

**9. Вопрос: допускается ли подготовка проектной документации для объекта капитального строительства, а затем получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию без разделения путём межевания, находящегося на кадастровом учете, земельного участка в пределах полосы отвода железной дороги? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)**

Сначала краткий ответ, а затем более подробный. Краткий ответ: нет, не допускается. Должен быть отдельный земельный участок, поставленный на государственный кадастровый учёт. Способы выделения земельного участка: использование технологии подготовки проекта межевания при том, что это не будет в правовом отношении проект межевания по той причине, что утверждать его не будет публичная власть, а правообладатель полосы отвода железной дороги.

Подробный ответ складывается из следующих положений:

1. Статья 87 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) устанавливает, что земли, занятые федеральным транспортом, путями сообщения, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со статьей 71 Конституции Российской Федерации, являются федеральной собственностью.

Данное положение не блокирует возможность передачи земельных участков, располагающихся на полосах отвода железных дорог, гражданам или юридическим лицам в установленных законом целях. В части 2 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации указывается, что свободные земельные участки *на полосах отвода*<sup>1</sup> железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут

---

<sup>1</sup> В соответствии со статьёй 2 Федерального закона от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" под полосой отвода железных дорог следует понимать земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта. По смыслу понятие полоса отвода железных дорог тождественно понятию «красные линии», закрепленное в ч. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которым красные линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены

передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. Таким образом, имеется возможность включения в гражданский оборот земельных участков в пределах полосы отвода железной дороги, но такой оборот ограничен. Данный тезис подтверждается и специальными нормативными актами - № 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" и «Положением о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», утвержденным приказом МПС России от 15.05.1999 г. Согласно п. 12 названного Положения свободные земельные участки в полосе отвода, относящиеся к землям железнодорожного транспорта, могут предоставляться в срочное пользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственных целей, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, для устройства погрузочных-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных материалов и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей, если при этом будут соблюдаться требования безопасности движения.

Таким образом, предоставление заинтересованным лицам земельных участков в пределах полосы отвода осуществляется на основании срочных договоров и в целях, ограниченных законодательством.

2. Согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода, а также договоры о срочном пользовании земельными участками и временными пользователями оформляется железной дорогой<sup>2</sup>. Кроме

---

линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

<sup>2</sup> Железная дорога - основное государственное унитарное предприятие железнодорожного транспорта, обеспечивающее при централизованном управлении и во взаимодействии с другими железными дорогами и видами транспорта потребности экономики и населения в перевозках в обслуживаемом регионе на основе регулирования производственно-хозяйственной и иной

того, Положением устанавливаются специальные по отношению к нормам ГрК РФ требования. В частности, для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 - 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта (ч.3 п. 17 Положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог).

3. В соответствии с требованиями ГрК (ч.13 ст. 48) и Постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008г . № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к его содержанию» установлено требование предоставления градостроительного плана земельного участка (далее - ГПЗУ), который является основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 44 ГрК РФ, подготовка ГПЗУ осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. В последнем случае, градостроительный план земельного участка, по своей сути, не является документом по планировке территории, а является документом, предоставляемым правообладателю земельного участка (когда нет необходимости выделять земельный участок посредством планировки – земельный участок уже существует), - документом, требуемым для подготовки проектной документации.

При этом пунктом 5 части 3 статьи 44 ГрК РФ установлено, что в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента (случай с железной дорогой) или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, в состав градостроительного плана земельного участка включается информация о разрешённом использовании

---

деятельности предприятий и учреждений, входящих в его состав (в соответствии с ранее действовавшим Федеральным законом от 25 августа 1995 г. № 153-ФЗ "О федеральном железнодорожном транспорте" в настоящее время утратил силу). В настоящее время в соответствии с Федеральным законом от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта", Постановлением Правительства РФ от 18 сентября 2003 г. № 585 "О создании открытого акционерного общества "Российские железные дороги" полномочия по управлению имуществом железнодорожного транспорта отнесены к компетенции акционерного общества "Российские железные дороги".

земельного участка, требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

4. Таким образом, в представленном случае допускается проведение подготовки ГПЗУ без подготовки проекта межевания территорий как официального утверждаемого публичной властью документа. При этом для выделения земельного участка из состава полосы отвода железной дороги можно считать целесообразным и наиболее рациональным использование технологии планировки. Помимо требований по подготовке ГПЗУ, установленных ГрК РФ, необходимо соблюдать требования, установленные Положением о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденным приказом МПС России от 15.05.1999 г.