

№ 100-П от 30.03.2011

И.о. начальника Управления
строительства и проектирования
автомобильных дорог
Федерального дорожного
агентства

С.Н. Чурилову

Уважаемый Сергей Николаевич!

В соответствии с пунктом 4 проекта протокола совещания у заместителя руководителя Федерального дорожного агентства С.Ю. Потапова 25 февраля 2011 года саморегулируемая организация «Некоммерческое Партнёрство дорожных проектных организаций «РОДОС» направляет перечень проблемных вопросов, касающихся резервирования земель для строительства автомобильных дорог и искусственных сооружений, а также переустройства инженерных коммуникаций и их передачи на баланс владельцев.

1. На основании Положения о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 561, решение о резервировании земель может приниматься в соответствии документацией по планировке территории, подготовка которой осуществляется, в том числе, в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 10 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87, одними из исходных данных и условий для подготовки проектной документации на объект капитального строительства является утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке градостроительный план земельного участка, предоставляемый для размещения объекта капитального строительства.

Согласно части 6 статьи 43 и части 2 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный план земельного участка подготавливается в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются границы земельного участка (применительно к автомобильным дорогам полоса отвода).

Для подготовки градостроительного плана земельного участка необходимо иметь как минимум предполагаемые проектные решения по варианту плана трассы, выбранного на основе вариантного проектирования, продольному и поперечному профилю, транспортным развязкам (с учетом вариантного проектирования); материалы гидрологических изысканий для принятия решений по искусственным сооружениям (хотя бы отметки проезжих частей) и расчет площадей отвода.

Применительно к Градостроительному кодексу Российской Федерации эта работа может быть выполнена на стадии проекта планировки территории (статья 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

При таком решении возникает необходимость разработки предпроектной стадии с вариантными проработками основных проектных решений, их согласование с заинтересованными организациями, прохождение экспертизы, утверждение заказчиком.

На основании утвержденной предпроектной стадии возможна разработка комплекта документации для постановки земельного участка на кадастровый учет и получения градостроительного плана земельного участка, что в последующем позволит подготовить проект межевания территории и, соответственно, документацию по планировке территории, на основании которой может осуществляться резервирование земель.

Возможно включение данного вида работ в задание на разработку проектной документации как первый этап (утвержденные предпроектные материалы, материалы постановки на кадастровый учет).

При рассмотрении указанных вопросов необходимо учитывать, что 25 марта 2011 года вступил в силу Федеральный закон от 20 марта 2011 года № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части территориального планирования» (далее – Федеральный закон).

Федеральным законом регулируются отдельные вопросы, связанные с подготовкой документации по планировке территории, архитектурно-строительным проектированием, выдачей разрешения на строительство и так далее. Так, при подготовке физическим или юридическим лицом проектной документации линейного объекта застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу градостроительный план земельного участка или проект планировки территории и проект межевания территории.

2. Проблемные вопросы переустройства инженерных коммуникаций и их передачи на баланс владельцев.

При разработке проектной документации выполняются работы по переустройству инженерных коммуникаций с выносом их за пределы полосы отвода автомобильной дороги.

Вопрос: Кто должен оформлять полосу отвода под инженерные коммуникации? На кого оформлять землеотвод? За чей счет?

Если полоса отвода автомобильной дороги позволяет, то возможно ли переустроенные коммуникации оставлять в полосе отвода автомобильной дороги и на каких условиях для владельцев?

В целом можно согласиться с проектом решения указанных вопросов, предложенном на совещании. При переустройстве инженерных коммуникаций целесообразно относить связанные с переустройством затраты на компенсационные выплаты их владельцам. Сумму компенсационных выплат, по нашему мнению, следует определять согласно сметным расчетам производства работ (в том числе землеустроительным) в объеме, соответствующем техническим условиям на переустройство инженерных коммуникаций, выданным их владельцем.

С уважением,

Директор
Некоммерческого Партнёрства
дорожных проектных организаций «РОДОС»



С.Х. Хайбуллин