

Страхи и опасения, или что такое линейные объекты

Классификация строительных объектов происходит по большому числу критериев и оказывается очень обширной. В этом разнообразии жилых и общественных построек, зданий и сооружений далекому от строительной сферы человеку оказывается нелегко разобраться. Рассмотрим, что собой представляет обширная группа линейных сооружений.

Если говорить простым языком, то линейный объект – это любой объект, размеры которого в длину будут значительно превышать его ширину. К этой группе объектов капитального строительства будут относиться различные инженерные сети, трубопроводы, дороги (как автомобильные, так и железные), а также мосты, тоннели, метро, и т.д. Расположение линейного объекта формируется полилинией – т. е. ломаной кривой, которая может в том числе пересекаться с самой собой.

Такие объекты чаще отличаются масштабностью, охватывая значительные расстояния, иногда даже в нескольких регионах страны. И когда речь идет о крупных подобных объектах строительства, то принадлежность их к линейным не вызывает сомнения. Но вот при более мелких и локальных работах могут возникать спорные ситуации. К примеру, даже реконструкцию участка дороги с установкой автобусной остановки можно при желании аргументированно причислить к работам по устройству линейного объекта. Равно как небольшие участки водопровода можно оформить, как подведение коммуникаций к жилым или общественным зданиям. Иными словами, иногда сложно провести четкое разграничение между линейными и площадными объектами. Порой они бывают совмещены. К примеру, сам по себе трубопровод будет являться линейным сооружением, а вот обслуживающие его подстанции – площадным.

Линейный объект всегда будет сооружением, а не зданием. Предназначается для различного вида производственных процессов, перемещения, как людей, так и грузов, непостоянного нахождения людей, а также сохранения продукции; имеет несущие, а иногда и ограждающие элементы в конструкции. Относительно поверхности земли линейный объект может быть наземным, подземным и надземным. По назначению можно вывести транспортные коммуникации, системы коллекторов (ливневых и канализационных), каналы по водоснабжению, орошению земель, линии связи, линии электропередачи, трубопроводы для нефтепродуктов, газа, воды. В нормативных документах линейный объект – это достаточно открытое понятие, т.е. ряд объектов, перечисляется, но оставляется простор для добавления иных сооружений на усмотрение застройщиков и проектировщиков в конкретных ситуациях.

Правовое оформление линейного объекта остается спорным и сложным с точки зрения законодательства - как земельного, так и градостроительного. Ряд таких объектов требует полного владения участком под ними (к примеру, дороги), другие не исключают использование данного участка по целевому назначению. Так, к примеру, подземные кабели вполне могут находиться под чьим-то землевладением. В таком случае владелец этой собственности может иметь некоторые неудобства при пользовании или сталкиваться с ограничениями. В случае если под планируемый линейный объект требуется земельный участок, находящийся в частной собственности, на этот участок устанавливается публичный сервитут (право пользования чужой земельной собственностью в ограниченных рамках).

Линейные объекты имеют полосу отвода, т.е. зону, в которой частично или полностью запрещено строительство других сооружений, имеются и другие ограничения. В рамках полосы отвода не разрешается: выполнять любые работы, не связанные с ремонтом, обслуживанием либо реконструкцией такого объекта; заниматься сельскохозяйственной деятельностью, нарушать целостность зеленых насаждений; строительство зданий и

сооружений, не предназначенных для обслуживания данного объекта; устанавливать несогласованные с собственниками объекта рекламные конструкции, щиты с информацией и т.д.

За пределами полосы отвода могут устанавливаться условия ограниченного землепользования. Иными словами, на участке никакого объекта не располагается, территория может использоваться хозяином по назначению, но с некоторыми запретами. К примеру, если возводимый линейный объект находится в зоне возможных оползней, то для их предотвращения не разрешается вырубать древесные насаждения на значительной территории вокруг него. Также запрещается препятствовать эксплуатирующим организациям и аварийным службам проходить к объекту для профилактического ремонта и ликвидации аварийных ситуаций.

Если строительство линейных объектов требует для проведения работ временно использовать частные земли, то по окончании строительства данные земли должны быть восстановлены и рекультивированы. На время работ эти территории передаются в аренду.

Оформление правоустанавливающих документов для получения разрешения на строительство линейных объектов осуществляется в соответствии с Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ и федеральным законом «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Линейные объекты (объекты инженерной инфраструктуры) являются одним из видов объектов капитального строительства, разрешение на строительство которых выдается в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Для оформления прав на линейный объект - как объект капитального строительства, кроме документов на земельный участок, необходимо еще два основных документа – это разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (далее – разрешение на ввод) и кадастровый паспорт сооружения. Для получения этих документов нужно подготовить технический план сооружения. Технический план представляет собой документ, в котором указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет указанных объектов недвижимости либо для учета изменений такого объекта недвижимости.

Формы технических планов и требования к их подготовке утверждены соответствующими приказами Минэкономразвития России. Заявитель сам принимает решение, куда обращаться за подготовкой технического плана: реестр кадастровых инженеров размещен на портале государственных услуг Росреестра.

На практике на объект, для которого требуется разрешение на ввод необходимо подготовить технический план сооружения. В этом случае характеристики объекта заносятся в технический план из проектной документации и фактически выполненных замеров. Здесь необходимо сказать несколько слов о проектной документации. Проект планировки линейного объекта достаточно обширен и включает в себя 10 разделов: пояснительную записку, проектирование полосы отвода, непосредственно решения данного объекта (как технологические, так и конструктивные), совокупность зданий и сооружений в инфраструктуре строящегося объекта, ПОС, проектную документацию, описывающую работы по сносу и демонтажу объекта, бумаги, регламентирующие обеспечение пожарной безопасности и охраны природы, сметы, а также в особых случаях, определяемых законодательно, иные документы. Проектная документация подлежит государственной экспертизе.

Подать документы на государственный кадастровый учет можно с использованием системы электронного документооборота. Из любого удобного места и в любое время через портал Росреестра, можно выполнить такое обращение для получения услуг учета.

Одно из явных *преимуществ такого способа*: срок подготовки кадастрового паспорта при подаче заявления в электронной форме не превышает 7 календарных дней. Тогда как при личном обращении составляет 10 рабочих дней.