

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В ОТНОШЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Елизавета Сергеевна Плахова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (999)467-94-51, e-mail: lizok_9@mail.ru

Никита Сергеевич Тадюков

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (383)344-31-73, e-mail: skateisforever@mail.ru

Наталья Олеговна Митрофанова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Для строительства линейных объектов и, в частности, автомобильных дорог, необходимо соответствующим образом оформить земельные участки, на которых будет располагаться такой объектов. Отличительной чертой линейных объектов является их протяженность, что обуславливает сложность при отводе земельных участков для строительства и подготовке документации по планировке территории.

Данная статья основана на опыте проведения работ по отводу земельных участков для строительства автомобильной дороги Комсомол-Спайка в Омском и Кормиловском муниципальных районах Омской области.

Ключевые слова: земельные участки, кадастровые работы, государственный кадастровый учет, проект планировки территории, проект межевания территории, линейные объекты, единый государственный реестр недвижимости.

TECHNOLOGICAL FEATURES OF THE IMPLEMENTATION OF CADASTRAL WORK IN RELATION TO LINEAR OBJECTS

Elizaveta S. Plakhova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (999)467-94-51, e-mail: lizok_9@mail.ru

Nikita S. Tadyikov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, Department of Cadastre and Territorial planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: skateisforever@mail.ru

Natalia O. Mitrofanova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

For the construction of linear objects and, in particular, highways, it is necessary to properly arrange the land on which such objects will be located. A distinctive feature of linear objects is their length, which causes complexity in the allocation of land for construction and preparation of documentation for the planning area.

This article is based on the experience of work on the allocation of land for the construction of the Komsomol-Spayka highway in the Omsk and Kormilovsk municipal districts of the Omsk region.

Key words: land plots, cadastral works, state cadastral registration, territory planning project, territory surveying project, linear objects, unified state register of real estate.

Введение

По законодательству Российской Федерации (далее – РФ) все объекты недвижимости (далее – ОН), которые находятся на территории РФ, подлежат кадастровому учету. Не исключением являются и дороги для автомобилей, которые приравниваются к ОН (линейным объектам). Такая принадлежность поясняется тем фактом, что дороги считаются инженерными конструкциями, а это дает возможность сказать о способности отнесения такого имущества к категории недвижимости [1].

Актуальность темы данной статьи обуславливается проблемами, связанными с постановкой на государственный кадастровый учет временных земельных участков для строительства или реконструкции автомобильных дорог.

В основе данного исследования лежит практический пример выполнения работ по отводу земельных участков для строительства автомобильной дороги Комсомол-Спайка в Омском и Кормиловском муниципальных районах Омской области.

Термин «линейный объект» (далее – ЛО) нередко встречается в отдельных федеральных законах. При этом его определение в законодательстве отсутствует, так как в нормативных актах всегда перечисляются только лишь отдельные виды ЛО (рис. 1).

Единое определение для ЛО пока же предлагается только в юридической литературе. Обычно выделяют следующий список характеристик, общих для всех ЛО:

- длина объекта превышает его ширину;
- объект является сооружением;
- объекту характерна связь с земельными участками;
- в состав ЛО могут входить площадочные объекты, технологически связанные с линейным объектом.

При отводе земельных участков под строительство линейных объектов возникает ряд проблем, которые значительно увеличивают сроки оформления необходимых документов. Эти проблемы вызваны разного рода факторами, одним из которых является отсутствием необходимых законодательных норм. Рассмотрим существующие проблемы на практическом примере.

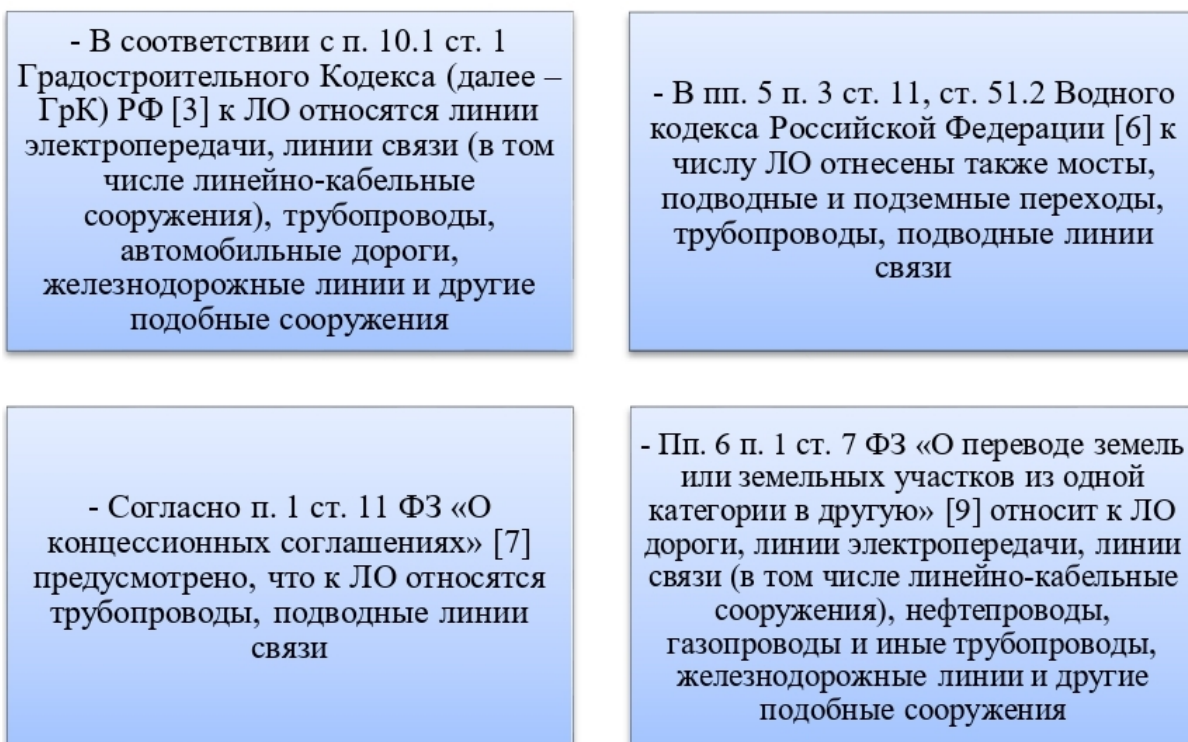


Рис. 1. Понятия линейных объектов

Основная часть

Как было обозначено выше, вопросы, рассматриваемые в статье подкреплены практическим опытом выполнения работ по отводу земельных участков для строительства автомобильной дороги Комсомол-Спайка в Омском и Кормиловском муниципальных районах Омской области.

Проект дороги приведен на рис. 2.

Подготовка документов для отвода земельного участка под строительство автомобильной дороги Комсомол-Спайка в Омском и Кормиловском муниципальных районах Омской области осуществлялась в несколько этапов, обозначенных в технологической схеме, представленной на рис. 3.

В п. 11 ст. 48 ГрК РФ определено, что подготовка проектной документации ЛО осуществляется на основании проекта планировки и проекта межевания территории (далее – ППТ и ПМТ), а не на основании градостроительного плана земельного участка (далее – ГПЗУ).

При этом п. 4 ст. 4 закона РФ от 29.12.2014 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что до 31.12.2015 строительство ЛО могло осуществляться на основании ГПЗУ.

Министерство строительства и ЖКХ РФ специально проинформировало уполномоченные органы власти о том, что 31 декабря 2015 года истек срок предусмотренного п. 4 ст. 4 закона № 191-ФЗ для предоставления ГПЗУ, предназначенных для строительства, реконструкции ЛО, поэтому нужно организо-

вать работу по размещению ЛО на основании документации по планировке территории в порядке, предусмотренном ГрК РФ.

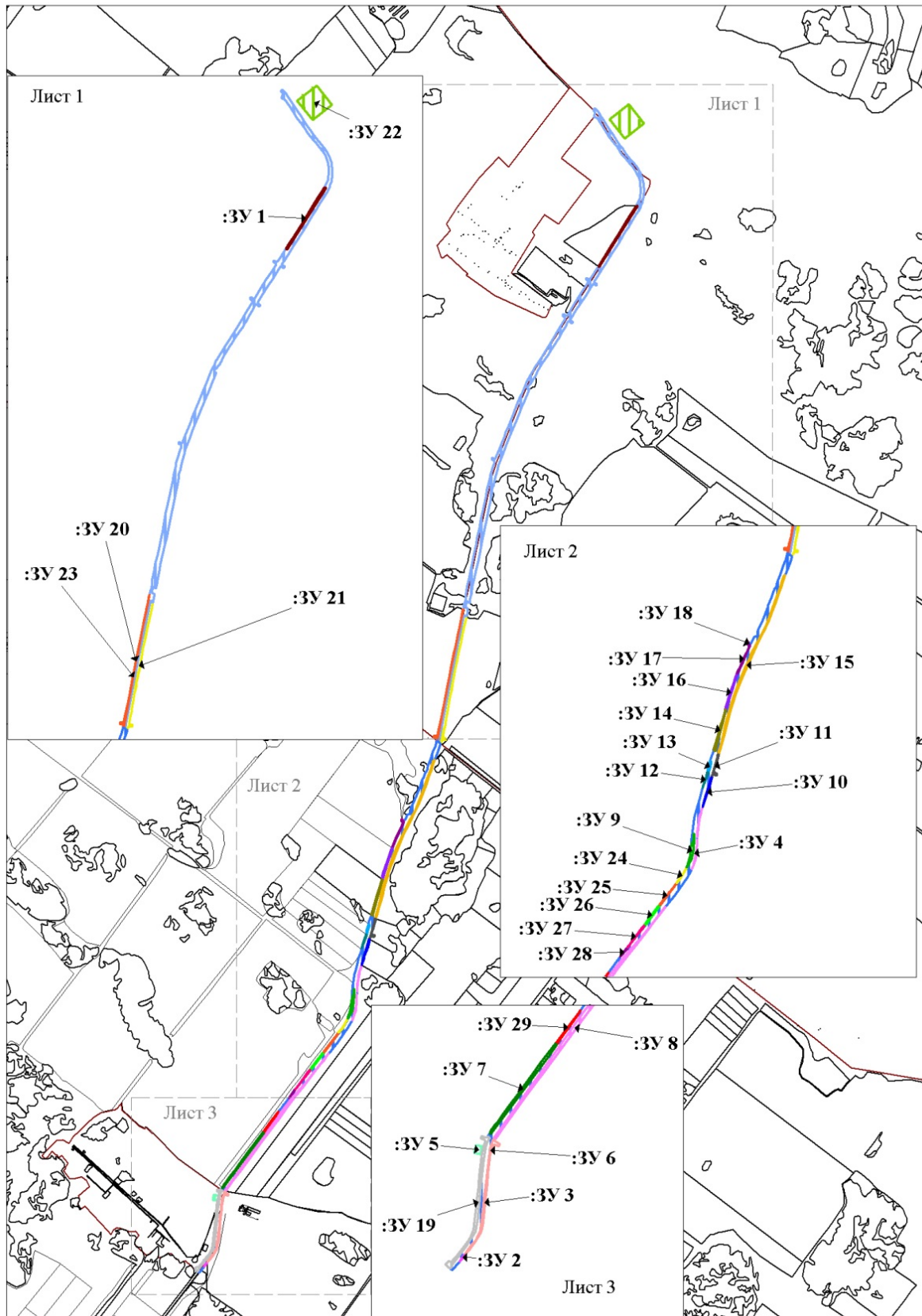


Рис. 2. Проект автомобильной дороги Комсомол-Спайка

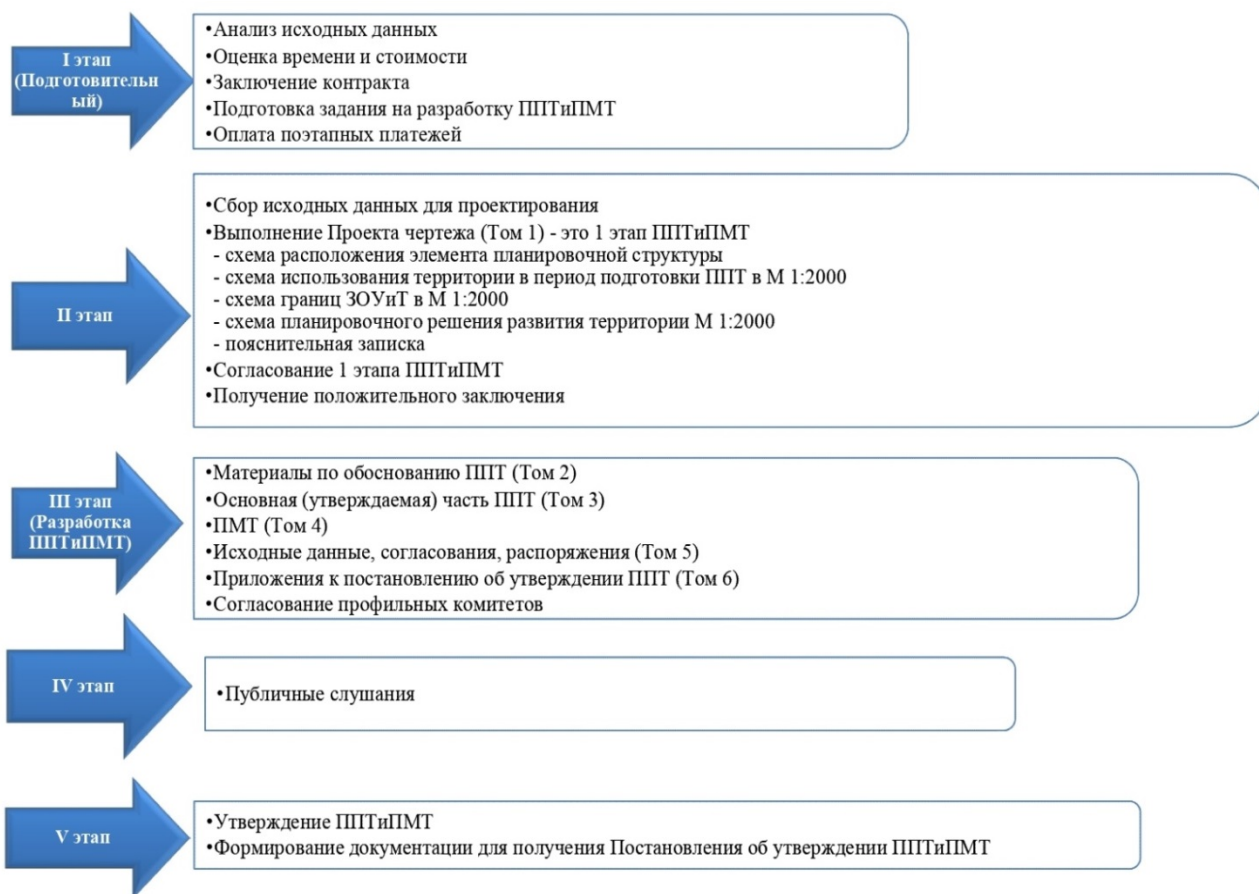


Рис. 3. Технологическая схема отвода земельных участков

Можно сделать вывод о том, что до 31.12.2015 допускалось строительство ЛО на основании ГПЗУ. На основании таких «старых» ГПЗУ могут быть выданы разрешения на строительство, даже если в отношении территории не будут разработаны ППТиПМ.

Начиная разработку проекта планировки любого ОН, в первую очередь нужно понимать сущность и назначение этого документа. Подготовка ПМТ является составной частью пакета документов, формируемого для распланировки участка земли, где уже имеются или только планируются сооружения.

Подготовка ППТ осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

К тому же ППТ включает в себя данные, далеко выходящие за рамки участка, где планируется внутреннее межевание. Он распространяется на комплексный контекст, куда должны войти застройки участка. Разработка указанного документа и подготовка ПМТ осуществляются одновременно. Однако первый содержит ряд дополнительных и весьма важных сведений, которые

в дальнейшем изучаются на предмет размежевания определенного участка земли. К этим материалам принадлежат чертежи, изображающие:

- линейные объекты;
- объекты капстроительства;
- схемы инфраструктуры.

Проект межевания территории – это документация по планировке территории. Готовится применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. ПМТ разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Подготовка проекта регламентируется статьей 43 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

Информация, изложенная в ПМТ, находится в открытом доступе для всех заинтересованных лиц. В ознакомительных целях она публикуется на профильных сайтах специалистами отделов геодезии, функционирующих при муниципальных управлениях архитектуры.

При образовании земельных участков для размещения ЛО федерального, регионального или местного значения необходим ПМТ. (п.3. статьи 11.3. Земельного кодекса РФ).

Согласно статье 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство, реконструкции ЛО также выдается на основании ППТ и ПМТ и дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства

В среднем на разработку ППТ и ПМТ уходит 3 - 4 недели, а согласование занимает от полугода до года. Всё зависит от сложности работ.

Как правило, размеры земельных участков под строительство, да и для размещения объекта формируются согласно СНиПов на определенный линейный объект в зависимости от его назначения или других нормативно-правовых актов. Именно о формировании земельных участков под ЛО и будет данная статья.

Основная особенность и в то же время проблема при формировании земельного участка под ЛО заключается в большой его протяженности и прохождении по значительному количеству земельных участков, находящихся на разных категориях земель, на разных правах пользования (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование и т. п.).

При этом эксплуатация некоторых ЛО требует полного владения земельным участком (дороги, отдельные участки трубопроводов высокого давления и электросетей), что должно быть обеспечено правом, исключающим права пользования третьих лиц: арендой, постоянным (бессрочным) использованием или правом собственности.

В то же время большинство ЛО не препятствует использованию земельного участка по целевому назначению (подземные трубопроводы и линии связи, надземные кабели и провода), хотя их наличие на земельном участке порождает определенные неудобства для собственника земли. Степень этого неудобства

различает, что должно стать определяющим при решении вопроса о пригодности аренды или собственности как вида прав на землю для размещения ЛО.

Отсутствие реальной возможности оформления прав на земельные участки, занятые ЛО, препятствует государственной регистрации прав на него, т.к. существующий порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество требует указания в документах, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, сведений обо всех земельных участках, на которых оно расположено.

Формирование земельных участков для размещения ЛО производится в соответствии с нормами отвода для конкретных видов ЛО. Например, нормы отвода для автомобильных дорог регламентируются ст. 25 Федерального закона "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 08.11.2007 N 257-ФЗ (последняя редакция) [8].

Полосой отвода согласно п.15 ст.3 ФЗ №257 считаются земельные участки, которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса

Для размещения ЛО предусматривается постоянный отвод, предназначенный для эксплуатации ЛО, а также отвод на время строительства, по-другому – временный отвод.

В виду неоднозначного толкования законодательства РФ в практике некоторых регионов присутствует образование земельных участков предназначенных для строительства ЛО. Исходя из невозможности снятия с государственного кадастрового учета учтенного земельного участка, возникает проблема того, что после завершения строительства, сведения о поставленных на государственный кадастровый учет временных земельных участках содержатся в ЕГРН, что препятствует возможности формирования новых земельных участков для иных целей.

На личном опыте можно сказать, что на примере практики Новосибирской области ГКУ НСО «ТУАД» при строительстве или реконструкции автомобильных дорог регионального значения в ППТ и ПМТ отображают только постоянный отвод, а временный отвод предоставляется правообладателю автомобильной дороги без формирования в аренду по схеме расположения земельного участка или путем установления сервитута. Земельные участки под недропользование предоставляются правообладателю автомобильной дороги на основании лицензий и проекта рекультивации земель также без формирования земельного участка.

Решить данную проблему можно введением в законодательство однозначного понятия по формированию земельных участков под постоянный или временный отвод (закрепить понятие постоянного и временного отвода) и необходимости формирования под ними земельного участка.

Выводы

Таким образом, можно выделить следующие основные проблемы:

1. отсутствует единое понятие «линейный объект»;
2. на государственный кадастровый учет ставятся временные участки без последующего снятия их с государственного кадастрового учета;
3. наличие протяженных надземных и подземных частей линейных объектов, не требующих формирования земельных участков для их эксплуатации, и отсутствие иных (кроме как на земельных участках) правовых оснований размещения объектов капитального строительства;
4. наличие ранее образованных земельных участков линейных объектов, исключающие необходимость планировки территории для их формирования, и обязательность разработки проектов планировки для строительства, реконструкции таких линейных объектов.

Дорога для автомобилей представляет собой инженерное сооружение. Оно в полной мере относится к объектам недвижимости и нуждается в прохождении регистрационных процедур. Главные трудности касаются только грунтовых дорог, которые могут быть просто накатанными или изготавливаться с применением специального оборудования и материалов. В первом случае регистрировать такие объекты не требуется, а во втором постановка на учет является обязательной.

Решением для указанных проблемы может стать принятие следующих мер:

1. введением в законодательство однозначного понятия по формированию земельных участков под постоянный или временный отвод (закрепить понятие постоянного и временного отвода) и необходимости формирования под ними земельного участка;
2. разработка единой методики оформления земельных участков под ЛО, которая будет действовать во всех регионах страны;
3. указания на возможность размещения линейного объекта на нескольких земельных участках, в случае если такой линейный объект пересекает границы субъектов Федерации, муниципальных образований, поселений, территориальных единиц поселений.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Как поставить дорогу на кадастровый учет? [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://stroimprosto-msk.ru/stati/kak-postavit-dorogu-na-kadastrovyj-uchet/>.
2. Особенности создания отдельных видов объектов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.kachkin.ru/2018-glava-3-2>.
3. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.
4. Подготовка проекта межевания территории: основные особенности и ключевые моменты [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.gkh.ru/article/102358-podgotovka-proekta-mejevaniya-territorii>.

5. Проекты планировки и межевания территории для линейных объектов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://veles72.ru/razrabotka-proektov-planirovki-i-mezhevanie-territorij/item/650-razrabotka-proekta-mezhevaniya-territorii-dlya-linejnykh-ob-ektov-federalnogo-regionalnogo-ili-mestnogo-znacheniya>.

6. "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 27.12.2018) [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/.

7. Федеральный закон "О концессионных соглашениях" от 21.07.2005 N 115-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_54572/.

8. Федеральный закон "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 08.11.2007 N 257-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/.

9. Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/.

© Е. С. Плахова, Н. С. Тадюков, Н. О. Митрофанова, 2019