

УДК/UDC 332.24

Процедура формирования земельного участка для целей строительства

Бабаченко Виктория Алексеевна

студентка землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: nika_babachenko@mail.ru

Пшидаток Саида Казбековна

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: saida_pshidatok@mail.ru

Аннотация

Строительная отрасль является одной из основных составляющих экономики страны. Она постоянно и непрерывно развивается за счет возникновения новых объектов жилой и нежилой недвижимости. При этом ее постоянное развитие и совершенствование напрямую зависит от наличия необходимого количества земельных ресурсов. До начала строительства необходимо выбрать место размещения будущего объекта с учетом его специфических особенностей. Формирование земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, является законодательно закрепленной процедурой. В статье рассмотрена процедура образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства логистического центра «Адыгея-2», являющегося современной формой некоммерческой недвижимости и относящегося к объектам, входящим в состав нежилого сектора.

Ключевые слова: земельный участок, строительство, логистический центр, кадастровые работы.

Procedure for forming a land plot for construction purposes

Babachenko Victoriya Alekseyevna
student of the Faculty of Land Management
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: nika_babachenko@mail.ru

Pshidatok Saida Kazbekovna
Candidate of Agricultural Sciences, assistant professor
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: saida_pshidatok@mail.ru

Abstract

The construction industry is one of the main components of the country's economy. It is constantly and continuously developing due to the emergence of new residential and non-residential real estate. At the same time, its continuous development and improvement directly depends on the availability of the necessary amount of land resources. Before starting construction, you must choose the location of the future object, taking into account its specific features. The formation of the land plot on which the capital construction object is located is a legally established procedure. The article considers the procedure for the formation of land plots from state or municipal owned land for the construction of the logistics center "Adygea – 2 which is a modern form of non-commercial real estate and belongs to objects that are part of the non-residential sector.

Key words: land plot, construction, logistics center, cadastral works.

Экономика является двигателем прогресса и занимает особое место в развитии любой страны. В ее структуру входит и отрасль строительства, на долю которой приходится около 3% ВВП России и в которой занято около 7 млн граждан, что оказывает существенное влияние на снижение уровня безработицы [1].

В настоящее время процессы строительства носят непрерывный характер: постоянно возводятся новые объекты жилой недвижимости (по

данным Росстата ввод жилья в эксплуатацию в 2019 г. (с учетом домов на садовых участках) составил 80,3 млн кв. м жилья) и нежилой недвижимости [2].

Несмотря на относительно небольшую долю нежилого фонда, в основном именно объекты нежилого сектора привлекают как отечественных, так и зарубежных инвесторов.

Т. к. строительная отрасль постоянно развивается и совершенствуется, необходимо ее обеспечение большим количеством земельных ресурсов, под которыми в данном случае следует понимать строительную площадку (земельный участок), выбранную для реализации процесса строительства.

Рассмотрим процедуру формирования земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности для строительства объекта нежилого сектора - логистического центра «Адыгея-2».

Логистический центр является современной формой коммерческой недвижимости, предназначенной для размещения складских помещений, в которых обеспечивается хранение объектов торговли для последующей их доставки к местам потребления [3; 4; 5].

Это достаточно масштабный площадной объект, выбор места размещения которого зависит от целого ряда факторов, таких как наличие свободных земельных участков необходимой площади, специализация района планируемого размещения, развитость транспортной инфраструктуры, социальная и экономическая значимость объекта [5; 6].

Центр «Адыгея-2» располагается в Теучежском районе Республики Адыгея. Район занимает территорию площадью 0,7 тыс. кв. м. При сравнительно небольшой площади он имеет достаточно развитую инфраструктуру. По территории района проходит федеральная автомагистраль М4 «Дон», а также республиканская автомагистраль «Энем–Бжедугхабль». При этом протяженность дорог общего пользования составляет 194 км.

В связи с быстрым ростом автомобильной промышленности появляется необходимость в принятии эффективных логистических решений.

Следовательно, размещение в данном районе логистического центра будет отвечать вышеуказанным факторам.

При этом чаще всего для размещения такого рода объекта не удается найти подходящий по площади земельный участок, поэтому его формируют из земель государственной или муниципальной собственности в соответствии с нормами действующего законодательства.

Образование земельного участка производится в два этапа. На первом этапе на основании документов, предусмотренных ч. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) (схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденный проект межевания территории, лесная проектная документация), производится предварительное согласование в Администрации муниципального образования предоставления земельного участка [7]. На втором этапе производится подготовка межевого плана для дальнейшей постановки образовавшегося участка на государственный кадастровый учет и регистрации на него прав.

Также законом предусмотрено предоставление участка в собственность как на торгах, так и без проведения торгов.

Согласно ч. 1 ст. 39.20 ЗК РФ граждане и юридические лица, в собственности которых находятся объекты капитального строительства (здания и сооружения), расположенные на земельном участке, который необходимо оформить в собственность, имеют исключительное право приобретения такого участка в собственность или в аренду [7; 8].

В границах формируемого участка расположен объект капитального строительства, введенный в эксплуатацию в 2016 г. и поставленный на государственный кадастровый учет (рис. 1).

объект капитального строительства, введенный в эксплуатацию в 2016 г. и поставленный на государственный кадастровый учет

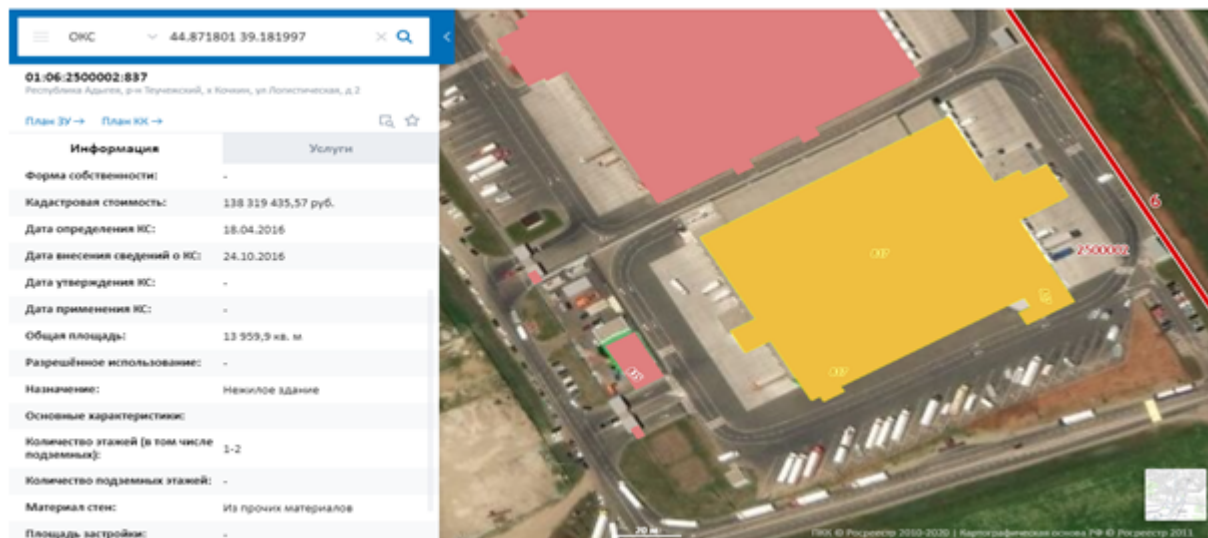


Рисунок 1

Таким образом, данный участок в приоритетном порядке будет предоставлен в собственность юридическому лицу без проведения торгов.

Для целей строительства земельный участок может быть сформирован на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, утвержденной в установленном законом порядке.

Подготовка непосредственно самой схемы осуществляется кадастровым инженером и регламентируется Приказом Минэкономразвития России от 27 ноября 2014 г. № 762 «Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», определяющим основные элементы схемы [9].

Согласно вышеупомянутому приказу схема подготавливается для юридических лиц в формате электронного документа и документа на бумажном носителе с пояснительной запиской. В пояснительной записке в обязательном порядке указываются:

- материалы, на основании которых подготовлена схема;

- площадь формируемого участка;
- испрашиваемый вид разрешенного использования в соответствии с территориальной зоной и градостроительными регламентами;
- наличие охранных зон и красных линий [9].

Сроки подготовки занимают не более 30 дней с момента заключения с проектной организацией договора подряда на выполнение такого вида работ. Стоимость работ устанавливается преysкурантом цен проектной организации и составляет в среднем от 7 до 10 тыс. руб. в зависимости от местоположения объекта, его площади и конфигурации границ.

Утверждение схемы осуществляется в два этапа:

1. Предварительное согласование в Администрации муниципального образования предоставления земельного участка с вынесением соответствующего Постановления.
2. Непосредственное утверждение схемы расположения формируемого участка в Департаменте архитектуры и градостроительства на основании решения органа местного самоуправления (Администрации).

Предварительное согласование предоставления в собственность земельного участка осуществляется в соответствии с Постановлением Администрации муниципального образования г. Краснодар «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Предварительное согласование предоставления земельного участка"», устанавливающим стандарты, сроки и последовательность действий при оказании данной услуги [10]. Так, срок оказания данной услуги составляет не более 30 дней с момента подачи заявления.

Процедура предварительного согласования является обязательной, т. к. в результате ее проведения через реестр земель муниципальной собственности можно однозначно определить, кому принадлежат земли, из которых формируется земельный участок.

После утверждения схемы расположения выполняются кадастровые работы по подготовке проекта межевого плана в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана и требований к его подготовке» по виду работ «образование земельного участка» [11].

Подготовленный проект с включенной в его состав утвержденной схемой расположения также подлежит согласованию в Департаменте архитектуры и градостроительства. Утверждает проект лицо, уполномоченное на подписание акта согласования местоположения границ в соответствии с ч. 3 ст. 39 Федерального закона от 4 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [12].

Процедура согласования проекта межевого плана занимает не более 30 календарных дней.

После утверждения проекта межевого плана в его состав включается подписанный акт согласования, а сам документ подготавливается в формате электронного документа и заверяется усиленной квалификационной подписью кадастрового инженера для дальнейшей передачи его в орган регистрации прав (Росреестр) посредством информационного взаимодействия через многофункциональный центр или же напрямую в Росреестр.

Таким образом, факт наличия на формируемом земельном участке зарегистрированного объекта капитального строительства дает исключительное право сформировать и оформить в собственность земельный участок без проведения торгов. Процедура оформления законодательно закреплена и имеет четкую последовательность действий, однако является достаточно длительной и затратной. Так, в среднем срок формирования земельного участка с момента заключения договора подряда с проектной организацией на подготовку схемы расположения до момента подачи заявления в орган регистрации прав занимает примерно 3–3,5 месяца, а средняя стоимость работ составляет от 15 до 30 тыс. руб. Для оптимизации данного процесса необходимо уменьшить сроки выполнения каждого вида работ за счет совершенствования законодательных про-

цедур, а также снизить стоимость их проведения, что сделает работы доступными большему количеству людей, а следовательно, значительно увеличит спрос на их выполнение.

Список литературы

1. Строительство в России // Wikipedia. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Строительство_в_России (дата обращения: 05.10.2020).
2. О жилищном строительстве в 2019 году // Федеральная служба государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d05/20.htm (дата обращения: 05.10.2020).
3. Бабаченко В. А., Пшидаток С. К. Инженерные решения, принятые при строительстве логистического центра «Адыгея-2» // Colloquium journal. 2019. № 26 (50). С. 51–53.
4. Бабаченко В. А., Пшидаток С. К. Отличительные особенности проектирования и строительства общественных зданий (на примере логистического центра «Адыгея-2» // Студенческие научные работы землеустроительного факультета. 2020. С. 95–99.
5. Подтелков В. В., Прокопенко А. В., Пшидаток С. К. К вопросу расчета платежей за выбросы загрязняющих веществ в атмосферу при строительстве логистических центров на примере ЛЦ «Адыгея-2» // Экономика и предпринимательство. 2019. № 1 (102) С. 1004–1007.
6. Подтелков В. В., Прокопенко А. В., Пшидаток С. К. Экономический аспект техногенного воздействия на атмосферный воздух при эксплуатации логистического центра «Адыгея-2» // Экономика и предпринимательство. 2019. № 1 (102) С. 929–932.
7. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Бабаченко В. А., Л. Б. Здановская. Особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Colloquium journal. 2020. С. 16–18 с.
9. Об утверждении требований к подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории и формату схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в формате электронного документа, формы схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовка которой осуществляется в форме доку-

мента на бумажном носителе: Приказ Минэкономразвития России от 27.11.2014 № 762 (зарегистрирован в Минюсте России 16.02.2015 № 36018).

10. Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги «Предварительное согласование предоставления земельного участка»: Постановление Администрации муниципального образования город Краснодар от 02.03.2015 № 1890 // Архив документов правительства Краснодарского края. URL: <http://krasnodar-gov.ru/doc/18273> (дата обращения: 05.10.2020).

11. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана и требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 (зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 № 40651).

12. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007 г. № 31. Ст. 4017.

References

1. Construction in Russia // Wikipedia. URL: <https://ru.wikipedia.org> (access date: October 05, 2020).

2. On housing construction in 2019 // Federal State Statistics Service. URL: <https://rosstat.ru/> (access date: October 05, 2020).

3. Babachenko V. A., Pshidatok S. K. Engineering decisions made during the construction of the logistics center "Adygea - 2" // Colloquium journal. 2019. No. 26 (50).

4. Babachenko V. A., Pshidatok S. K. Distinctive features of the design and construction of public buildings (on the example of the logistics center "Adygea - 2" // Student scientific works of the Faculty of Land Management. 2020. Pp. 95-99.

5. Podtelkov V. V., Prokopenko A. V., Pshidatok S.K. On the issue of calculating payments for emissions of pollutants into the atmosphere during the construction of logistics centers on the example of the LC "Adygea-2" // Economics and Entrepreneurship. 2019.No. 1 (102). Pp. 1004-1007.

6. Podtelkov V. V., Prokopenko A. V., Pshidatok S. K. The economic aspect of technogenic impact on the atmospheric air during the operation of the logistics center "Adygea-2" // Economy and Entrepreneurship. 2019.No. 1 (102). Pp. 929-932.

7. The Land Code of the Russian Federation: Federal Law of 25.10.2001 No. 136-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2001. No. 44. Art. 4147.

8. Babachenko V. A., L. B. Zdanovskaya. Features of the provision of land plots in state or municipal ownership // Colloquium journal. 2020. Pp. 16-18.

9. On approval of the requirements for the preparation of the layout of the land plot or land plots on the cadastral plan of the territory and the format of the layout of the

land plot or land plots on the cadastral plan of the territory when preparing the layout of the land plot or land plots on the cadastral plan of the territory in the format of an electronic document, form layouts of a land plot or land plots on the cadastral plan of the territory, the preparation of which is carried out in the form of a document on paper: Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated November 27, 2014 No. 762 (registered with the Ministry of Justice of Russia on February 16, 2015 No. 36018).

10. On the approval of the administrative regulations for the provision by the administration of the municipal formation of the city of Krasnodar of the municipal service "Preliminary approval of the provision of a land plot": Resolution of the Administration of the municipal formation of the city of Krasnodar dated 02.03.2015 No. 1890 // Archive of documents of the government of the Krasnodar Territory. URL: <http://krasnodar-gov.ru/doc/18273> (access date: October 05, 2020).

11. On the approval of the form and composition of the landline plan information and requirements for its preparation: Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 08.12.2015 No. 921 (registered with the Ministry of Justice of Russia on 20.01.2016 No. 40651).

12. On cadastral activities: Federal Law of the Russian Federation of 24.07.2007 No. 221-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2007 No 31. Art. 4017.