

УДК 332.34

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ МЕСТА РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

**Анна Сергеевна Хлопчур**

магистрант

**Александр Юрьевич Матвеев**

магистрант

**Илья Петрович Заволока**

доцент кафедры ландшафтной архитектуры

землеустройства и кадастров

ilya\_zavoloka@mail.ru.

**Олег Евгеньевич Богданов**

доцент кафедры ландшафтной архитектуры

землеустройства и кадастров

bogdanov\_o\_e@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Аннотация.** Статья посвящена процессу предварительного согласования места размещения линейных объектов.

**Ключевые слова:** линейные объекты, кадастр недвижимости, технологическая схема, земельные участки.

В связи с тем, что вопрос совершенствования технологической схемы предварительного согласования места размещения линейного объекта, как и вопрос подготовки проектов планировки проектов межевания в целом возник относительно недавно, серьезных исследований на данную тему не проводилось, на настоящий момент отсутствует какая либо судебная практика, способствующая нахождению выхода из сложившейся ситуации.

Размещение линейных объектов на особо ценных землях (орошаемых и осушенных землях, пашнях, земельных участках, занятых многолетними плодовыми насаждениями и виноградниками, водоохранными, защитными и другими лесами первой группы), а также на землях особо охраняемых территорий, имеющих культурное или научное значение, допускается лишь в исключительных случаях.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов в единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, обеспечения в соответствии с настоящим Федеральным законом общедоступности и непрерывности актуализации, содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

Заложенные в законе кадастровые функции должны гарантировать сохранность прав человека. Достоверность данных, собранных в кадастре, влияет на решения, касающиеся конкретной недвижимости или принимаемые в сфере хозяйственного ведения.

Земельные участки для строительства выбираются преимущественно на землях несельскохозяйственного назначения или вовсе не пригодных для сельского хозяйства либо на сельскохозяйственных угодьях худшего качества,

имея в виду использование этих земель и в тех случаях, когда для их освоения необходимо проведение специальных инженерных мероприятий.

Предварительное согласование места размещения линейного объекта дает возможность получения земельного участка из земель государственной собственности, либо из земель, относящихся к неразграниченной государственной собственности в аренду, без проведения аукциона.

Предварительное согласование места размещения линейного объекта на земельных участках, относящихся к землям государственного лесного фонда, осуществляют Управления лесного хозяйства, либо Министерства лесного и охотничьего хозяйства региона, на территории которого находится лесной участок. Предварительное согласование заключается в утверждении схемы лесного участка на кадастровом плане территории [1].

Предварительное согласование места размещения линейного объекта на земельных участках, находящихся в собственности физических и юридических лиц, проводится преследуя несколько целей. Предварительное согласование места размещения проводится путем составления и заключения предварительного договора аренды земельного участка. В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора. То есть, кроме самого согласования места размещения линейного объекта, при заключении предварительного договора предусматриваются условия, на которых земельный участок, являющийся предметом договора будет передан в аренду.

Получение условий необходимо, для составления смет на производство работ по землеотводу, при строительстве и реконструкции линейного объекта. Если на земельных участках, относящихся к государственной собственности, либо участках, на которые собственность не разграничена, стоимость аренды возможно спрогнозировать, ввиду того что она рассчитывается на основании

утвержденного порядка, то стоимость аренды земельных участков находящихся в собственности юридических и физических лиц, является величиной, которая достигается по договоренности сторон.

Кроме того при производстве работ организация эксплуатирующая линейный объект обязана компенсировать правообладателю земельного участка фактически понесенные убытки и упущенную выгоду недополученную при строительстве или реконструкции линейного объекта. В связи с этим включение в предварительный договор дополнительных условий о размерах компенсации убытков и упущенной выгоды также поможет в формировании смет на производство работ [2].

В связи с тем, что линейные объекты в большинстве своем являются технически сложными объектами, проектирование целесообразно проводить самостоятельными организациями, специализирующимися на проектных работах. Из этого вытекает тот факт, что подавляющее большинство работ по проектированию линейных объектов производится на основании договоров подряда. Согласно п.6 ст. 48 Градостроительного Кодекса РФ, в случае если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

- градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Если выполнение инженерных изысканий можно включить в договор на выполнение проектных работ, получение технических условий обеспечить до начала проектирования, то с получением документации по планировке территории возникают некоторые сложности, которые мы рассмотрим подробнее.

Согласно действующей редакции Градостроительного Кодекса РФ, в случае разработки документации по планировке территории, для линейного объекта, в состав такой документации должен быть включен проект межевания территории, на основании которого впоследствии будет осуществляться образование земельного участка и предоставление организации застройщику его на период производства работ по реконструкции или строительству. Следовательно границы указанные в проекте межевания территории должны точно соответствовать границам, указанным в проектной документации.

На практике прогнозирование границ земельных участков, необходимых для производства работ по реконструкции или строительству линейного объекта процесс достаточно трудоемкий, и невозможен без проведения инженерно-геодезических, инженерно-геологических изысканий, принятия проектных решений. Даже на стадии предпроектного обследования, которая проводится совместно представителями проектной и эксплуатирующей организации невозможно предусмотреть все необходимые элементы линейного объекта, и их расположение на местности.

Данная проблема на настоящий момент законодательством не отрегулирована, в связи с чем эксплуатирующим организациям приходится в большинстве случаев пренебрегать нормой предоставления документации по планировке территории в качестве исходных данных, либо переделывать данную документацию после формирования проектной документации.

Проблемы при оформлении землеустроительной документации можно условно разделить на две части:

- нестыковка технологической схемы предварительного согласования места размещения объекта и этапов проектирования линейного объекта

- отсутствие ответственности правообладателей земельных участков за отказ от предварительно согласованного места размещения объекта.

Проблема технологической схемы состоит в том, что на стадии подготовки документации по планировке территории отсутствует информация, позволяющая точно определить границы земельного участка, необходимые для его проектирования.

Вторая проблема – отсутствие ответственности правообладателей земельных участков за отказ от предварительного согласования места размещения объекта. Данная проблема проявляется в двух видах, первый случай, когда правообладатель земельного участка, не смотря на заключенный ранее предварительный договор, при заключении основного имеет разногласия, в основном разногласия по сумме договора. Проблема заключается в том, что, если обязанное лицо уклонилось от подписания договора, заключение которого для него обязательно, но в ходе рассмотрения дела представило разногласия по условиям предложенного проекта, то суд, обязан их рассмотреть [3].

Второй аспект данной проблемы заключается в том, что правообладатель земельного участка, подписав предварительный договор не ограничен в праве распоряжения земельным участком, предварительный договор не подлежит государственной регистрации, и к моменту заключения основного договора правообладатель может измениться, и в случае рассмотрения дела о понуждении к заключению договора в судебном порядке, землепользователь может быть признан добросовестным покупателем (в случае если прежний собственник не уведомил его о наличии заключенного предварительного договора аренды). В таком случае для организации застройщика так же возникают дополнительные расходы, по отстаиванию своей позиции в суде, и возможном перепроектировании линейного объекта, что в большинстве случаев влечет за собой как дополнительные затраты на проектирование, так повторную подготовку документации по планировке территории, и даже дополнительные инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания.

### Список литературы:

1. Нагаев Р.Т. Недвижимость: Землеустройство; Градостроительство. Экономика; Терминологический словарь: Учебное пособие для вузов. Казань. Идел-Пресс. 2010.
2. Чешев А.С., Вальков В.Ф. Основы землепользования и землеустройства: Учебник для вузов. Изд. 2-е, доп., перераб. Ростов-на-Дону: издательский центр «МарТ». 2012.
3. Волков С.Н. Экономика землеустройства: Учебник для вузов. М.: Колос. 2006.

**UDC 332.34**

### **PRELIMINARY APPROVAL OF THE LOCATION OF LINEAR OBJECTS**

**Anna S. Khlopchur**

master student

**Alexander Yu. Matveev**

master student

**Ilya P. Zavoloka**

Associate Professor of the Department of Landscape Architecture

land management and cadastre

ilya\_zavoloka@mail.ru

**Oleg Ev. Bogdanov**

Associate Professor of the Department of Landscape Architecture

land management and cadastre

bogdanov\_o\_e@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Annotation.** The article is devoted to the process of preliminary approval of the location of linear objects.

**Keywords:** linear objects, real estate cadastre, technological scheme, land plots.

Статья поступила в редакцию 17.11.2023; одобрена после рецензирования 20.12.2023; принята к публикации 25.12.2023.

The article was submitted 17.11.2023; approved after reviewing 20.12.2022; accepted for publication 25.12.2023.