

ПОИСК И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СООРУЖЕНИЙ СВЯЗИ

Алексей Витальевич Файт

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, 634034, Россия, г. Томск, ул. Ленина, 30, обучающийся, тел. (952)177-17-71, e-mail: faytaleksey177@gmail.com

Продемонстрирована процедура поиска и формирования земельных участков для размещения сооружений связи. Описаны и проанализированы геоинформационные системы, используемые для поиска проектируемого места размещения сооружений связи. Перечислены способы оформления земельных участков для размещения антенно-мачтовых сооружений связи. Описаны и проанализированы процедуры подготовки документации для заключения договора аренды земельного участка и получение разрешения на размещение объекта. Показаны особенности разрешений на размещение объектов для антенно-мачтовых сооружений связи в регионах Сибирского федерального округа.

Ключевые слова: поиск, сооружение, связь, проектирование, местоположение, размещение, аренда, земля, снимок, станция.

SEARCH AND FORMATION OF LAND PLOTS FOR LOCATION OF COMMUNICATION STRUCTURES

Aleksey V. Fayt

National Research Tomsk Polytechnic University, 30, Lenina St., Tomsk, 634034, Russia, Student, phone: (952)177-17-71, e-mail: faytaleksey177@gmail.com

The procedure for finding and forming land plots to accommodate communications facilities is demonstrated. Geoinformation systems used to search for the projected location of communication structures are described and analyzed. Lists ways of registration of land for the placement of antenna-mast communication facilities. Described and analyzed the procedures for the preparation of documentation for the conclusion of the lease of land and obtaining permission to place the object. The features of permits for the placement of objects for antenna-mast communications facilities in the regions of the Siberian Federal District are shown.

Key words: search, construction, communication, design, location, location, rent, land, snapshot, station.

Сеть сотовой связи – это сложный имущественный комплекс линейно-кабельного сооружения связи [1] в состав которого входят антенно-мачтовые сооружения (АМС), линии электропередач, трансформаторные подстанции и иные сооружения расположенный на земельном участке.

Вопросы, связанные с поиском возможного размещения таких сооружений, оформлением прав собственности на построенные АМС и на земельные участки занятые такими объектами в настоящее время имеет важную общественную значимость, поскольку обеспечение доступности услуг телекоммуникаций является стратегической задачей в России.

Базовые станции чаще всего размещают на антенно-мачтовых сооружениях (рис. 1, *а*). По причине большой концентрации инженерных коммуникаций и плотной застройки на территории городов, препятствующих строительству таких сооружений на земельных участках, базовые станции на застроенных территориях размещают на кровле зданий (рис. 1, *б*). Такой вид размещения является наименее затратным, поскольку не требует строительства антенно-мачтового сооружения. Еще одним способом обеспечения доступности услуг телекоммуникаций является мобильные базовые станции, которые размещаются на грузовых автомобилях (рис. 1, *в*). Мобильные базовые станции используются в военных целях, в местах массового скопления людей и при возникновении стихийных бедствий.

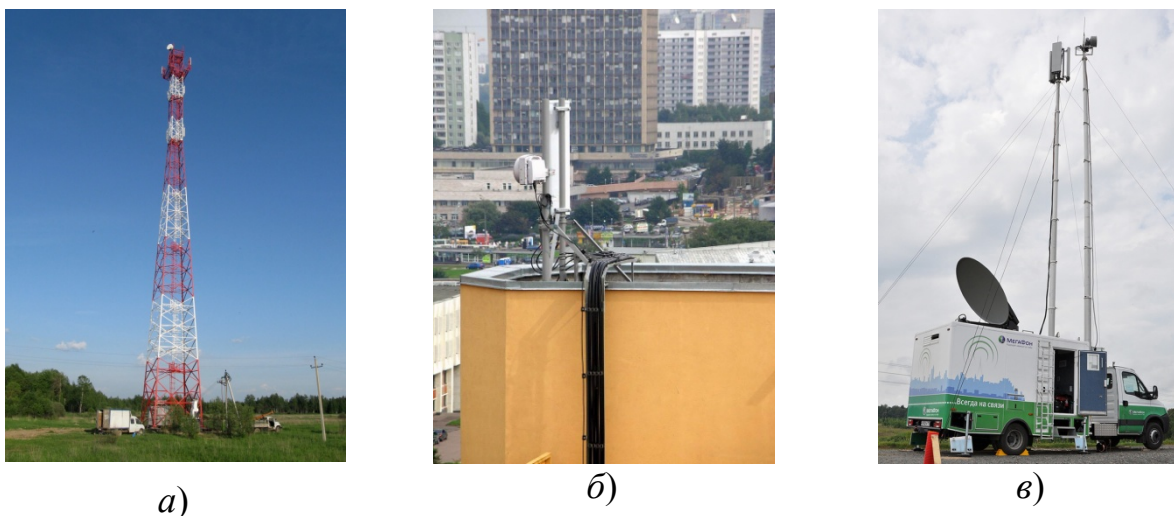


Рис. 1. Способы размещения базовых станций сотовой связи:

а) антенно-мачтовое сооружение; *б*) кровля здания; *в*) мобильная базовая станция

Однако размещение таких сооружений предпочтительно на земельных участках, поскольку оформленные права собственности на построенные АМС и на земельные участки занятые такими объектами гарантирует сохранность такого объекта и их своевременное обслуживание. В связи с чем возникает актуальная научно-практическая задача осуществления поиска площадок для размещения антенно-мачтовых сооружений связи на земельном участке и осуществления регистрации прав на такие объекты.

Крупные сотовые компании, формирующие собственную сотовую сеть, осуществляют поиск мест для размещения базовых станций как самостоятельно, так и с помощью договоров подряда с организациями, специализирующимися на предоставлении кадастровых услуг. И уже данные организации – подрядчики, под контролем со стороны сотовых компаний – заказчиков, выполняют поиск и оформление мест размещения базовых станций сотовой связи.

Сотовая компания в зависимости от потребности и возможности определяет территории, которые планируется покрыть связью, а так же основные параметры и условия поиска. К значительному параметру относится радиус зоны поиска и координаты центра такой зоны. Радиус зоны поиска, как правило, в населенных пунктах может изменяться от 100 метров до 1 километра.

Поиск возможного места размещения антенно-мачтовых сооружений определяется в первую очередь документами градостроительного зонирования и осуществляется с помощью геоинформационного анализа территории.

Основные факторы, влияющие на выбор местоположения земельного участка для размещения антенно-мачтового сооружения:

1. Рельеф. Земельный участок, для минимизации затрат на подготовку строительной площадки должен быть размещен на ровной поверхности земли с уклоном менее 1 метра;

2. Сведения о правах. Земельный участок в зависимости от способа оформления проектируется либо на землях государственной или муниципальной собственности, либо на земельных участках, находящихся в частной собственности;

3. Наличие охранных зон. Земельный участок необходимо размещать с соблюдением правового режима установленных охранных зон смежных объектов и сооружений;

4. Территориальная зона. Земельный участок в зависимости от способа оформления необходимо размещать с учетом видов разрешенного использования территориальных зон.

Наиболее приемлемой геоинформационной системой для осуществления поиска площадок является SASPlanet [2]. Плюсами данной системы является то, что в ней возможно совместно использовать космические снимки поверхности земли и электронные карты разработанные компаниями Google, Yandex и Bing. Также SASPlanet, позволяет подключать и использовать для поиска слой «Публичная кадастровая карта» [3].

По окончанию поиска возможных вариантов площадок для размещения АМС осуществляется выезд специалистов подрядной организации на местность для проведения их натурного обследования. Обследование включает в себя фото фиксацию, геодезическую съемку. После чего осуществляется поиск правообладателей земельных участков. Перечень проводимых работ при обследовании может изменяться в зависимости от места размещения сооружения.

После проведения обследования подобранных вариантов размещения АМС утверждения местоположения таких площадок для размещения сооружения связи происходит оформление прав на земельный участок. На основе полученного практического опыта оформления прав на земельные участки и расположенных на них АМС в исследовании представлен алгоритм оформления земельных участков для оперативного размещения АМС:

1. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключение договора аренды земельного участка [4].

2. Заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

3. Заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности физических или юридических лиц;

4. Получение разрешения на размещение объекта в соответствии с перечнем видов объектов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 г. № 1300 [5].

Из вышеперечисленных вариантов более подробно рассмотрим оформление земельного участка первым и четвертым способом. Характеристики данных способов оформления представлены в табл. 1.

Таблица 1

Характеристики способов оформления земельных участков для размещения антенно-мачтовых сооружений связи

Способ оформления	Срок оформления	Надежность	Примечание	Нормативно-правовой акт
Образование ЗУ из земель находящихся в государственной и муниципальной собственности	82 р. д.	Надежный	Договор аренды может быть заключен на срок не более 49 лет	ст. 11.3, ст. 11.10, ст. 39.1, ст. 39.6 ЗК РФ
Получение разрешения на размещение объекта	35 р. д.	Не надежный	Существует риск сноса сооружения, но сооружение может быть размещено в любой территориальной зоне	Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 г. № 1300. Глава 6 ЗК РФ

Общий срок оформления границ земельного участка и регистрация прав на него без учета работ по поиску и обследованию площадки по первому способу равен 82 рабочих дня. Этот срок можно разделить на 7 этапов:

1. Формирование схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории для подачи заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка - 5 рабочих дней;

2. Получение постановления о предварительном согласовании предоставления земельного участка – 30 рабочих дней;

3. Формированию межевого плана – 5 рабочих дней;

4. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет – 15 рабочих дней;

5. Формирование заявления о предоставлении земельного участка в аренду – 2 рабочих дня;

6. Заключение договора аренды – 15 рабочих дней;

7. Государственная регистрация договора аренды – 10 рабочих дней.

Срок оформления земельного участка без учета работ по поиску и обследованию площадки по четвертому способу равен 35 рабочих дней. Этот срок подразделяется всего на 2 этапа:

1. Подготовка схемы границ земель или земельных участков на кадастровом плане территории для подачи заявления о выдаче разрешения на размещение объектов – 5 рабочих дней;

2. Получение постановления о выдаче разрешения на размещение объекта – 35 рабочих дней.

Согласно примечанию 2 приложения к Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540 [6] допускается размещение и эксплуатация антенно-мачтовых сооружений в любом виде разрешенного использования. Следовательно, разрешение на размещение объекта можно получить в любой территориальной зоне вне зависимости от видов разрешенного использования данной территориальной зоны. Это существенно увеличивает количество возможных вариантов размещения земельных участков для размещения антенно-мачтовых сооружений связи.

Необходимо учесть, что получить разрешение на размещение объекта для антенно-мачтового сооружения связи можно только в том случае, если для его размещения не требуется получение разрешения на строительство. В каждом регионе Российской Федерации утвержден перечень объектов и их характеристики, для которых не требуется получение разрешения на строительство, также, как и условия размещения таких объектов, для получения разрешения на размещение таких объектов.

Так, например, пунктом 6 статьи 2 закона Томской области от 12.07.2016 г. № 73-ОЗ [7] регламентирована высота сооружения. Она не должна превышать 40 метров, а также сооружение не должно иметь заглубления. В постановлении Администрации Томской Области от 29.07.2016 г. № 263а [8] сведения о предельном сроке размещения и плате за размещение не закреплены, следовательно, плата за размещение не взимается и разрешение на размещение выдается на указанный заявителем срок.

В Новосибирской области постановлением Правительства Новосибирской области от 20.07.2015 г. № 269-п [9] регламентировано, что срок размещения антенно-мачтового сооружения бессрочный, либо тот что указан заявителем, а размещение производится за плату. Законом Новосибирской области от 14.12.2015 г. № 20-03 [10] не регламентирована предельная высота сооружения связи.

Результаты анализа условий размещения и параметров антенно-мачтового сооружения связи на которое возможно получить разрешение на размещение объекта для регионов Сибирского Федерального округа сформированы и представлены в табл. 2.

Условия получения разрешения на размещение объекта
в регионах Сибирского Федерального округа

Регион	Максимальная высота/глубина	Срок размещения	За плату – «+» Без платы – «-»
Томская область	40/0	Испрашиваемый, не ограничивается	–
Новосибирская область	Любые, при доказательстве, что объект является некапитальным	Бессрочно, либо указанный заявителем	+
Кемеровская область	41/5	До 3 лет	–
Красноярский край	35/5 – в границах населенных пунктов, 50/5 – за границей	Не дольше срока размещения и эксплуатации	–
Омская область	Любые, при доказательстве, что объект является некапитальным	До 1 года	–
Алтайский край	Любые, при доказательстве, что объект является некапитальным	До 5 лет	–
Республика Алтай	40/0	Не дольше срока размещения и эксплуатации	–
Республика Хакасия	Любые, при доказательстве, что объект является некапитальным	Бессрочно, либо указанный заявителем	+
Республика Тыва	50/0,5 или 30/5 в зависимости от конструкции	Не дольше срока размещения и эксплуатации	–
Иркутская область	Любые, при доказательстве, что объект является некапитальным	До 3 лет	+

Проведенные исследования позволяют сделать вывод о том, что самым быстрым способом размещения АМС на земельном участке является способ предусматривающий получение разрешения на размещение объекта, а самым надежным способом является заключение договора аренды на земельный участок, образованный из земель государственной или муниципальной собственности.

Учитывая характеристики способов оформления земельных участков для размещения антенно-мачтовых сооружений связи, представленные в табл. 1. Можно сделать вывод, что, так как самым быстрым способом оформления является получение разрешения на размещение объекта, а самым надежным – заключение договора аренды на образованный земельный участок из земель государственной или муниципальной собственности. То для сокращения сроков оформления земельного участка необходимого для проведения строительного

монтажных работ и запуска базовой станции сотовой связи, можно вначале получить разрешение на размещение объекта. А затем для исключения риска сноса антенно-мачтового сооружения необходимо провести работы по образованию земельного участка и заключению договора аренды земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон «О связи» от 07.07.2003 № 126-ФЗ: [Электронный ресурс]: URL http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43224/ (дата обращения: 10.03.2019).
2. SAS. Планета. SASGIS: [Электронный ресурс]: URL <http://www.sasgis.org/sasplaneta/> (дата обращения: 10.03.2019).
3. Публичная кадастровая карта. Публичная кадастровая карта: [Электронный ресурс]: URL <https://pkk5.rosreestr.ru> (дата обращения: 10.03.2019).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: [Электронный ресурс]: URL http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.03.2019).
5. Файт А.В. Особенности поиска и оформления площадок для размещения антенно-мачтовых сооружений связи / А.В. Файт // Проблемы геологии и освоения недр: труды XXII Международного симпозиума имени академика М.А. Усова студентов и молодых ученых, посвященного 155-летию со дня рождения академика В.А. Обручева, 135-летию со дня рождения академика М.А. Усова, основателей Сибирской горно-геологической школы, и 110-летию первого выпуска горных инженеров в Сибири. – 2018. – № 1. – С. 703–705.
6. Приказ Министерства Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540: [Электронный ресурс]: URL http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ (дата обращения: 10.03.2019).
7. Закон Томской области от 12.07.2016 г. № 73-ОЗ: [Электронный ресурс]: URL <http://docs.cntd.ru/document/467929583/> (дата обращения: 10.03.2019).
8. Постановление Администрации Томской Области от 29.07.2016 г. № 263а: [Электронный ресурс]: URL <http://docs.cntd.ru/document/467930551/> (дата обращения: 10.03.2019).
9. Постановлением Правительства Новосибирской области от 20.07.2015 г. № 269-п: [Электронный ресурс]: URL <http://docs.cntd.ru/document/465709567/> (дата обращения: 10.03.2019).
10. Закон Новосибирской области от 14.12.2015 г. № 20-03: [Электронный ресурс]: URL <http://docs.cntd.ru/document/465710962/> (дата обращения: 10.03.2019).

© А. В. Файт, 2019