

## **ПОДГОТОВКА АКТА ВЫБОРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Удовенко И.Н., Меркушева Е.С.**

**Оренбургский государственный университет, г. Оренбург**

Любое предоставление земельного участка для строительства и непосредственно строительство начинается с заявления о выборе земельного участка. Если планируется строительство зданий, сооружений, прокладка трасс линейных коммуникаций, то в этих случаях согласно статье 31 Земельного кодекса необходимо подготовить Акт выбора земельного участка. Рассмотрим подробнее процесс составления данного Акта.

Выбор земельного участка обеспечивается на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории.

Акты выбора земельного участка – это набор текстовых и графических документов, которые описывают и отражают расположение земельного участка, на котором планируются проектно-изыскательные работы. Он предназначен для выбора участка и предварительного согласования мест, на которых планируется строительство зданий, прокладка трасс, возведение коммуникаций.

Акт выбора земельного участка состоит из трех частей:

- на основе проекта отвода, на ситуационном плане масштаба 1:10000 указывается необходимый участок, а так же его положение, относительно газопровода, линий электропередач, водоохранной зоны и кабелей связи;

- составляется схема расположения участка на кадастровом плане или кадастровой карте, соответствующей территории указывается площадь, целевое назначение, адрес, геодезические данные о координатах и длинах сторон.;

- Акт выбора участка согласовывается в контролирующих организациях, в результате чего выдается решение органов местного самоуправления об утверждении акта выбора земельного участка.

Список организаций, включаемых в комиссию по согласованию границ акта выбора участка, может варьироваться в зависимости от местоположения и протяженности участка. Обязательно необходимо согласовать со следующими организациями:

- землепользователи, по чьим землям пройдет трасса коммуникации;
- ОАО Ростелеком;
- территориальным отделом Роспотребнадзора по области;
- департамент Росприроднадзора по федеральному округу;
- администрацией органов местного самоуправления;
- управлением архитектуры и градостроительства района;
- главным Управлением архитектуры и градостроительства области;
- федеральной службой по надзору в сфере природопользования;

- администрацией муниципального района.

К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора [1],[2].

В случаях, предусмотренных федеральным законом, допускается утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории органом государственной власти субъекта Российской Федерации [3].

Существуют определенные различия схем расположения земельных участков в зависимости от основы, на которой изготавливаются такие схемы.

На схеме расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане или кадастровой карте отражаются:

1) схема границ земельного участка;

2) площадь земельного участка, вычисленная графическим способом (местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованием земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка);

3) наименование заявителя;

4) запрашиваемый вид использования земельного участка;

На схеме расположения земельного участка (земельных участков) на топографической основе отражаются:

1) границы земельного участка и поворотные точки;

2) площадь земельного участка, вычисленная графическим способом;

3) наименование заявителя;

4) запрашиваемый вид использования;

5) линии градостроительного регулирования, охранные зоны коммуникационных, инженерных сетей, другие обременения и ограничения.

При отсутствии какого-либо из необходимых документов или несоответствия схем предъявленным требованиям заявление не принимается, что не препятствует обращению вновь с приложением недостающих документов.

Схема расположения земельного участка (земельных участков) на топографической основе подлежит рассмотрению на предмет соответствия требованиям градостроительного, земельного, экологического законодательства и другим условиям использования запрашиваемой территории.

При соответствии данным требованиям схема расположения земельного участка (земельных участков) на топографической основе подлежит согласованию председателем комитета архитектуры и градостроительства и председателем земельного комитета.

При выявлении несоответствия схемы расположения земельного участка (земельных участков) на топографической основе требованиям

градостроительного, земельного, экологического законодательства и другим условиям использования запрашиваемой территории заявителю готовится мотивированный отказ.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории утверждается решением органа местного самоуправления, проект которого готовит комитет архитектуры и градостроительства.

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, размещения временных гаражей, садоводства, огородничества или дачного хозяйства, присоединения к существующему (смежному) землепользованию утверждается распоряжением главы администрации соответствующего муниципального образования.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд из земель лесного фонда или земель сельскохозяйственного использования к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков [4].

Составленный Акт обязан содержать сведения о местоположении, назначении земельного участка, также должны быть внесены точные данные о размерах, координатах, и границах участка. Так же к Акту прилагаются технические условия на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, выданные учреждениями местной администрации, условия, требования органов государственного надзора, обеспечивающие охрану окружающей среды, безопасность людей в случае пожара, аварий, стихийных бедствий и благоприятные условия для проживания населения. [5]

Указанные технические условия и требования организаций и органов государственного надзора являются неизменными на весь период проектирования и строительства объекта, о чем должно указываться в Акте о выборе земельного участка.

Таким образом, можно сделать вывод, что Акт выбора земельного участка для строительства готовится исключительно в случае предоставления земельного участка из муниципальных земель по запросам заинтересованных граждан или юридических лиц. Все иные случаи предоставления земельных участков для строительства, например, на участках ранее предоставленных гражданам или юридическим лицам, не предусматривают подготовку Акта выбора земельного участка.

#### *Список литературы*

- 1. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2013 с изменениями, вступившими в силу с 01.01.2014 ст. 31, пункт 5)-[Электронный ресурс] : Режим доступа: <http://www.garant.ru>.*
- 2. Федеральный закон от 13.05.2008 N 66-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О*

*внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»». - [Электронный ресурс] : режим доступа: <http://www.garant.ru>.*

*3. Федеральный закон от 27.12.2009 N 34-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».*  
*- [Электронный ресурс] : Режим доступа: <http://www.garant.ru>.*

*4. Федеральный закон от 04.12.2006 N 201-ФЗ (ред. от 02.12.2013) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»*

*5. «Рекомендации по организации и выполнению работ. Связанных с предоставлением и закреплением земельных участков под строительство»- М.: «РОИС», ГП «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», 1997 г.*