и юридического характера, позволяющих формировать в срок требуемую полосу отвода. Остановимся более подробно на составе работ, которые включены в комплексе земельно-кадастровых работ.

В качестве примера будет рассмотрен участок автомобильной дороги М-4 «Дон» на участке 877-892 км в Тарасовском районе Ростовской области. Начальной точкой любых землеустроительных работ на линейных объектах является получение исходных данных и сбор информации. Основными исходными данными служат координаты полосы отвода. Уже на этапе получения исходных данных возникает ряд сложностей: организационная-в данном случае это связано с тем, что координаты полосы отвода нужно постоянно уточнять и корректировать как на этапе утверждения проекта, так и на этапе разработки рабочей документации, что существенно сдвинуло сроки начала работ. Полученные координаты так же необходимо было перевести в систему координат кадастрового округа.

Вторым этапом работ был сбор и инвентаризация материалов государственного кадастра недвижимости и получение информации из Единого государственного реестра прав на земельные участки и объекты капитального строительства. Так результатом данной работы явился том землеустроительной документации «Инвентаризация земельных участков» в который вошли: ситуационный план объекта, кадастровые

выписки, кадастровые планы территорий и выписки ЕГРП, а также чертежи площадей земельных участков, попадающих в полосу отвода и подлежащих изъятию и временному занятию. На основании полученных выше названных данных планируется дальнейший ход оформления земельных участков в зависимости от их организационно-правового статуса. Так в полосу отвода попадают земельные участки, принадлежащие на праве собственности, общей долевой собственности, земельные участки права на которые неразграничены. Наличие земельных участков различных форм собственности означает и различный порядок формирования и изъятия данных земельных участков.

Что касается земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и субъекта РФ, изъятие этих участков частичное или полное связано с обращением в Росимущество и другие федеральные и региональные органы власти требует длительного времени. Оформление земельных участков, находящихся в частной собственности, связано так же с рядом сложностей: некоторые участки обременены арестом (банки, судебные приставы) создают проблемы при проведении кадастровых работ.

Существенно на изменение сроков и стоимости работ влияют ошибки содержащихся в базе данных государственного кадастра недвижимости (перенесение границ земельных участков, ошибки в местоположении и площади земельных участков).

Прежде чем начать кадастровые работы по формированию земельных участков необходимо в соответствии с ст. 30.31 ЗК РФ утвердить полосу отвода в Акте о выборе земельных участков и схему расположения земельных участков. Ключевой особенностью здесь является то, что Акт о выборе земельного участка для федеральных нужд утверждается Росавтодором, а местные органы власти его лишь согласовывают, так же на этапе согласования Акта о выборе необходимо провести оценку земельных участков и направить уведомления собственникам, и арендаторам уведомление о предстоящем изъятии земельных участков. Так, в соответствии с действующим законодательством, собственник уведомляется минимум за 1 год до предстоящего изъятия, что существенно увеличивает сроки завершения работ и требует проведения повторных оценочных работ, так как срок действия отчета об оценке составляет 6 месяцев с момента даты проведения оценки.

Так же следует отметить и некоторые положительные моменты, которые упрощают процедуру постановки на ГКУ земельных участков:

- возможность сдачи межевых планов и получение кадастровых паспортов через Интернет портал Росреестра;

- получение информации из государственного кадастра недвижимости через Интернет портал;

- увеличение сроков действия временного кадастрового учета с 2 лет до 5 лет, согласно изменениям, внесенным в ФЗ-221 о государственном кадастре недвижимости от 01.10.2013 г.

Существенно упорядочить работу по согласованию актов о выборе и утверждению схем расположения земельных участков для различных государственных нужд помогло бы внедрение принципа экс-территориальности. Так в качестве «движущей силы» в решении данного вопроса можно задействовать активно работающую сеть МФЦ в регионе.

Совершенствование и улучшение информационного взаимодействия между органами Росреестра, Архитектуры районов и землеустроителями в сельских и городских поселениях позволят сохранить сроки рассмотрения представляемых документов, для этого необходимо организовать систему информационного доступа к базе данных государственного кадастра недвижимости всем вышеперечисленным органам власти. Так же следует отметить, что ресурсов публичной кадастровой карты и сайта Росреестра недостаточно, особенно в части установления границ охранных зон и границ населенных пунктов. Данное взаимодействие позволит органам государственной власти эффективнее

реализовывать различные государственные программы, требующие отвода земельных участков, не только в области дорожного строительства и ремонта, а в целом в регионе.

Так же нельзя не отметить и тот факт, что решение данных вопросов в Ростовской области в 2013-2014 г. началась реализация пилотного проекта по «Сокращению прохождения разрешительных процедур в сфере земельных отношений и строительства, включая подключение к объектам коммунальной и инженерной инфраструктуры» в соответствии с поручением Президента России №Пр-2191 от 22.08.2013г. и постановлением правительства Ростовской области №137 и Поручением губернатора РО от 25.09.2013г.

Сложенная работа в части реализации этих поручений позволит существенно сократить число административных барьеров при реализации многих инвестиционных проектов, а в ближайшей перспективе она должна найти свое применение и при выполнении комплекса земельно-кадастровых работ при реконструкции и строительстве автомобильных дорог.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации. Официальный текст: текст кодекса приводится по состоянию на 29 декабря 2015 г. – М.: Проспект, 3-51 КноРус, 2014. -96 с.
2. Об утверждении Перечня случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Ростовской области: постановление Правительства Ростовской области от 06.03.2014 № 137
3. Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков: приказ Министерство экономического развития российской федерации от 30.06.2014 № 412.

Вячеслав Владимирович Поляков - кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Vyacheslav Vladimirovich Polyakov - Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

Алина Витальевна Антонова – студентка кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Alina Vitalyevna Antonova – the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
