

государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора"// "Российская газета", N 6987 26.03.2016;

10. Земельное право [Текст]: учебное пособие / Е.С. Болтанова. – 5-е изд. – М.: ИЦ РИОР: НИЦ Инфра-М, 2012. – 139 с. ISBN 978-5-369-01052-5.

11. Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс] – Режим доступа: rosreestr.ru, свободный.

УДК 349.415

ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ЛИНЕЙНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Крючков И.В.

Научный руководитель Басова И.А.

Тульский государственный университет

Рассмотрены актуальные вопросы, связанные с проектированием линейных сооружений, включая подготовку и состав проектов планировки и межевания территории данных объектов и анализом нормативно-правовой базы.

В настоящее время программы развития города, как социально-экономического образования, предусматривают повышение потребностей населения в труде, быте, духовной жизни, отдыха. Любая территория проектируется в соответствии с утвержденными проектами планировки и застройки общественно-деловых, жилых и промышленных районов, предусматривающие перспективу развития транспортных, инженерных сетей, которые, в свою очередь, регистрируются на основании проектов планировки и межевания территории.

Градостроительный Кодекс Российской Федерации обеспечивает устойчивое развитие территорий на основе градостроительного зонирования и территориального планирования, включает в себя положения по охране окружающей среды и ее экологии.

В Градостроительном Кодексе дано следующее определение градостроительной деятельности: «градостроительная деятельность – это деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориаль-

ного планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений» [2].

Для проектирования линейных объектов основной целью считается рациональное планирование территории по формированию землеотвода под инфраструктурный объект.

На сегодняшний день нормативные документы не дают однозначного определения линейного сооружения. Согласно п.10.1 ст.1 Градостроительного кодекса, под линейными объектами понимаются «линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения». Федеральным законом от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" рассматриваются линейные объекты «дорог, линий электропередач, линий связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линии и других подобных сооружений» [2,3].

Линейные объекты отличаются своей масштабностью или протяженностью. Для типов и классов линейных объектов, не вошедших в перечень постановления Правительства РФ №1300, требуется подача схемы границ предполагаемых к использованию земель. Данная схема исключает возможность пересечения линейного объекта с границами иных объектов недвижимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), а также с иными землями особого использования территории.

К схеме прикладывается информация о наименовании предполагаемого линейного объекта, описание его местоположения, площадь предполагаемого земельного участка, категория земель, вид разрешенного использования, координаты поворотных точек границ земельного участка.

Цель подготовки схемы границ земельного участка под строительство линейного объекта является получение разрешения на проведение работ по прокладке линейного объекта и возможности дальнейшего его постановки на кадастровый учет [4].

При формировании земельных участков, под линейными сооружениями для постановки на кадастровый учет и регистрации прав, их границы могут находиться на землях различных категорий и форм собственности, в связи с этим повышаются требо-

вания к землеустройству, что учитывается в таких документах как проекты планировки и межевания территории.

Планировка территории является одной из составляющей градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

С учетом ст. 42 Градостроительного кодекса можно дать определение проекту планировки территории, как совокупность документации, на основании которой определяются зоны размещения существующих элементов планировочной структуры с указанием их параметров, а также зоны планирования размещения объектов капитального строительства, на строительство которых впоследствии может быть разрешение [2].

Проект планировки территории подготавливается в обязательном порядке, чтобы приступить в дальнейшем к формированию проекта межевания территории. В процессе подготовки проекта выделяются элементы планировочной структуры, устанавливаются параметры планируемого развития элементов планировочной структуры.

Как отмечалось выше, проект линейного сооружения разрабатывается согласно Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 25.12.2018); Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. 26.12.2018), а также требованиям и рекомендациям иных законодательных актов и нормативных документов: Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» от 12.05.2017г. N 564; СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей действующему законодательству по градостроительной деятельности); СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Генерального плана муниципального образования, в границах которого проводятся работы по планировке территории; ПЗЗ (правила землепользования и застройки) муниципального образования, в границах которого проводятся работы по планировке территории [1, 2, 7, 9].

Состав проекта планировки содержит основную часть, подлежащую утверждению, а также материалы по ее обоснованию. Основная часть состоит из «Положения о размещении линейного объекта и графической части». Материалы по обоснованию

размещения линейного объекта состоят из графической части и пояснительной записки [5].

Работы по разработке проекта планировки линейного сооружения начинаются с обращения в уполномоченный орган власти заинтересованного лица с заявлением о разрешении подготовки данной документации с учетом уровня проектируемого линейного сооружения [3, 10].

После получения решения уполномоченного органа исполнительной власти о начале разработки документации по планировке территории, разрабатывают техническое задание на разработку документации, которое также утверждается уполномоченным органом. В случае недостатка средств у администрации на реализацию подготовки проекта инициатором по оплате работы может выступить юридическое или физическое лицо. Защита разработанного проекта происходит в ходе публичных слушаний.

Проект планировки территории не окончательный документ основание для подготовки межевого плана, он является частью документации и до его утверждения в ходе публичных слушаний формируется проект межевания территории. На этом этапе проводится уточнение публичных сервитутов или образование частей земельного участка, в следствии образования которых собственники земельных участков обязаны обеспечить доступ к объектам общего пользования и иных целей; устанавливаются границы проектируемого земельного участка, и устанавливается его точное местоположение.

Под проектом межевания территории понимается градостроительная документация, которая создается с учетом определенных видов деятельности, требующих межевания внутри участка [2].

Для начала работ по формированию проекта следует тщательно изучать исходный материал, провести анализ. Важно на начальном этапе проверить и исключить возможное наличие наложений и чересполосиц, скорректировав границы зоны размещения линейного сооружения.

При разработке проекта межевания территории дополнительно учитываются требования Закона Муниципального образования о градостроительной деятельности и иные документы утверждающие правила землепользования и застройки, генеральный план города, Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 N 388 (ред. от 11.02.2014), свод строительных норм и правил СНиП 11-04-2003, инструкции [6, 8].

В составе проекта межевания формируются графические и текстовые части. В текстовой части описывается характеристика территории межевания и ее особенности, принятые решения, перечень публичных сервитутов.

Графические материалы отражают план фактического использования территории и проект межевания территории, с отображением красных линий, границ земельных участков, контуров зданий и сооружений, схемы организации транспортных сетей, схемы расположения инженерных коммуникаций. Графика готовится в масштабе 1:500 – 1:2000 и включает в себя все вышеперечисленные пункты [1, 2, 4].

В текстовой части проект должен содержать обоснование принятых решений, перечисление публичных сервитутов, характеристику территории межевания и данные о материалах по образованию границ земельных участков. При формировании проекта межевания обязательными положениями являются границы участков и варианты формирования публичных сервитутов.

Каждый документ проекта межевания уникален в силу кадастрового плана территории и анализа рационального использования земельных участков. В большинстве субъектов Российской Федерации требования по формированию проекта межевания не установлены, что затрудняет выявить особенности, в отношении которых появляются замечания, стоит только исходить из выявленных, утверждающим органом, ошибок.

Таким образом, подготовка проектов планировки и межевания направлены на организацию территории под строительства элементов планировочной структуры (в частности линейных сооружений), установление их параметров дальнейшего развития и зон планируемого размещения. Данные проекты рассматриваются на публичных слушаниях в органах местного самоуправления. В случае положительного решения в соответствии с проектом межевания территории кадастровый инженер подготавливает межевой план по образованию земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Библиографический список

1. *Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. 26.12.2018), принят Государственной думой 28.09.2001г.*
2. *Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред.25.12.2018), принят Государственной думой 22.12.2004 г.*

3. Федеральный закон "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ, принят Государственной думой 03.12.2004 г.

4. Постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" (с изменениями и дополнениями).

5. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» от 12 мая 2017 года N 564.

6. Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011 N 388 (ред. от 11.02.2014) "Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков.

7. Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. N 78).

8. Строительные нормы и правила СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (Принят в действие постановлением Госстроя России от 29 октября 2002 г. №150).

9. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. приказом Минрегионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820.

10. Малоян, Л.Р. Документация в строительстве: учебно-справочное пособие / Л.Р. Малоян. – Ростов н/Д: Феникс, 2011. – 304 с.