

DOI 10.21672/2077-6322-2021-82-3-082-092

МЕЖЕВАНИЕ И ПЛАНИРОВКА ПРИРОДНО-ТЕХНОГЕННЫХ И ГЕОГРАФИЧЕСКИХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

Колошина Галина Викторовна, кандидат педагогических наук, доцент, Ростовский государственный университет путей сообщения, Российская Федерация, 344038, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, cafedra_rgups@mail.ru

Соболева Ольга Николаевна, кандидат экономических наук, доцент, Ростовский государственный университет путей сообщения, Российская Федерация, 344038, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, cafedra_rgups@mail.ru

Турчик Светлана Евгеньевна, аспирант, Ростовский государственный университет путей сообщения, Российская Федерация, 344038, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, 2, cafedra_rgups@mail.ru

Одной из основных проблем территориального размежевания линейных объектов является наличие большого количества нормативно-правовых актов, регулирующих отношения по отдельным видам подобных объектов. К этому же можно отнести и несогласованность общего и специального законодательства. При обосновании определения линейного объекта необходимо учитывать отраслевую специфику таких объектов, а также наличие природно-техногенных площадей, которые являются неотъемлемой частью технологического процесса использования данного объекта. Особенности линейного объекта отражаются на содержании и процедуре оформления проектной документации на такой вид объекта.

Ключевые слова: межевание, планировка территорий, размещение линейных объектов, государственная регистрация, земельный участок, право собственности, экологически безопасный вариант, категория земель, кадастровый учет, инженерные изыскания, проектная документация

INTERCUTTING AND PLANNING OF NATURAL TECHNOGENIC AND GEOGRAPHICAL TERRITORIES WHEN PLACING LINEAR FACILITIES

Koloshina Galina V., Candidate of Pedagogics Sciences, Associate Professor, Rostov State Transport University, 2 Rostovskogo Strelkovogo Polka Narodnogo Opolcheniya Sq., Rostov-on-Don, 344038, Russian Federation, cafedra_rgups@mail.ru

Soboleva Olga N., Candidate of Economics Sciences, Associate Professor, Rostov State Transport University, 2 Rostovskogo Strelkovogo Polka Narodnogo Opolcheniya Sq., Rostov-on-Don, 344038, Russian Federation, cafedra_rgups@mail.ru

Turchik Svetlana E., Postgraduate Student, Rostov State Transport University, 2 Rostovskogo Strelkovogo Polka Narodnogo Opolcheniya Sq., Rostov-on-Don, 344038, Russian Federation, cafedra_rgups@mail.ru

One of the key problems of territorial delimitation of linear facilities is the presence of a large number of legal acts that regulate certain types of linear facilities. Besides, there is inconsistency of general and special legislation. We strongly believe that when defining a linear facility, it is necessary to take into account the industry specificity of such objects, as well as the presence of natural and technogenic areas, which are an integral part of the technological process of using these facilities. The findings of the study demonstrate that features of a linear facility are reflected in the content and procedure for preparing design documentation for such an object.

Key words: land surveying, territorial planning, placement of linear facilities, state registration, land plot, ownership, environmentally friendly option, land category, cadastral registration, engineering surveys, project documentation

На основе анализа законодательных актов и практических материалов по составлению и утверждению планировки и межевания территории под линейные объекты, можно выделить основные направления проблем, связанных с размещением подобных объектов:

- а) отнесение объекта к линейным объектам;
- б) проблемы, возникающие при планировке и межевании территории под линейные объекты;
- в) проблемы, возникающие при реализации документов по планировке территории и государственной регистрации линейного объекта и земельных участков полосы отвода под него.

Понятие линейного объекта широко используется в производстве. При этом не предусмотрено определение всех граней функционирования и создания данных систем. В законодательстве приводится примерный перечень линейных объектов, однако формулировки, с точностью указывающих на их признаки и виды, отсутствуют.

В соответствии с ГК РФ линейные объекты являются неделимыми вещами (объектами прав). С этого момента прекратило существование исключительно прецедентное определение состава имущества линейных объектов. Теперь линейные объекты признаны как единый имущественный комплекс [3].

Из-за отсутствия точного определения линейных объектов у заказчиков и исполнителей возникают трудности при их оформлении [19].

Градостроительный кодекс РФ дает следующее понятие данного вида объектов: линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения [2]. Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перечисляет некоторые виды линейных объектов: дороги, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы, железнодорожные линии и другие подобные сооружения [8]. Лесной кодекс РФ раскрывает понятие линейных объектов через перечисление линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов [5]. Такое же определение содержится и в приказе Рослесхоза от 10 июня 2011 г. № 223 «Об утверждении правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов» [12].

В Земельном кодексе также упоминается о линейных объектах в п. 1 ст. 49 и п. 3 ст. 70.1. Исходя из данного нормативно-правового акта в понятие «линейные объекты» можно включить следующие объекты недвижимости: автомобильные, железные дороги, инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения и иные сооружения [4].

В п. 5 ст. 11 Водного кодекса Российской Федерации к числу линейных объектов отнесены также мосты, подводные и подземные переходы, трубопроводы, подводные линии связи [1].

В Постановлении Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 (ред. от 28.04.2020) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» помимо трубопроводов, автомобильных и железных дорог, линий электропередачи, линий связи четко к линейным объектам отнесены линии метрополитена [10].

Об отдельных видах линейных объектов говорится в различных нормативно-правовых актах.

В ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» даны несколько определений для таких линейных

объектов как система инженерно-технического обеспечения и сеть инженерно-технического обеспечения [16].

Согласно ст. 2 Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи» линейно-кабельными сооружениями связи являются сооружения электронной связи и иные объекты инженерной инфраструктуры, приспособленные или созданные в целях размещения кабелей связи, а линии связи – линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи [9].

Также по линейным объектам связи было принято Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 г. № 68, которым утверждено Положение об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи (далее – Положение). Данным Положением определены отличительные признаки линейно-кабельных сооружений связи, как линейного объекта, так и объекта недвижимости [11].

Существует множество попыток получить конкретизированное универсальное определение линейного объекта, но на сегодняшний день такого определения не существует.

Что касается железных дорог, то действующим законодательством (несколькими нормативно-правовыми актами, в том числе ГК РФ, ЗК РФ, ФЗ № 172 от 21.12.2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую») однозначно сама железная дорога и комплекс ее сооружений относится к линейным объектам.

По результатам проведенного анализа в целях упорядочивания существующей нормативно-правовой базы целесообразно ввести следующее определение линейного объекта: линейный объект – система (либо ее часть) инженерно-технического обеспечения, прочно связанная с землей, имеющая значительную протяженность, а также надземные, наземные и подземные элементы в составе различных объектов, взаимосвязанных функционально и технологически, используемых в одном производственном процессе, предназначенная для выполнения производственных и транспортных функций, включая элементы вспомогательного и (или) дополнительного назначения.

Проблемы, возникающих при разработке, согласовании и утверждении проекта планировки и проекта межевания территории под линейные объекты, в первую очередь, связаны с процедурой их оформления и утверждения, а не с их содержанием.

Выбор участков территории муниципального образования, потенциально способных стать объектами межевания, не может осуществляться предварительно (заранее) по причине того, что возможные варианты размещения объектов множественны. И сначала необходимо определиться с наиболее рациональным, экономически выгодным и экологически безопасным вариантом проложения трассы. Для участков, различающихся величиной, протяженностью, конфигурацией, планировочными особенностями, в каждом отдельном случае необходимо выполнять индивидуальные проектные и предпроектные разработки. Резервировать земли под множественные варианты нецелесообразно, и главное, для его выполнения, требуются большие затраты по времени и занятости работников Росреестра и муниципальных образований, что в итоге увеличивает стоимость и сроки выполнения проектной документации. Проблема линейных объектов при формировании земельных участков заключается в достаточной протяженности линейных объектов и их прохождению по значительному количеству земельных участков, кадастровых кварталов и округов, принадлежащих разным категориям земель, находящихся в различных правах пользования [13].

Эксплуатация некоторых линейных объектов требует полного владения земельным участком (дороги, отдельные участки трубопроводов высокого давления и электросетей), что должно быть обеспечено правом, исключающим права пользования другого лица / лиц (например, аренду, постоянное (бессрочное) пользование или право собственности) [15].

В то же время наличие ряда линейных объектов не является препятствием для использования земельного участка по целевому назначению (подземные трубопроводы

и линии связи, надземные кабели и провода), хотя их нахождение на земельном участке порождает определенные неудобства для собственника земли, т. к. может быть установлен сервитут и ограничения в пользовании землей.

Если бы железная дорога пересекала автодорогу, права на которую уже зарегистрированы, то имелись бы проблемы при регистрации. В таком случае возникает вопрос: кому должны принадлежать земельные участки, находящиеся непосредственно на пересечении этих объектов?

В соответствии со статьей 39.37 Земельного кодекса РФ, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

а) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд;

б) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

в) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

г) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

д) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов.

При этом в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществлены до 01.09.2018 г. в случае, если право постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком или право на его аренду переформировано на публичный сервитут [6].

Можно сделать вывод, что при пересечении нескольких дорог, право собственности на участок государственной собственности остается у того, кто уже зарегистрировал свои права, но с установлением публичного сервитута. Эта норма законодательства распространяется только на те земли, которые не находятся в частной собственности, в противном случае такие участки изымаются в общем порядке для государственных и муниципальных нужд.

Такая формулировка закона в отношении железной дороги общего пользования, т. е. объекта федерального значения, объективна и обоснована.

Но в данной статье ничего не сказано о пересечениях автомобильных и /или железных дорог не общего пользования, если обе такие дороги проходят по землям государственной или муниципальной собственности, но имеют разное подчинение, а также про другие виды линейных объектов. Следуя из норм закона о государственной регистрации недвижимости, в таком случае участки полосы отвода

дороги будут зарегистрированы за тем лицом, кто первый подал заявление. И так может получиться, что у муниципального образования будет право собственности на участки пересечения с дорогой, например, относящейся к субъекту Федерации. Но технические требования к дорогам и ширине полосы отвода у таких дорог разные, и исходя из этих данных, преимущество должно быть у того, к кому относятся дороги более высокой категории.

Другой вариант решения такого вопроса: собственность на участки должны регистрировать в случае проложения наземного линейного объекта, а публичный сервитут регистрируется на участки (либо его части), необходимых для эксплуатации надземных и подземных сооружений.

На взгляд автора настоящей работы, более предпочтителен первый вариант решения данной проблемы, в связи с чем, было бы целесообразно закрепить законодательно положение о том, что в случае пресечения автомобильных и / или железных дорог на участках государственной или муниципальной собственности, даже если на них уже зарегистрированы права, земельные участки под пересечениями переходят тому субъекту права, которому уже принадлежат линейные объекты (старая дорога) или от имени, которого строят или реконструируют объекты с более высокой категорией по назначению и большими техническими требованиями, как к самому линейному объекту, так и к полосе отвода, с установлением публичного сервитута в пользу лица, которому принадлежит менее значимый линейный объект.

Как правило, заказчик работ по разработке документации по планировке территории заказывает ее в составе объема работ по подготовке всей проектной документации по самому объекту строительства. В законодательстве закреплён порядок разработки этих документов, но на практике оказывается, что его практически невозможно выдержать. Инженерные изыскания одновременно проводятся для разработки проектной документации на объект и проектов планировки и межевания объекта. Так же необходимо учитывать то, что при проектировании объекта существует несколько вариантов его строительства, а разрабатывать документацию по планировке для каждого из них нецелесообразно. Проектная документация по объекту отправляется на государственную экспертизу только после утверждения проектов планировки и межевания территории, но проект межевания не может быть разработан без сведений из проектной документации на объект (например, ширина полосы отвода железной дороги). Таким образом, на практике сначала разрабатывается проект на сам объект, далее проект планировки и проект межевания территории. Лишь после этого проекты планировки и межевания проходят согласование и утверждение, а затем уже проект объекта отправляется на государственную экспертизу, хотя в соответствии с законодательством сначала разрабатываются проект планировки и проект межевания [17].

Процедура согласования и утверждения проекта планировки и проекта межевания занимает много времени и ресурсов.

Уполномоченный орган принимает решение о подготовке документации по планировке территории (в том числе проекта ее межевания) и публикует его в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения в официальных источниках и на своем сайте (при его наличии). После этого заинтересованные лица могут представить в уполномоченный орган свои предложения по порядку, срокам подготовки и содержанию проекта межевания территории.

Подготовить проекты планировки и межевания территории могут уполномоченные органы самостоятельно, подведомственные им учреждения либо привлеченные для этого по контракту лица, имеющие лицензии на такие виды работ, а также разработчиков, являющимися членами СРО.

До утверждения проектов орган местного самоуправления:

а) осуществляет проверку на соответствие проекта установленным требованиям в течение 20 рабочих дней с даты поступления документов. По ее итогам проект направляется главе поселения (городского округа) либо возвращается на доработку;

б) обеспечивает рассмотрение документации на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет на доработку. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее 1 месяца со дня оповещения жителей об их проведении и более 3-х месяцев до дня опубликования результатов обсуждений или слушаний и устанавливается уставом муниципального образования или нормативным актом его органа.

Публичные слушания не проводятся, если проект межевания составлен:

а) в виде отдельного документа для территории, которая расположена в границах элемента (элементов) планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории;

б) для территории, в границах которой правилами землепользования и застройки предусмотрена деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории;

в) для территории в границах земельного участка, который предоставлен садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

г) для территории, на которой размещаются линейные объекты в границах земель лесного фонда.

Если обсуждения или слушания проводились, то орган местного самоуправления с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 20 рабочих дней со дня опубликования такого заключения, принимает решение об утверждении проекта межевания территории или отклоняет такой проект и направляет на доработку.

После утверждения проектов планировки и межевания территории орган местного самоуправления должен опубликовать их в официальных источниках и при наличии на своем сайте в течение 7 дней со дня его утверждения направить проекты (содержащиеся в них сведения) в Росреестр для его внесения в реестр границ ЕГРН, в течение 5 рабочих дней с даты утверждения.

Таким образом, процедура согласования и утверждения занимает значительное количество времени, за которое могут возникнуть различные трудности.

На практике бывают ситуации, когда право собственности на земельный участок не зарегистрировано в ЕГРН, но земля находится в собственности, а затем на стадии согласования и утверждения проекта планировки и проекта межевания территории, во время публичных слушаний собственник такого участка регистрирует его в ЕГРН, а проектная документация отправляется на доработку. Или с момента разработки проекта планировки и проекта межевания территории до момента утверждения документации в границах проектирования объекта происходит регистрация вновь образуемых земельных участков. В данном случае кадастровый инженер сталкивается с проблемой невозможности постановки на государственный кадастровый учет земельных участков на основании проекта межевания, а сам проект отправляется на доработку [17]. После исправления и доработки проектов планировки и межевания процедура согласования и утверждения начинается заново, что приводит к временным и финансовым потерям.

В данном случае терпят убытки и заказчик, и подрядчик работ по причинам, независящих от них, контракт не выполняется в срок. Подрядчик работ не получает оплату проведенных работ, а при выполнении государственного или муниципального заказа может быть внесен в реестр недобросовестных поставщиков. Органы государственной власти, муниципалитеты могут не освоить бюджет, если согласование и утверждение происходит в конце года. Поэтому при составлении контракта необходимо предусматривать значительное количество дней на стадию согласования и утверждения документации. В то же время сроки выполнения работ являются одним

из тех критериев, по которому и определяется победитель при госзаказе. Возможны два варианта решения данной проблемы. Первый вариант: в проекте контракта необходимо установить условие о возможности изменения сроков выполнения работ по независящим от проектировщиков причинам, с учетом фактически затраченного срока на утверждение проектов планировки и межевания. Второй вариант: ответственность за согласование и утверждение документации возлагается на органы местного самоуправления или государственной власти. Но тогда возникает другая проблема: если при согласовании выявлены недоработки в проектах, то проектировщик должен за свой счет и в кратчайшие сроки устранить такие недоработки и выявленные замечания, с учетом новых предложений. Сроки выполнения работ по устранению замечаний в этом случае должны быть строго прописаны в контракте. Таким образом, наиболее оптимальным является вариант по определению сроков работ не единым сроком со строго определенной датой, а прерывающимися периодами, которые в своей сумме дают тот срок выполнения работ, который был заявлен подрядчиком при участии в конкурсных процедурах. Так перераспределяется ответственность за скорейшее изготовление и утверждение проектной документации: проектировщики отвечают за качество и сроки изготовления проектов, доработки их при выявлении замечаний на любой стадии согласования, а органы государственной и муниципальной власти ответственны за процедуру и сроки согласования и утверждения проектов планировки и межевания.

Для того чтобы свести к минимуму перечисленные выше ситуации, на стадии разработки документации по планировке территории необходимо узнать информацию по собственникам не только из ЕГРН, но и у муниципалитета. Таким образом происходит детальный сбор информации о собственниках, арендаторах, землепользователях путем проведения инвентаризации участков, с обязательным приложением копий правоустанавливающих документов. Наиболее встречающийся случай, когда собственники, землепользователи имеют только документы, удостоверяющие их право, старого образца, полученные еще до начала введения ЕГРП. Законом установлено, что такие документы не утратили силу, но сведения о них в ЕГРН отсутствуют.

Предлагается законодательно закрепить вариант о том, что если проект межевания не содержит в себе сведения о собственниках, землевладельцах, землепользователях, которые не зарегистрировали свои права в ЕГРН и не предоставили копии правоустанавливающих документов на землю, и на этапе публичных слушаний от таких лиц не поступило никаких возражений по поводу проекта межевания, то в период согласования проекта до момента его утверждения при постановке таких участков на кадастровый учет и государственной регистрации прав, вносить изменения в проект межевания не требуется. В случае перехода прав на участки без изменения их площади и конфигурации также вносить изменения в проект межевания не требуется.

Рассмотрим один из сложных случаев: раздел, выдел доли, объединение, перераспределение участков в период согласования проекта до момента его утверждения. У правообладателей есть законное право на такие действия, проект межевания до его утверждения не имеет юридической силы. Резервирование же земель для государственных и муниципальных нужд, а размещение большинства видов линейных объектов подпадает под данное действие, возможно только на основании уже утвержденного проекта межевания [7]. Предлагается законодательно закрепить вариант, что если происходит раздел, выдел доли, объединение, перераспределение земельных участков в отношении территории, которой ведется согласование документации по планировке, и правообладатели заявили о своем решении в период публичных слушаний, и данное намерение отражено в протоколе слушаний, то в таком случае вносить изменения в проект межевания из-за данных манипуляций с участками не требуется. Важным мероприятием при оформлении участков под планируемый объект, и особенно при изъятии их для государственных и муниципальных нужд, является резервирование земель. Основной целью резервирования является ограничение

хозяйственной деятельности на зарезервированных участках. Т. е. с момента извещения о резервировании собственники участков не могут производить какие-либо улучшения недвижимости с целью повышения ее выкупной стоимости, но их право проводить различные сделки с участком не ограничивается.

Также сложности при регистрации прав вызывает вопрос, что именно регистрируется. Регистрироваться может сама железная дорога как объект капитального строительства или земельные участки полосы отвода железной дороги, либо вспомогательные системы, являющиеся неотъемлемой частью всего линейного объекта.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс (ЕНК) – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К ЕНК применяются правила о неделимых вещах. В состав ЕНК не входят земельные участки. Таким образом, оптимальным решением при государственной регистрации является ГКУ ЕНК и земельных участков полосы отвода и регистрации прав на них.

Министерство экономического развития РФ отдельно оговаривает: линейные объекты (дороги, кабели связи, трубопроводы), расположенные на участке, но принадлежащие другому лицу, в единый недвижимый комплекс не включаются – для их размещения и обслуживания может быть установлен сервитут. Из нескольких линейных объектов в собственности одного лица может быть создан отдельный недвижимый комплекс (если в него входит хотя бы один земельный участок), однако участки, необходимые для эксплуатации объектов, но не принадлежащие их собственнику, в него не включаются [14].

Сложной и трудоемкой является процедура оформления прав на земельные участки, выкупаемые у участников общей долевой собственности, как правило, на земли сельскохозяйственного назначения. В первую очередь это связано с количеством участников общедолевой собственности. Процесс оформления прав становится более сложным, если количество дольщиков свыше пяти [18]. В таком случае необходимо проведение коллективного собрания всех собственников земельного участка. В данной ситуации каждый собственник участка преследует достижение самых выгодных условий лично для себя, что, как правило, негативно сказывается на достижении общей цели на максимально выгодных условиях для всех собственников земельных участков [13]. Наиболее частыми спорными вопросами становятся: кто-то хочет выделить свою долю и продать или наоборот всю сохранить за собой; любое изъятие связано с перераспределением долей в общей собственности; возможно одновременное вынесение на общее обсуждение проекта межевания для выдела долей и вопроса изъятия части участков для государственных и муниципальных нужд и т. д. Вариантов обсуждаемых вопросов по общей долевой собственности множество и разработать универсальное решение не представляется возможным, потому что любое такое решение приведет к ограничению свобод собственников недвижимости, защищенных Конституцией РФ.

После сбора информации о правообладателях земельных участков информация о проведении собрания собственников земельных участков подается в официальные средства массовой информации конкретного поселения. Информация должна включать сведения о дате, месте и целях проведения данного собрания. Повестка дня формируется заранее перед проведением собрания, в дальнейшем она будет согласовываться присутствующими на собрании землепользователями [13].

Решение о проведении кадастровых работ формируется на основании протокола, который является итогом собрания собственников земельных участков. И только

после их проведения возможно выкупить у физических и юридических лиц земельные участки, занятые полосой отвода линейного объекта.

Список литературы

1. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ (от ред. от 24.04.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/ (дата обращения: 28.05.2020).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 24.04.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 28.05.2020).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 12.05.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 28.05.2020).
4. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (от ред. от 21.04.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (дата обращения: 28.05.2020).
5. Лесной кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 № 200-ФЗ (от ред. от 05.03.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 28.05.2020).
6. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 28.05.2020).
7. О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд: Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 № 561 (ред. от 04.10.2012) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78739/ (дата обращения: 28.05.2020).
8. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 01.07.2019) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (дата обращения: 28.05.2020).
9. О связи: Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ (ред. от 07.04.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43224/ (дата обращения: 28.05.2020).
10. О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию: Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 28.04.2020) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=351793&fld=134&dst=100000001.0&md=0.2821492947524147#03343949563020805> (дата обращения: 20.07.2020).
11. Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи: Постановление Правительства РФ от 11.02.2005 № 68 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51836/ (дата обращения: 28.05.2020).
12. Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов: Приказ Рослесхоза от 10.06.2011 № 223 // Техэксперт. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/902286369> (дата обращения: 28.05.2020).
13. Поляков, В. В. Проблемы оформления права собственности на земельные участки линейных объектов / В. В. Поляков, Е. А. Корзунова, М. Ф. Руссу // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 4 (3). – С. 29–37.
14. Росреестр. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru> (дата обращения: 28.05.2020).
15. Рягузова, С. Е. Проблемы государственной регистрации прав на линейные объекты : в 5 т. / С. Е. Рягузова // ИТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ. – 2013. – Т. 3, № 3. – С. 23–29.
16. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // КонсультантПлюс. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/ (дата обращения: 28.05.2020).
17. Толкачева, А. Ю. Совершенствование процедуры утверждения проекта планировки и межевания территории / А. Ю. Толкачева // Молодой ученый. – 2019. – № 52 (290). – С. 187–189.
18. Черная, А. А. Линейные объекты: проблемы соотношения с объектами вспомогательного назначения / А. А. Черная // Пространство экономики. – 2011. – № 2. – С. 80–82.
19. Шмакова, Д. А. Линейные объекты: понятие и виды / Д. А. Шмакова // Политика, государство и право. – 2016. – № 4(52). – С. 10–13.

References

1. *Vodnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii* [Water Code of the Russian Federation]. *Federal'nyy zakon ot 3 iyunya 2006 goda № 74-FZ (ot red. ot 24.04.2020)*, *Konsul'tant Plyus* [Federal Law of June 3, 2006 № 74-FZ (from ed. from 24.04.2020), Consultant plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/ (Accessed: 28.05.2020).
2. *Gradostroitel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii* [Urban Planning Code of the Russian Federation]. *Federal'nyy zakon ot 29.12.2004 № 190-FL (red. 24.04.2020)*, *Konsul'tantPlyus* [Federal Law of 29.12.2004 № 74-FZ (from ed. from 24.04.2020), Consultant plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (Accessed: 28.05.2020).
3. *Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii* [Civil Code of the Russian Federation]. *Federal'nyy zakon ot 30 noyabrya 1994 goda № 51-FZ (red. ot 12.05.2020)*, *Konsul'tantPlyus*. [Federal Law of November 30, 1994 for № 51-FZ (as amended on 12.05.2020), ConsultantPlus]: Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (Accessed: 28.05.2020).
4. *Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii* [Land Code of the Russian Federation]. *Federal'nyy zakon ot 25 oktyabrya 2001 goda № 136-FZ (ot red. ot 21.04.2020)*, *Konsul'tantPlyus* [Federal Law № 136-FZ of October 25, 2001 (as amended. from 21.04.2020), Consultantplus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/ (Accessed: 28.05.2020).
5. *Lesnoy kodeks Rossiyskoy Federatsii* [Forest Code of the Russian Federation]. *Federal'nyy zakon ot 04.12.2006 № 200-FZ (ot red. ot 05.03.2020)*, *Konsul'tant Plyus*. [Federal Law № 200-FZ of 04.12.2006 (as amended. from 05.03.2020), Consultant Plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (Accessed: 28.05.2020).
6. *O gosudarstvennoy registratsii nedvizhimosti* [On State Registration of Real Estate]. *Federal'nyy zakon ot 13.07.2015 № 218-FZ (red. ot 02.08.2019)*, *Konsul'tant Plyus* [Federal Law No. 218-FZ of 13.07.2015 (as amended on 02.08.2019), Consultant Plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (Accessed: 28.05.2020).
7. *O nekotorykh voprosakh, svyazannykh s rezervirovaniyem zemel' dlya gosudarstvennykh ili munitsipal'nykh nuzhd* [On Some Issues Related to Land Reservation for State or Municipal Needs]. *Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 22.07.2008 № 561 (red. ot 04.10.2012)*, *Konsul'tant Plyus* [Resolution of the Government of the Russian Federation of 22.07.2008 № 561 (ed. of 04.10.2012), Consultant plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_78739/ (Accessed: 28.05.2020).
8. *O perevode zemel' ili zemel'nykh uchastkov iz odnoy kategorii v druguyu* [On the Transfer of Land or Land Plots from One Category to Another]. *Federal'nyy zakon ot 21.12.2004 № 172-FZ (red. ot 01.07.2019)*, *Konsul'tant Plyus* [Federal Law № 172-FZ of 21.12.2004 (as amended on 01.07.2019), Consultant Plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (Accessed: 28.05.2020).
9. *O svyazi* [On Communication]. *Federal'nyy zakon ot 07.07.2003 № 126-FZ (red. ot 07.04.2020)*, *Konsul'tant Plyus*. [Federal Law No. 126-FZ of 07.07.2003 (as amended on 07.04.2020), Consultant Plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43224/ (Accessed: 28.05.2020).
10. *O sostave razdelov proyektnoy dokumentatsii i trebovaniyakh k ikh sodержaniyu* [On the Content of the Sections of the Project Documentation and the Requirements for Their Content]. *Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 16.02.2008 № 87 (red. ot 28.04.2020)*, *Konsul'tant Plyus* [Government Decree. RF from 16.02.2008 № 87 (ed. from 28.04.2020) Consultant plus]. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=351793&fld=134&dst=100000001,0&rnd=0.2821492947524147#03343949563020805> (Accessed: 20.07.2020).
11. *Ob osobennostyakh gosudarstvennoy registratsii prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav na lineyno-kabel'nyye sooruzheniya svyazi* [On the Peculiarities of State Registration of Ownership and Other Property Rights to Line-Cable Communication Facilities]. *Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 11.02.2005 № 68*, *Konsul'tant Plyus* [Government Decree. RF from 11.02.2005 № 68 Consultant plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51836/ (Accessed: 28.05.2020).
12. *Ob utverzhdenii Pravil ispol'zovaniya lesov dlya stroitel'stva, rekonstruktsii, ekspluatatsii lineynykh ob'ektov* [On the Approval of the Rules for the Use of Forests for the Construction, Reconstruction, Operation of Linear Facilities]. *Prikaz Rosleskhoza ot 10.06.2011 № 223, Tekhexpert* [Rosleskhoz order from 10.06.2011 № 223, Techexpert]. Available at: <http://docs.cntd.ru/document/902286369> (Accessed: 28.05.2020).
13. Polyakov, V. V. Korzunova, Ye. A., Russu, M. F. *Problemy oformleniya prava sobstvennosti na zemel'nyye uchastki lineynykh ob'ektov* [Problems of Ownership Registration of Land Plots

of Linear Facilities]. *Ekonomika i ekologiya territorial'nykh obrazovaniy* [Economy and ecology of territorial entities]. 2017, № 4 (3), pp. 29–37.

14. *Rosreestr* [Russian Registry]. Available at: <https://rosreestr.ru> (Accessed: 28.05.2020).

15. Ryaguzova, S. Ye. *Problemy gosudarstvennoy registratsii prav na lineynyye ob'yekty v 5 t.* [Problems of State Registration of Rights to Linear Facilities in 5 vol.]. *ITEREKSP0 GEO-SIBIR'* [INTEREXPO GEO-SIBERIA]. 2013, T. 3, № 3, pp. 23–29.

16. *Tekhnicheskyy reglament o bezopasnosti zdaniy i sooruzheniy* [Technical Regulations on the Safety of Buildings And Structures]. *Federal'nyy zakon ot 30.12.2009 № 384-FZ (red. ot 02.07.2013)* *Konsul'tantPlyus* [Federal law from 30.12.2009 № 384-FZ (ed. from 02.07.2013) Consultant Plus]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/ (Accessed: 28.05.2020).

17. Tolkacheva, A. Yu. *Sovershenstvovaniye protsedury utverzhdeniya proyekta planirovki i mezhevaniya territorii* [Improvement of the Procedure for Approving the Project of Planning and Land Surveying]. *Molodoy uchenyy* [Young scientist]. 2019, № 52 (290), pp. 187–189.

18. Chernaya, A. A. *Lineynyye ob'yekty: problemy sootnosheniya s ob'yektami vspomogatel'nogo naznacheniya* [Linear Facilities: Problems of Correlation with Auxiliary Facilities]. *Prostranstvo ekonomiki* [Economy space]. 2011, № 2, pp. 80–82.

19. Shmakova, D. A. *Lineynyye ob'yekty: ponyatiye i vidy* [Linear Facilities: Concept and Types]. *Politika, gosudarstvo i parvo* [Politics, State and law]. 2016, № 4(52), pp. 10–13.