

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день Российская экономика является сырьевой, поэтому значительную роль в бюджет страны вносит продажа нефти и газа зарубежным партнерам.

Томская область является одним из лидирующих регионов по добыче нефти и газа в стране. Поэтому отвод и постановка земельных участков под нефтяные скважины будет иметь высокую значимость и актуальность как в настоящее время так и в ближайшем будущем.

Для проведения отвода и постановки на кадастровый учет земельных участков под нефтяные скважины, землеустроителю необходимо владеть информацией о правовом регулировании процедур отвода и постановки на учет. Кроме того, многие нефтяные месторождения расположены на землях лесного фонда, поэтому следует знать нормативно-правовые основы лесного кодекса РФ. При строительстве скважин применяется узкоспециализированное законодательство, например, нормы регламентирующие вопросы пожарной безопасности, нормы о лицензировании отдельных видов деятельности и т.д.

Не знание правовых норм лесного, земельного и др. законодательств может привести административным и другим видам наказаний и штрафов.

Важную роль играет знание процедуры отвода и постановки на кадастровый учет земель под нефтяные скважины. Взаимодействие с различными органами государственной и муниципальной власти.

В связи с этим, в данной работе будет проводится анализ процесса отвода и постановки на кадастровый учет земель, служащих прежде всего для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых.

Объектом исследования выступает земельный участок под разведочную скважину №5 Герасимовского нефтяного месторождения.

Предмет исследования – процесс отвода и постановки на учет земельного участка под разведочную скважину №5 Герасимовского нефтяного месторождения

Цель работы заключается в проведении землеустроительных работ по отводу и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка под разведочную скважину №5 Герасимовского нефтяного месторождения.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- Проанализировать нормативно-правовую базу;
- Выявить особенности отвода земельных участков под разведочные скважины;
- Постановка на государственный учет земельного участка.

1 АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ

В гражданском законодательстве закреплены общие понятия «недвижимости», которые используются и развиваются в различных законодательствах Российской Федерации (в земельном, водном, лесном и т.д.).

В Гражданском кодексе РФ в п. 1 ст. 130 дано такое общее определение недвижимости: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [2].

Из данного определения выясняется, что земельный участок является основополагающей частью понятия «недвижимость». Земля - это главная составляющая недвижимости. Она является основным предметом исследования Землеустройства.

В ч. 1 ст. 4 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сказано: «Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 130,131,132 и 164 ГК РФ, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты [3].

Таким образом, изучив современное законодательство, можно составить перечень недвижимого имущества, права на которые в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подлежат обязательной государственной регистрации. Это земельные участки, здания, сооружения, нежилые помещения, лесные насаждения и другие различные объекты, относящиеся к недвижимости на законных основаниях [3].

Следующий перечень прав, которые подлежат государственной регистрации закреплены в Гражданском кодексе РФ (ст. 131,164): право

собственности, право оперативного управления, право хозяйственного ведения, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного использования, сервитуты, ипотека. Также некоторые статьи Гражданского кодекса и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» указывают на иные виды прав, которые подлежат регистрации, например, аренда и др.

Таким образом, государственная регистрация будет являться нормой гражданского права, необходимым условием возникновения вещных и обязательственных прав на недвижимость.

Земельный участок должен быть приватизирован, должны быть четко определены его границы, размер и местоположение. Согласно ст. 261 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на участке растения. Все, что находится над и под поверхностью участка собственник вправе использовать по своему усмотрению, если иное не обговорено законом.

Правовой режим земельных участков, относящихся той или иной категории земель, будет определяться в Земельном кодексе Российской Федерации.

Определение понятия «земельный участок» закреплено статьей 6 Земельного Кодекса РФ. Земельный участок является недвижимой вещью, которая является частью земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Существуют особые случаи и порядки, регламентируемые федеральным законом, позволяющие создавать искусственные земельные участки [4].

Собственность — это максимальная возможная степень прав лица (физического или юридического) на землю. Любые отношения с землей (отчуждение, сдача в аренду и др.) могут осуществляться только с разрешения собственника [5].

Земля была исключена из гражданского оборота до принятия в 1994 г. Гражданского кодекса Российской Федерации. Это значит, что в гражданском кодексе закреплены общие положения режима земельных участков как объекта собственности и предмета совершения различных сделок с ними.

В постановлении Правительства Российской Федерации от 25.08.1992 № 622 «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» было закреплено определение государственного земельного кадастра, как системы учета сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении и о других характеристиках земельных участков [6].

Государственный земельный кадастр в соответствии с ФЗ от 02.01.2000 № 28-ФЗ был определен как систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках объектов.

Окончательное определение государственного кадастра недвижимости как систематизированного свода сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений закреплено в Федеральном законе №221-ФЗ от 24 июля 2007 [7].

В соответствии со ст. 1 Закона «О государственном земельном кадастре» государственный кадастровый учет заключается в описании земельных участков, в результате чего каждому участку были присвоены индивидуальные

характеристики, которые позволяют выделить его среди других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки [8]. Порядок установления границ земельного участка определялся Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» [9].

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами [10].

Роль кадастрового учета земельных участков заключается в том, что границы участка как природного объекта условны, субъективны, поэтому без кадастрового учета отсутствует объект имущественных отношений.

Земельный участок как объект гражданских прав является таким, каким он учтен в Государственном кадастре недвижимости.

Итак, государственный кадастр недвижимости служит прежде всего для удовлетворения публичных интересов государства в части охраны земельных ресурсов страны и рационального пользования земель.

Но также можно отметить что государственный кадастр недвижимости играет не менее важную роль для частных интересов и целей землепользователей.

Так, всякое юридическое и физическое лицо, заключая сделку, предметом которой является земельный участок и находящееся на нем недвижимое имущество, не может ее совершить грамотно и с выгодой для себя, не получив от органов, ведущих кадастровый учет, достоверные сведения о данном земельном участке, законных правах его владельца, сервитутах и других обременениях, и особенностях правового положения избранного предмета сделки [11].

В случае возникновения земельных споров документы государственного кадастра недвижимости служат объективной основой для вынесения правильного решения по конкретному делу.

Можно подытожить, что государственный кадастр недвижимости ведется в целях обеспечения реализации государственной политики эффективного и рационального использования и управления земельными ресурсами и иной недвижимостью.

Таким образом, земельный кадастр необходим в интересах общества и государства. В стране создана правовая база и система органов для эффективной реализации общественных и частных интересов в области земельного кадастра. В Томской области территориальным органом федеральной исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом, а также правоприменительные функции в сфере ведения кадастра объектов недвижимости, землеустройства, инвентаризации объектов недвижимости, государственной кадастровой оценки земель, оценки иных объектов недвижимости и государственного мониторинга земель является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

Гарантией осуществления права собственности в отношении земельных участков является система кадастрового учёта. Но постановка на кадастровый учёт земельных участков может быть проблематична, особенно это касается участков, расположенных на землях лесного фонда.

В настоящее время государственный кадастровый учёт лесных участков необходим только в случаях их предоставления для осуществления рекреационной деятельности. Однако возможно и предоставление лесных участков, прошедших государственный кадастровый учёт для любых видов использования лесов, предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса РФ [12].

В соответствии со ст. 92 Лесного кодекса РФ государственный кадастровый учёт лесных участков осуществляется в соответствии с

Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года N 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости – органом кадастрового учета [12].

К специфике постановки на кадастровый учет таких объектов недвижимости, как лесные участки, относится то, что в соответствии с п. 6 ст. 39 Федерального закона РФ «О государственном кадастре недвижимости» согласование границ образуемых лесных участков проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц [12].

2 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объектом исследования является земельный участок под разведочную скважину №5 Герасимовского нефтяного месторождения, расположенный в Парабельском районе Томской области.

Парабельский район расположен в центральной части Томской области и простирается с юго-запада на северо-восток. На севере он граничит с Каргасокским районом, на востоке – с Верхнекетским, на юге и юго-западе – с Колпашевским и Бакcharским районами, на западе с Новосибирской областью. В северо-западной части внутри территории района находится муниципальное образование «Город Кедровый» Томской области. Расстояние от с.Парабель до г.Томска – 405 км [13].

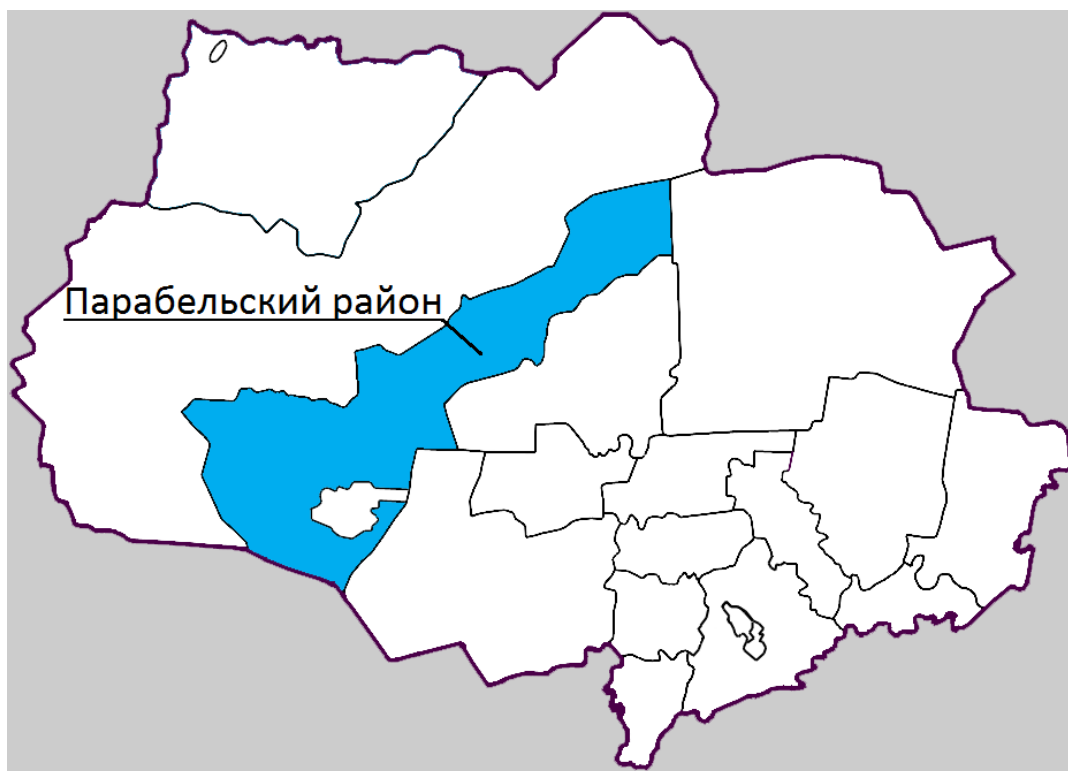


Рисунок 1 – Парабельский район на карте Томской области.

2.1 Рельеф

Рельеф плоский, сильно заболоченный. Максимум абсолютных высот не превышает 200 м. В пределах Парабельского района выделяются следующие

крупные рельефные единицы: Обь-тымская низменность, Васюганская и Кетско-Тымские наклонные равнины.

Кетско-Тымская наклонная равнина занимает области бассейнов Кети и Тыма. Снижение абсолютных высот данной равнины наблюдается с востока на запад к долине реки Оби от 180 до 100 м. Поверхность Кетско-Тымской равнины преимущественно плоская и заболоченная, особенно на правобережье реки Кеть (до 52%) [14].

Все левобережье Оби практически занято васюганской наклонной равниной. Абсолютные высоты этой равнины в пределах области не превышают 166 м. В центральных частях равнина плоская и наблюдается сильная заболоченность (до 70%), в пределы области включена лишь часть (2,3 млн. га) Васюганского болота- самого крупного на земном шаре [14].

Обь-Тымская низменность протягивается с юга на северо-северо-запад в центральной части области. Абсолютные высоты ее колеблются от 40 до 100 м, поверхность низменности плоская, заболоченная, по ней протекает р. Обь.

Современный рельеф Парабельского района, как и Томской области в целом, изменяется под воздействием экзогенных (внешних), эндогенных (внутренних) сил Земли, а также хозяйственной деятельности человека [14].

2.2 Климат

Климат района континентальный, с теплым коротким лесом, холодной и продолжительной зимой, а также довольно резкими изменениями всех элементов погоды в сравнительно короткие периоды времени (даже в течение суток). Климат формируется, главным образом, под влиянием воздушных масс Арктики, Атлантики и Средней Азии. Продолжительность безморозного периода 100 дней, в долине реки Оби – 110 дней. Период с температурой воздуха выше 10°C продолжается 100 дней. Средняя температура воздуха в июле 20-22°C, максимум 34-35°C. Абсолютный минимум температуры воздуха -54°C, продолжительность устойчивого снежного покрова на юге 175-180 дней, на севере – 190 дней. Среднегодовое количество осадков составляет

500 мм. Господствующие ветры зимой – юго-западные, летом – северо-западные [14].

2.3 Почвы

Почвообразующие породы в пределах Парабельского района Томской области имеют различный генезис – аллювиальный, озерно- аллювиальный, озерный, водно- ледниковый, местами эоловый. Почвы формировались и создаются под влиянием и при участии многообразных сил природы [14]. Почвообразовательный процесс на территории района характеризуется рядом со специфических особенностей:

- тесной зависимостью от свойств материнского субстрата;
- слоистостью отложений;
- повышенной обводненностью северной и центральной частей области;
- сильным влиянием мезо- и микрорельефа на почвообразование;
- обедненностью карбонатами почвообразующих пород в пределах средней тайги и обогащенностью – в южной;
- суровостью климата, длительным примерзанием и медленным оттаиванием почв, способствующих их переувлажнению;
- тесной связью распределения растительных сообществ с литологией пород и почвенным климатом.

В Парабельском районе часто встречаются почвы с наложением двух и даже трех процессов друг на друга- дернового и подзолистого, подзолистого и болотного и др.

2.4 Растительность

В Парабельском районе наблюдается преобладание двух природных зон- тайги и лесостепи.

Флора области и района в частности сформирована мигрантами, потому что местные виды растительности не успели зародиться. Увеличение и пополнение флоры мигрантами происходит и на данный момент преимущественно с востока [14].

Растительность района подразделяется на болотную, лесную, водную и луговую.

Лесные угодья района исчисляются темнохвойными лесами, сосновыми борами, сфагновыми болотами. Площадь коренных лесов района не велика, а на юге коренные леса почти полностью уничтожены. Наиболее распространены сосновые леса [14].

Глава 3. ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ СКВАЖИН

3.1 Оформление прав на земельный участок, на котором будет осуществлено строительство скважины

Строительство и эксплуатация нефтяных скважин должно осуществляться на земельном участке, на который получен соответствующий титул, дающий ему право на пользование таким участком для требуемых целей [15].

Исходя из принятых организационно-правовых норм, в которых осуществляют свою деятельность недропользователи, таким титулом может выступать право аренды или право собственности. Другие титулы на земельные участки (право постоянного (бессрочного) пользования, право безвозмездного срочного пользования) недропользователем, являющимся коммерческой организацией, приобретаться не могут [15].

Как правило, на земельные участки, приобретаемые для целей строительства и эксплуатации скважин, недропользователями оформляется право аренды. Это обстоятельство обусловлено рисковым характером строительства новых скважин, т.к. любое геологическое прогнозирование может оказаться ошибочным, а скважины могут не оправдать возложенных на них надежд (оказаться «сухими», обеспечивать малый дебет углеводородов и т.п. и их эксплуатация будет экономически не выгодной, в силу чего недропользователь будет вынужден ликвидировать скважины и прекратить соответствующие земельные отношения. При высокой степени доказанности наличия запасов целесообразно изначально приобретать земельные участки в собственность [15].

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, организационно проще, однако, как правило, строительство скважин осуществляется недропользователями на землях,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также землях, государственная собственность на которые не разграничена. Именно эти случаи (как самые актуальные) и будут рассмотрены далее.

В соответствии со ст. 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков для целей строительства осуществляется как без предварительного, так и с предварительным согласованием места размещения объекта [15].

С учетом специфики недропользования (определения по результатам сейсморазведки и других исследований конкретного места для строительства скважин) предоставление земельных участков недропользователям осуществляется с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок получения прав на земельный участок предусматривает последовательную реализацию следующих мероприятий:

а) Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта

На данном этапе получения прав на земельный участок потенциальный землепользователь обращается в орган власти, уполномоченный на распоряжение публичными землями, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения скважин.

В заявлении о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения скважины недропользователю следует указать требуемое место расположения земельного участка, испрашиваемые площадь и вид права.

При определении необходимой площади земельного участка следует руководствоваться требованиями градостроительного законодательства, а именно Нормами отвода земель для нефтяных и газовых скважин (СН 459-74). Утвержденный нормативный акт предусматривает дифференцированные размеры площадей земельных участков, отводимых под строительство

скважин, в зависимости от вида строящейся скважины, способа ее бурения и используемой при этом буровой установки [15].

По результатам рассмотрения заявления недропользователя уполномоченным органом оформляется акт согласования границ для строительства с приложением к нему схемы расположения такого участка на кадастровом плане / кадастровой карте соответствующей территории.

В дальнейшем акт согласования границ под строительство утверждается решением о предварительном согласовании места размещения объекта. Указанное решение является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

б) Выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка и его кадастровый учет

Данный подэтап получения прав на земельный участок регламентируется Федеральным законом от 24.07.2007 г. №221 – ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – «Закон о кадастре недвижимости») [7].

Сущность кадастровых работ, проводимых в отношении земельного участка, составляет осуществление уполномоченным лицом работ, в результате которых подготавливаются документы, содержащие необходимые для осуществления кадастрового учета сведения.

В соответствии с Законом о кадастре недвижимости лицами, уполномоченными на проведение указанных выше кадастровых работ, признаются «кадастровые инженеры»- физические лица, получившие соответствующие аттестаты [15].

Проведение кадастровых работ в отношении земельных участков производится на основании соответствующего гражданско-правового договора, заключаемого по модели договора подряда с тем лишь отличием, что цена договора на проведение кадастровых работ должна быть определена путем составления твердой сметы.

В результате проведения кадастровых работ в отношении земельного участка подготавливается межевой план, состоящий из графической и текстовой частей, в совокупности отражающих местоположение границ образуемого земельного участка и иные сведения, необходимые для проведения его кадастрового учета.

В том случае если формируемый участок имеет смежных землепользователей, обладающих земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования и аренды, в межевом плане приводятся сведения об осуществленном согласовании местоположения границ земельных участков в форме специального акта, оформляемого на обороте графической части межевого плана [15].

Оформление указанного акта преследует своей целью получение документального подтверждения отсутствия претензий к местоположению границ земельных участков со стороны смежных землепользователей и в конечном итоге стабильность оборота земельных участков, обеспечиваемую процессуальной затруднительностью последующего заявления и доказывания претензий со стороны смежных землепользователей, согласовавших границы земельного участка.

Постановка земельного участка на кадастровый учет производится на основании соответствующего заявления, с которым согласно ст. 20 Закона о кадастре недвижимости «вправе обратиться собственник земельного участка или любые иные лица». При этом представляется, что из смысла указанного закона следует, что категория «любых иных лиц» ограничена любыми заинтересованными в проведении кадастрового учета лицами, каковыми в рассматриваемых обстоятельствах являются лица, в отношении которых уполномоченным органом вынесены решения о предварительном согласовании места размещения объекта [7].

Заявление о постановке на кадастровый учет земельного участка готовится по нормативно утвержденной форме и подается с приложением межевого плана и иных документов, необходимых для кадастрового учета (см. ст. 22 Закона о кадастре недвижимости). Факт подачи документов на проведение кадастрового учета удостоверяется выдачей заявителю соответствующей расписки в получении документов с указанием их перечня и даты получения [7].

Кадастровый учет осуществляется, по общему правилу, по месту нахождения земельного участка в соответствующем кадастровом округе в срок, не превышающий 20 (двадцати) рабочих дней с даты подачи соответствующего заявления. Факт постановки земельного участка на кадастровый учет подтверждается выдачей заявителю кадастрового паспорта земельного участка [7].

в) Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

Вынесение уполномоченным государственным органом или органом местного самоуправления распорядительного акта о предоставлении земельного участка для строительства принимается на основании соответствующего заявления недропользователя, представленного с приложением к нему кадастрового паспорта земельного участка. Соответствующее решение должно быть принято в срок не позднее двух недель с момента подачи недропользователем указанного заявления.

На основании принятого решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства с недропользователем заключается договор аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка может быть заключен как на срок менее года, так и на более длительный срок. В последнем случае договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Срок, на который целесообразно заключать договор аренды, определяется прежде всего геологическими и производственными соображениями недропользователя. Так, например, если недропользователем планируется строительство поисково-оценочной скважины сравнительно высока вероятность ее ликвидации после проведения соответствующих исследований. При этом в случаях, когда администрирование недропользователем процесса оформления прав на землю и организации работ бурового подрядчика позволяет начать строительство скважины незамедлительно после получения прав на землю и закончить ее строительство и испытание в срок до года, недропользователю целесообразно заключать краткосрочный договор аренды земельного участка, не нуждающийся в государственной регистрации [15].

В том случае, если недропользователь осуществляет строительство эксплуатационных скважин целесообразно заключать договор аренды на срок, сопоставимым со сроком, на который предоставлена лицензия на пользование недрами.

С момента последовательного осуществления изложенных выше этапов оформления прав на земельный участок и заключения договора аренды земельного участка (а в необходимых случаях его государственной регистрации) недропользователь может считаться в установленном порядке приобретшим право на пользование соответствующим земельным участком с целью строительства. Неустранимый риск создания на данном земельном участке самовольной постройки в связи с отсутствием отведения земельного участка для целей строительства скважин не возникает [15].

Положения части 6 ст. 30 Земельного кодекса РФ содержат нормы, в соответствии с которыми в случае когда земельный участок сформирован, но не закреплен за юридическим лицом, его предоставление для целей строительства осуществляется с проведением торгов, если иной порядок не предусмотрен Земельным кодексом РФ [4].

3.2 Особенности оформления прав на земельный участок, расположенный на землях лесного фонда, с целью строительства и эксплуатации скважины

Многие месторождения углеводородов, содержащие значительные запасы нефти и газа, залегают на участках недр, расположенных под землями лесного фонда. Существенное количество всех построенных скважин создано на землях лесного фонда [12].

Действующее лесное законодательство Российской Федерации устанавливает правила приобретения прав на земельные участки, расположенные на землях лесного фонда, отличные от общих правил, предусмотренных Земельным кодексом РФ. Представляется, что порядок приобретения прав на земли лесного фонда с точки зрения объема организационных действий существенно проще приобретения аналогичных прав на земли большинства других категорий. В тоже время использование лесных земель для целей строительства скважин, связано с рядом дополнительных ограничений. Особенный режим приобретения лесных земель в пользование для целей строительства скважин обусловлен тем, что лес рассматривается в качестве особого природного ресурса, нуждающегося в дополнительной правовой и фактической охране [15].

В соответствии с принципом обеспечения охраны и защиты лесов, их использование осуществляется в соответствии с разрешенными видами лесопользования, а предоставление лесных участков для целей строительства объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры (лесных дорог и т.п.) ограничивается. В тоже время статьи 21 и 25 Лесного кодекса РФ разрешают предоставление лесных участков для осуществления работ по геологическому изучению недр и разработки полезных ископаемых, а также строительство объектов, необходимых для ведения соответствующей деятельности [12].

Использование лесных участков для указанных выше целей разрешается исключительно на правах аренды.

Нормы Лесного кодекса РФ, регламентирующие порядок предоставления земельных участков из состава земель лесного фонда в аренду, носят специальный характер и имеют приоритет в применении над положениями Земельного кодекса РФ [4].

Оформление прав на лесные участки недропользователями осуществляется с учетом следующих существенных обстоятельств:

- 1) Согласно положениям части 11 ст. 30 Земельного кодекса РФ предоставление земельного участка из состава лесных земель для целей строительства скважин не требует предварительного согласования места их размещения [4];
- 2) Договоры аренды лесных участков заключаются недропользователем на срок до сорока девяти лет, подлежат обязательной государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации;
- 3) Заключение договоров аренды с недропользователями производится без проведения аукциона;
- 4) Недропользователи обязаны разработать и осуществлять деятельность на лесных участках, приобретенных в аренду, в соответствии с проектом освоения лесов, содержащим сведения о видах и объемах использования лесов, мероприятия по охране и защите леса и другую информацию;
- 5) Принятие решений о предоставлении лесных участков в аренду, а также заключение договоров аренды лесных участков производится уполномоченными органами государственной власти субъектов Российской Федерации [12].

3.3. Оформление права ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитуты)

При получении права на земельный участок для целей строительства часто оказывается, что пути подхода и подъезда к участку пролегают исключительно через участки смежных землепользователей (далее – «смежные участки»). В ряде случаев участок недропользователя оказывается целиком окруженным другим земельным участком, из которого он был в свое время выделен. В этом случае для целей подъезда к участку строительства недропользователем должно быть получено право на ограниченное пользование участком или участками смежных землепользователей – сервитут [15].

Зачастую ограниченное пользование смежными участками (особенно в тех случаях, когда не производится их хозяйственное освоение и они находятся в государственной или муниципальной собственности, либо относятся к землям, государственная собственность на которые не разграничена) не оформляется, а их собственником или распорядителем не заявляются претензии и требования в связи с их использованием недропользователем [15].

Независимо от указанного выше обстоятельства сервитуты должны быть оформлены недропользователями для целей минимизации рисков [15]:

- Привлечения недропользователей к административной ответственности;
- Предъявления смежными землепользователями имущественных требований к недропользователю в связи с использованием их участков;
- Вопрепятствования смежными землепользователями в пользовании их земельными участками до надлежащего оформления отношений или обязания их предоставить земельные участки в ограниченное пользование по суду.

Кроме того, оформлением сервитутов в установленном порядке устраняется риск невыполнения недропользователями условий лицензий на пользование недрами, всегда содержащих общее требование о необходимости оформления земельных отношений [15].

Получение недропользователем права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) оформляется в следующем порядке:

а) обращение недропользователя в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении сервитута

Данный этап реализуется только в том случае, если смежным землепользователем являются Российская Федерация ее субъекты или муниципальные образования. В этом случае заключение договора о сервитуте предваряет обращение недропользователя в уполномоченные органы государственной власти или органы муниципального самоуправления с заявлением о предоставлении сервитута, а также принятие соответствующим органом распорядительного акта о предоставлении права ограниченного пользования земельным участком и заключении договора о сервитуте [15].

б) заключение договора о предоставлении сервитута

На данном этапе недропользователем и смежным землепользователем заключается договор о предоставлении сервитута, который должен содержать в себе следующие согласованные сторонами условия: указание на конкретный земельный участок или его часть, предоставляемую в пользование, вид ограниченного пользования участком (в совокупности определяющие предмет договора) [15].

Помимо этого, стороны вправе не предусматривать срок действия договора (бессрочный сервитут), либо установить его согласно общему порядку определения сроков ссылками на календарные даты, временные периоды или события (например, завершение строительства скважины) [15].

Собственник земельного участка, обременяемого сервитутом по общему правилу, вправе потребовать согласовать в договоре соразмерную плату от лица, испрашивающего сервитут [15].

в) кадастровый учет части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут

Во многих случаях стороны договора о предоставлении сервитута заинтересованы в установлении режима сервитута в отношении части земельного участка (смежный землепользователь заинтересован в том, чтобы его земельный участок был в минимальной степени использован недропользователем, поскольку при таком использовании могут ухудшаться его качественные характеристики (падать плодородие земель и т.п.), недропользователь - в минимальной компенсации в пользу смежного землепользователя, основной для исчисления которой является часть земельного участка, представляемая в сервитут). Закон допускает установление режима сервитута в отношении части земельного участка. Однако в этом случае необходимо осуществить ряд в организационном плане хлопотных мероприятий [15].

Часть земельного участка является самостоятельным объектом земельных отношений и любая деятельность по установлению в ее отношении правового режима, особого по отношению ко всему земельному участку, может и должна быть осуществлена только при условии проведения кадастрового учета соответствующей части земельного участка [7].

Кадастровый учет части земельного участка проводится после проведения кадастровых работ, включающих подготовку межевого плана части земельного участка, которую планируется обременить сервитутом, подачи заявления на проведение кадастрового учета с комплектом необходимых документов. При этом заявителем, испрашивающим проведение кадастрового учета, может выступать как сам смежный землепользователь, так и недропользователь, как лицо, в пользу которого устанавливается сервитут.

Проведение кадастрового учета части земельного участка

подтверждается выдаваемым регистрационным органом заявителю кадастровым паспортом земельного участка, в котором отражена информация о сформированной и обособленной части земельного участка, обременяемой сервитутом.

г) регистрация договора о предоставлении сервитута в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

В соответствии с п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса РФ и частью 9 ст. 23 Земельного кодекса РФ сервитут, вне зависимости от срока на который он предоставлен, равно как и бессрочный, подлежит государственной регистрации [2].

Для регистрации сервитута, возникшего на основании договора, заявителем (смежным землепользователем или недропользователем) в регистрирующий орган должен быть представлен соответствующий договор.

В случае если сервитут распространяется только на часть земельного участка, то в состав документов, подаваемых для проведения государственной регистрации, заявителем должен быть включен кадастровый паспорт, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о земельном участке, отражающая кадастровый учет его части, на которую распространяется сфера действия сервитута. В обратном случае (оформления сервитута на весь земельный участок) представление документов кадастрового учета не требуется [15].

С момента государственной регистрации сервитута право ограниченного пользования земельным участком вступает в силу, а недропользователь получает соответствующее право пользования земельным участком или его частью [15].

3.4. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим оформлением земельных отношений для строительства скважин

В случае если недропользователем не были в установленном порядке к моменту начала строительства скважины оформлены земельные отношения в отношении участка, на котором велось строительство, то у него возникают следующие существенные риски [15]:

- Признания скважины самовольной постройкой и невозможности приобретения прав на нее;
- Ненадлежащего выполнения условий лицензии на пользование недрами и прекращения указанной лицензии;
- Риск привлечения к административной ответственности недропользователя и его должностных лиц.

а) риск невозможности приобретения права на скважину в связи с ее самовольным строительством

В соответствии со ст. 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой признается сооружение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами [2].

Право собственности на самовольную постройку может быть признано за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. При этом, прежняя редакция норм Гражданского кодекса РФ, действовавшая до 1 сентября 2006 г., предусматривала возможность приобретения прав на самовольную постройку, лицом ее создавшим, если в последствии ему будет предоставлено право на земельный участок под возведенную постройку [2].

Таким образом, законодатель целенаправленно исключил возможность последующего (за строительством) оформления земельных отношений на самовольную постройку и, кроме того, не предусмотрел возможность

приобретения прав на самовольную постройку арендатором земельного участка [15].

В этой связи, с учетом императивного характера норм, регламентирующих приобретение прав на самовольные постройки, риск невозможности получения прав на самовольно построенные скважины является неустранимым. Данный вывод подтверждается также материалами судебной арбитражной практики за последние годы [15].

б) риск досрочного прекращения права пользования недрами

В соответствии со ст. 20 Закона РФ от 21.02.1992 г. № 2395-1 «О недрах» (далее – «Закон о недрах») нарушение пользователем недр существенных условий лицензии является основанием досрочного прекращения права пользования недрами [15].

При этом указанным законом не разъясняется значение термина «существенное нарушение» и порядок отнесения к указанной категории тех или иных нарушений, допущенных недропользователем. Существует практика определения в лицензионном соглашении (неотъемлемой части лицензии) круга нарушений, относящихся к существенным, но она, во-первых, не повсеместна, а во-вторых, не носит характера нормотворчества, обязывающего всех участников отношений по пользованию недрами [15].

В указанной связи следует учитывать, что категория «существенных нарушений условий пользования недрами» является оценочной и правоприменителем в нее может быть включено и не надлежащее оформление земельных отношений. В этой связи ненадлежащее оформление прав на земельные участки под строительство скважин может послужить основанием для досрочного прекращения соответствующей лицензии на пользование недрами [15].

в) риск привлечения к административной ответственности

Рассматриваемые риски привлечения к административной ответственности по своим негативным последствиям минимальны по

отношению к иным рискам, раскрытым выше. Однако вероятность их реализации наиболее высока [15].

Использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю влечет привлечение к административной ответственности по ст. 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях с применением административного наказания в виде штрафа от 10 до 20 тыс. руб [15].

4 ОТВОД И ПОСТАНОВКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

В связи с тем, что объектом исследования является земельный участок, расположенный на землях лесного фонда, отвод и постановка на государственный кадастровый учет данного участка будет иметь ряд особенностей и проходить в несколько этапов:

1. Составление акта согласования границ;
2. Составление договора аренды;
3. Проведение государственной экспертизы проекта освоения лесов;
4. Регистрация договора аренды лесного участка;
5. Внесение данных о лесном участке в лесной реестр

4.1 Составление акта согласования границ

Акт согласования границ – это документ, на котором четко показано закрепление границ земельного участка в натуре. Акт согласования границ составляется кадастровым инженером.

Под границей земельного участка подразумевается индивидуальная характеристика земной поверхности, определенная при межевании и о которой есть отметка в публичном реестре.

Согласованным местоположением границ считаются только те границы, которые утверждены в акте согласования и подписаны всеми заинтересованными лицами или их представителями.

Акт согласования границ требуется для дальнейшего формирования частей лесного участка и составления договора аренды.

4.2 Составление договора аренды

Для составления договора аренды, требуемый лесной участок должен стоять на государственном кадастровом учете и находиться в государственной или муниципальной собственности.

Порядок составления договоров аренды лесных участков между ОАО «Томскнефть» ВНК и Департаментом лесного хозяйства Томской области выглядит следующим образом:

- ОАО «Томскнефть» ВНК подготавливает схему расположения земельного участка (в соответствии со ст.11.2-11.10 ЗК РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ в редакции от 01.03.2015г.)
- ОАО «Томскнефть» ВНК подготавливает проектную документацию (в соответствии со ст. 39.15 ЗК РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ в редакции от 01.03.2015г., а так же п. 7 приказа от 13.04.2012г. №139 «об утверждении порядка проведения государственного лесного учета лесного участка в составе ЗЛФ»)
- ОАО «Томскнефть» ВНК подает заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка в Департамент лесного хозяйства Томской области (в соответствии со ст.39.14, 39.15 ЗК РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ в редакции от 01.03.2015г., с учетом п. 7 приказа от 13.04.2012г. №139 «об утверждении порядка проведения государственного лесного учета лесного участка в составе земель лесного фонда»)
- Рассмотрение заявления от ОАО «Томскнефть» ВНК Департаментом лесного хозяйства Томской области о предварительном согласовании предоставления земельного участка (в соответствии со ст. 39.15 ЗК РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ в редакции от 01.03.2015г.)

После рассмотрения заявления о предварительном согласовании земельного участка Департаментом лесного хозяйства Томской области,

Департамент лесного хозяйства подготовит решение о предварительном согласовании размещения земельного участка для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых.

Формирование лесных участков, утверждение схемы расположения земельного участка осуществляется на основании решения о предварительном согласовании земельного (лесного) участка в течении 30 дней с момента предоставления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного (лесного) участка при условии, что видом разрешенного использования будет выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых.

Далее ОАО «Томскнефть» ВНК подает в Департамент лесного хозяйства Томской области заявления о предоставлении в аренду лесных участков.

4.3. Государственная экспертиза проекта освоения лесов

Одной из форм контроля и влияния государства на процесс освоения лесов лицами, которым определенные лесные участки предоставлены в аренду или бессрочное пользование является государственная экспертиза проекта освоения лесов.

Целью государственной экспертизы проекта освоения лесов будет являться оценивание соответствия указанных в проекте освоения лесов мероприятий по охране, защите, использованию и воспроизводству лесов видам и целям лесохозяйственного регламента лесничества.

Согласно ст. 83 Лесного кодекса РФ органам государственной власти субъектов Российской Федерации переданы полномочия по проведению государственных экспертиз проектов освоения лесов.

4.4 Регистрация договора аренды лесного участка

В соответствии со ст. 26 Земельного кодекса РФ процедура государственной регистрации договора аренды должна быть пройдена, если срок аренды составляет 11 месяцев или более.

Необходимость регистрации заключенных договоров в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) закреплена в Гражданском законодательстве России.

Следовательно, правовые последствия на заключенный договор аренды будут действительны только после его регистрации и учета в Росреестре.

Таким образом, государственная регистрация договоров аренды – это внесение о договорных отношениях в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данной процедурой занимаются сотрудники Росреестра. От заинтересованных сторон требуется лишь обратиться к ним с соответствующей просьбой и необходимым пакетом документов.

4.5 Внесение данных о лесном участке в государственный лесной реестр

В соответствии с приказом Федерального агентства лесного хозяйства (Рослесхоз) от 30 мая 2011 г. N 194 "Об утверждении Порядка ведения государственного лесного реестра" требуется внести данные об участке в государственный лесной реестр.

Под государственным лесным реестром подразумевается систематизированный свод информации о лесах, их воспроизводстве, охране, также о лесничествах и лесопарках.

В государственном лесном реестре содержится документированная информация:

- О составе и границах земель лесного фонда, составе земель иных категорий, на которых расположены леса;

- О лесничествах, лесопарках, об их границах, их лесных кварталах и лесотаксационных выделах;
- О защитных лесах, об их категориях, об эксплуатационных лесах, о резервных лесах, об их границах;
- Об особо защитных участках лесов, об их границах, о зонах с особыми условиями использования территорий;
- О лесных участках и об их границах;
- О количественных, качественных, об экономических характеристиках лесов и лесных ресурсов;
- Об использовании, охране, о защите, воспроизводстве лесов, в том числе о лесном семеноводстве;
- О предоставлении лесов гражданам, юридическим лицам.

Лесной реестр служит для воспроизводства, рационального пользования, охраны и защите лесов. С помощью лесного реестра происходит постоянный мониторинг за изменениями в лесах и ведется полное обеспечение сведениями о лесах органов государственной власти Российской Федерации, органов местного управления.

