

**ОСОБЕННОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ
НА ТЕРРИТОРИИ Г. ТОМСКА**

Н. В. Гатина, К. В. Студёнова

**Научный руководитель старший преподаватель М.В. Козина
Национальный исследовательский Томский политехнический университет,
г. Томск, Россия**

Градостроительное планирование развития территорий и населенных пунктов и их застройка осуществляются посредством разработки градостроительной документации о градостроительном планировании и развитии территории. Одним из приоритетных этапов таких документов является планирование размещения объектов инженерной инфраструктуры, поскольку такие объекты являются частью жизнеобеспечивающей системы населенных пунктов (газо, электро-, тепло-, водо- снабжения, водоотведения и т.д.). В контексте градостроительного законодательства линейные объекты являются разновидностью объектов капитального строительства, но имеют иной правовой режим в части процедур проектирования, строительства, реконструкции и ввода их в эксплуатацию. Совокупность систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения и теплоснабжения определяют состав инженерной инфраструктуры [1]. Документация по планировке территории – основная составляющая градостроительной деятельности, так как в ней уточняется и детализируется планировочная структура отдельных территорий. Поэтому наличие инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры определяются в соответствии с генеральным планом муниципального образования, правилами землепользования и застройки и в проектах планировки и межевания территории (далее ПП и МТ).

В связи с вступившими в силу изменениями в земельном и градостроительном законодательстве, возникла необходимость в совершенствовании процедуры предоставления земельных участков для строительства линейных объектов. «Разрешение на строительство» является документом необходимым для начала строительства, как объектов капитального строительства, так и инженерных коммуникаций. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - ГрК РФ) разрешение на строительство является документом, подтверждающим соблюдение требований проектной документации градостроительного плана земельного участка или проекта планировки территории и территории проекта межевания (касается строительства, реконструкции линейных объектов) [2]. «Разрешение на строительство» предоставляет застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства [1]. В соответствии с изменениями в ГрК РФ, вступившими в силу с 1 января 2016 года, выдача разрешения на строительство осуществляется исключительно на основании ПП и МТ, предусматривающего размещение линейного объекта.

В настоящее время на территории г. Томска существует несколько вариантов для размещения инженерных коммуникаций.

1. В случае, если строительство объекта предусмотрено утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории, то заинтересованное лицо обращается в администрацию Города Томска для оформления прав на землю и последующего получения разрешения на строительство. Для этого в соответствии со статьей 39.15 ЗК РФ на первом этапе осуществляется предварительное согласование предоставления земельного участка [4]. В случае принятия администрацией города положительного решения на основании выданного постановления проводится межевание земельного участка в соответствии с утвержденным ПП и МТ и его государственный кадастровый учет. После чего данный земельный участок предоставляется заявителю в аренду на период строительства. Заинтересованное лицо получает разрешение на строительство в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ, и по завершению строительства, разрешение на ввод построенного объекта в эксплуатацию. Затем осуществляется постановка объекта на государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на построенный объект. Градостроительный план земельного участка в связи со вступившими изменениями для линейных объектов не утверждается.

2. В случае, если строительство объекта предусмотрено утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории, а также данный объект входит в перечень объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство на территории Томской области в соответствии с Законом Томской области от 12.07.2016 N 73-ОЗ, заинтересованное лицо имеет право обратиться в администрацию Города Томска в целях получения разрешения на использование земель, земельных участков или частей земельных участков, где оформление прав на землю и соответственно получение разрешения на строительство не требуется. Таким образом, заинтересованное лицо в соответствии с Законом Томской области № 73-ОЗ от 12.07.2016г. и постановлением администрации Томской области № 263а от 29.07.2016, на основании заявления и приложенных к нему документов получает разрешение на использование земель, земельных участков или частей земельных участков [3].

Приложением к разрешению на использование земель, земельных участков или частей земельных участков является схема на топографическом плане в масштабе 1:500 и проект объекта планируемого к размещению. Схема содержит сведения об участке местности, с показом границ и площади земель, земельного участка либо части земельного участка, на территории которых планируется размещение объекта, с указанием координат характерных точек границ с использованием системы координат, применяемой при ведении государственного кадастра недвижимости. Проект объекта - это документ, представляющий собой совокупность материалов в текстовой и графической форме, устанавливающий основные характеристики объекта: функциональное назначение, состав, внешний вид, площадь протяженность, материал конструктивных элементов, мощность) [7].

В соответствии с п.10 ст.40 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные сооружения, для строительства которых не требуется разрешение, осуществляется на основании документа, подтверждающего возможность размещения таких созданных сооружений без предоставления земельного участка или установления сервитута.

Стоит отметить, что в соответствии с пп.1 п.11 постановления Администрации Томской области от 29.07.2016 №263а если планируемое размещение объекта не соответствует действующим положениям документов территориального планирования и документации по планировке территории (за исключением размещения временных (некапитальных) объектов) принимается решения об отказе в выдаче такого разрешения [2]. В таком случае, в целях реализации строительства линейных объектов, возможна отмена действующего проекта планировки и проекта межевания территории и разработка и утверждение нового.

Если объект не входит в перечисленные вышеуказанным законом случаи и на территорию утверждён проект планировки и проект межевания заинтересованному лицу необходимо получение разрешения на строительство и как необходимость оформление прав на землю в порядке ст.39.15 ЗК РФ (как описано выше).

При отсутствии утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории для строительства линейных объектов, для которых требуется разрешение на строительство, необходима его разработка и утверждение, иначе строительство таких объектов невозможно [6].

Подводя итог, хочется заметить, что установленный приоритет утвержденного проекта межевания территории позволяет наиболее рационально организовать процесс образования земельных участков, поскольку именно образование земельного участка на основании проекта межевания территории отвечает принципам устойчивого развития территорий и осуществления строительства на основании документации по планировке территории, на которых базируется законодательство о градостроительной деятельности [5]. На сегодняшний день действующее законодательство предоставляет несколько вариантов осуществления строительства линейных объектов. Однако малое количество утвержденных проектов планировки и проектов межевания территории, а также устаревшие проекты не позволяют городу гармонично развиваться.

Результаты анализа утвержденных ПП и МТ в г. Томске показывают, что в некоторых из них не предусмотрены все необходимые инженерные коммуникации. Следовательно, расположенные на таких территориях объекты (индивидуальные жилые дома и другие) останутся без возможности обеспечения сетями газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, телефонизации и другими коммуникациями. Решением данного вопроса в г. Томске может стать отмена действующего проекта планировки и проекта межевания территории и как следствие разработка и утверждение нового проекта, так как законодательством внесение изменений в существующие проекты планировки и проекты межевания в настоящее время не предусмотрено.

Стоит отметить, что выдача разрешения на использование земель позволяет решить проблему широкого круга заинтересованных лиц в области строительства линейных объектов и регистрации прав на них. Преимущественно разрешение на использование земель выдается на территории, в отношении которой отсутствует утвержденная планировочная документация. Однако и в данном случае существуют условия, при которых такое разрешение выдано быть не может.

Литература

1. Гатина Н.В., Студенова К.В., Кадетова Т.А., Козина М.В. вопросы управления строительством объектов инженерной инфраструктуры в условиях значительных изменений в градостроительном и земельном законодательстве // В сборнике: Неделя науки СПбПУ материалы научной конференции с международным участием. – Санкт-Петербург, 2016. – С. 536-539.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть I). Ст. 16.
3. Закон Томской области от 09.07.2015 № 100 – ОЗ «О земельных отношениях в Томской области» // Собрание законодательства Томской области. 2015. № 7/2(127).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147. Ст. 4147.
5. Корякин В.И. Новое в правовом регулировании размещения линейных объектов [Электронный ресурс] / В.И. Корякин // Аналитический портал. Отрасли права. – 2016. Режим доступа: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/19704> (14.01.2017).
6. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 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» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 50. Ст. 7089.
7. Студенова К.В. Проблемы предоставления земельных участков для строительства линейных объектов на примере муниципального образования «город Томск» / К.В. Студенова // Материалы Международного научного симпозиума имени академика М.А. Усова «Проблемы геологии и освоения недр». – 2016. – С. 795-797.