

Общество с ограниченной ответственностью  
«УРАЛЬСКАЯ ЛЕСНАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ»

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение Качканарского городского округа «Качканарское архитектурное градостроительное бюро»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
для размещения объекта  
«Строительство ВЛ-6кВ и трансформаторных подстанций для электроснабжения  
пос. Именновский»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

Том 4

Екатеринбург  
2022

Общество с ограниченной ответственностью  
«УРАЛЬСКАЯ ЛЕСНАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ»

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение Качканарского городского округа «Качканарское архитектурное градостроительное бюро»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
для размещения объекта  
«Строительство ВЛ-6кВ и трансформаторных подстанций для электроснабжения  
пос. Именновский»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

Том 4

Директор

А.П. Гончаренко

Начальник отдела лесного проектирования и земельных отношений

Г.Л. Васильев

Инженер-проектировщик

А.В. Кислицына

Екатеринбург  
2022

**Состав разработчиков проекта**

Начальник отдела лесного проектирования и земельных отношений

Г.Л. Васильев

Инженер-проектировщик

А.В. Кислицына

## Содержание

Введение.....	5
1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков.....	7
2. Обоснование способа образования земельных участков.....	9
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	10
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	11

## Введение

Документация по планировке территории для размещения объекта «Строительство ВЛ-6кВ и трансформаторных подстанций для электроснабжения пос. Именновский» (далее – проект) разработана коллективом ООО «УРАЛЬСКАЯ ЛЕСНАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ» (далее – ООО «УЛПК») на основании постановления Администрации Качканарского городского округа от 22.03.2021 г. № 225 «О подготовке документации по планировке территории» в рамках выполнения работ по Договору от 31.05.2021 г. № 85, заключенного с Муниципальным казенным учреждением Качканарского городского округа «Качканарское архитектурное градостроительное бюро» (далее – МУ «КАГБ»).

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Лесной кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278ТМ-Т1;

постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 г. № 1816 "Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации";

постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20»;

постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых

условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта строительства;

Генеральный план Качканарского городского округа, утвержденный решением Думы Качканарского городского округа от 23.05.2013 № 44;

Правила землепользования и застройки территории Качканарского городского округа, утвержденные решением Думы Качканарского городского округа от 23.06.2020 № 55;

материалы инженерных изысканий, выполненные обществом с ограниченной ответственностью «Энергостальпроект-ГЕО» в 2020 году в следующем составе:

- инженерно-геодезические изыскания (0161.12.20-2020-ИГДИ);
- инженерно-геологические изыскания (0161.12.20-2020-ИГИ);
- инженерно-гидрометеорологические изыскания (0161-ГМИ.12.20-2020-ИГМИ).

Документация по планировке территории для размещения объекта «Строительство ВЛ-6кВ и трансформаторных подстанций для электроснабжения пос. Именновский» выполнена в местной системе координат Свердловской области МСК-66 (далее – МСК-66).

## 1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков

Границы зон планируемого размещения линейного объекта «Строительство ВЛ-6кВ и трансформаторных подстанций для электроснабжения пос. Именновский» располагаются на территории Российской Федерации, Свердловской области, Качканарского городского округа, г. Качканар, п. Именновский в кадастровых кварталах 66:48:0000000, 66:48:0314002, 66:48:0321001, 66:48:0320001, 66:48:0401001, 66:48:0402011, 66:48:0501001, 66:48:0501002.

Местоположение линейного объекта представлено на рисунке 1.

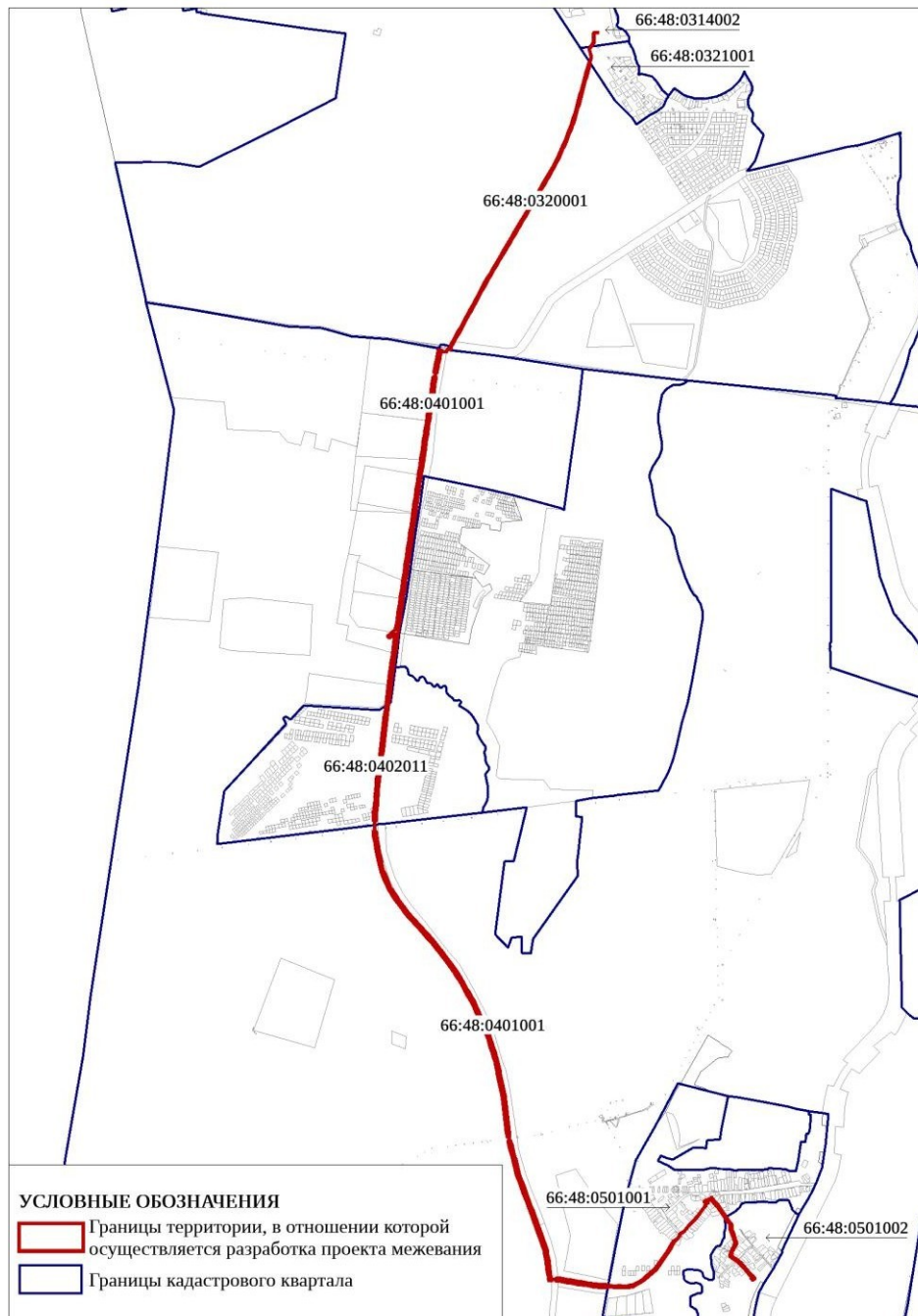


Рис. 1.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» и постановления Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» строительство линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов на землях, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, осуществляется без предоставления земельных участков и установления публичных сервитутов.

Таким образом, настоящим проектом образование земельных участков под размещение и эксплуатацию надземных элементов проектируемого линейного объекта (опоры ВЛ) не предусмотрено.

Настоящим проектом предусмотрено образование 2-х земельных участков в кадастровых кварталах 66:48:0501001, 66:48:0501002.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков установлен в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» «Коммунальное обслуживание» (3.1 – код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка).



## **2. Обоснование способа образования земельных участков**

Настоящим проектом в соответствии со статьей 11. \_ Земельного кодекса Российской Федерации сформированы земельные участки с условными номерами 66:48:0501001:ЗУ1, 66:48:0501002:ЗУ1 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

### **3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков**

Настоящим проектом предусмотрено образование 2-х земельных участков под проектируемые трансформаторные подстанции общей площадью 98,0 кв.м. в соответствии с Нормами отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278ТМ-Т1.

#### **4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком. Для государственных или муниципальных нужд, нужд местного населения по решению уполномоченного органа власти устанавливается публичный сервитут. Также публичные сервитуты устанавливаются для размещения на земельных участках социально значимых объектов, необходимых для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, для обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования, для размещения межевых знаков, пунктов государственной геодезической сети и т.д. Обременение земельного участка сервитутом не лишает его правообладателя прав владения, пользования и распоряжения.

В реестр недвижимости вносятся следующие сведения о публичном сервитуте:

- реквизиты решения органа власти об установлении публичного сервитута;
- описание местоположения границ;
- цель установления и срок публичного сервитута;
- сведения об обладателе публичного сервитута;
- срок публичного сервитута;
- наименование органа власти, принявшего решение об установлении публичного сервитута, источники официального опубликования решения об установлении публичного сервитута.

Сведения о публичных сервитутах вносятся в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). Органы власти, которые приняли решение об установлении публичного сервитута, обязаны направлять документы в орган регистрации прав для внесения сведений в ЕГРН в течение пяти рабочих дней с момента принятия данного решения. Законодательством утверждены требования к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута и формату электронного документа, содержащего данные сведения. Графическое описание местоположения границ публичного сервитута составляется согласно требованиям, установленным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 13.01.2021 № П/0004 «Об установлении требований к графическому описанию местоположения границ публичного сервитута, точности определения координат характерных точек границ публичного сервитута, формату электронного документа, содержащего указанные сведения» (далее – Приказ Росреестра). Графическое описание формируется в виде файлов в формате XML и состоит из схемы расположения границ публичного сервитута и описания границ, содержащего координаты характерных точек границ. Сведения о публичном сервитуте исключаются из реестра по истечении его срока или в случае поступления решения органа власти или суда о прекращении публичного сервитута.

В соответствии с частью 2 статьи 45 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – Лесной кодекс РФ) лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются юридическим лицам, в соответствии со статьей 9 Лесного кодекса РФ для строительства линейных объектов.

Согласно статье 9 Лесного кодекса РФ установление и прекращение публичного сервитута в отношении лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляются по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ). Порядок и особенности использования лесов в случае установления публичного сервитута в отношении лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются в соответствии с Лесным кодексом РФ.

Цели установления публичного сервитута регулируются пунктом 4 статьи 23 и статей 39.37 Земельного кодекса РФ. Установление публичного сервитута в отдельных целях регулируется главой V.7 Земельного кодекса РФ.

Согласно статье 39.39 Земельного кодекса РФ установление публичного сервитута допускается только при условии обоснования необходимости его установления в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 39.41 Земельного кодекса РФ.

Земельный кодекс РФ определяет органы, уполномоченные на установление публичных сервитутов в указанных целях, в зависимости от вида размещаемого объекта и его отнесения к объектам федерального, регионального или местного значения, а не в зависимости от категории земель, на которой размещается указанный объект.

Из чего следует, что публичный сервитут устанавливается в зависимости от статуса объекта, для целей размещения которого он требуется: федеральный орган исполнительной власти принимает решение в отношении инженерных сооружений федерального значения, орган государственной власти субъекта Российской Федерации – в отношении инженерных сооружений регионального значения, орган местного самоуправления – в отношении инженерных сооружений местного значения.

Статьей 39.38 Земельного кодекса РФ определены уполномоченные органы, принимающие решение об установлении публичного сервитута. Публичный сервитут в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса РФ, устанавливается решением органа местного самоуправления муниципального района – в случае установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения муниципального района, сельского поселения, а также в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса РФ и не указанных в подпунктах 1 – 3 указанной статьи, в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах сельских поселений, на межселенных территориях муниципального района. В силу положений главы V.7 Земельного кодекса РФ, требований, установленных Приказом Росреестра, **публичный сервитут подлежит установлению в отношении**

**всего линейного объекта**, в том числе подземных/надземных элементов линейного объекта.

При этом под инженерными сооружениями в силу статьи 39.37 Земельного кодекса РФ понимаются объекты электросетевого хозяйства, тепловые сети, водопроводные сети, сети водоотведения, линии и сооружения связи, линейные объекты системы газоснабжения, нефтепроводы и нефтепродуктопроводы, их неотъемлемые технологические части, если указанные объекты являются объектами 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.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 83 Лесного кодекса РФ полномочия по установлению публичных сервитутов в отношении лесных участков, расположенных в границах земель лесного фонда, переданы Российской Федерацией для осуществления органам государственной власти субъектов Российской Федерации. С учетом указанных положений Лесного кодекса РФ органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченные в сфере лесных отношений, могут быть наделены полномочиями по установлению публичных сервитутов для размещения лишь объектов регионального значения в установленном действующим законодательством порядке.

Из чего следует, что публичный сервитут устанавливается в зависимости от статуса объекта, для целей размещения которого он требуется: федеральный орган исполнительной власти принимает решение в отношении инженерных сооружений федерального значения, орган государственной власти субъекта Российской Федерации - в отношении инженерных сооружений регионального значения, орган местного самоуправления – в отношении инженерных сооружений местного значения.

Таким образом, установление публичных сервитутов для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения муниципального района, **на землях иных категорий**, относится к **полномочиям органов местного самоуправления**.

В соответствии с подпунктом 1 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решение об установлении публичного сервитута является правоустанавливающим документом на земельный участок, прилагаемым к заявлению о выдаче разрешения на строительство.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 г. № 1816 утверждён перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечень случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации:

- линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;
- линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;
- тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 мегапаскаля включительно или горячую воду с температурой до 150°C включительно;
- водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;
- линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;
- линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населённых пунктов;
- отдельно стоящих ветроэнергетических установок высотой менее чем 250 метров, а также солнечных батарей;
- автомобильных дорог IV и V категории;
- объектов капитального строительства, являющихся элементами обустройства автомобильных дорог и (или) защитными дорожными сооружениями и размещаемых в полосе отвода автомобильных дорог; местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений;
- пешеходных улиц и площадей городов;
- парковых дорог, проездов, велосипедных дорожек;
- объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно.

Особенности оформления земельных участков из земель лесного фонда на условиях публичного сервитута размещён на сайте Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области, в разделе Деятельность → Лесопользование → Особенности строительства линейных объектов

<https://mprso.midural.ru/article/show/id/10154>

#### Оформление земельных участков из земель лесного фонда на условиях публичного сервитута.

В целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса (линейные объекты, инженерные сооружения, 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, устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей, инженерные изыскания) использование лесного участка, возможно на условиях публичного сервитута.

Порядок установления публичного сервитута в отношении лесных (земельных) участков для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы устанавливаются главой V.7 Земельного кодекса.

1. Определение границ публичного сервитута в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог.
2. В соответствии со статьей 39.40 Земельного кодекса лица, имеющие право ходатайствовать об установлении публичного сервитута, подают ходатайство об установлении публичного сервитута в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.38 Земельного кодекса.
3. Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.38 Земельного кодекса, на основании ходатайства об установлении публичного сервитута.
4. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения уполномоченный орган направляет его копию правообладателю земельного участка, обладателю публичного сервитута и в Росреестр, а также размещает решение на своем сайте и публикует его в установленном порядке.  
Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН.
5. Между обладателем публичного сервитута и арендатором, землепользователем, лесного участка заключается соглашение об осуществлении публичного сервитута.
6. Подготовка проекта освоения лесов, согласно ст. 88 Лесного кодекса и Приказ Рослесхоза от 29.02.2012 № 69 "Об утверждении состава проекта освоения лесов и порядка его разработки".
7. Подготовка и подача лесной декларации, согласно ст. 26 Лесного кодекса и Приказ Минприроды России от 16.01.2015 № 17 "Об утверждении формы лесной декларации, порядка ее заполнения и подачи, требований к формату лесной декларации в электронной форме".

*Рис. 2*

В соответствии с пунктом 5 статьи 46 Градостроительного Кодекса, проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.