

Между тем наличие такой градостроительной нормы никак не отменяет и не заменяет требований к точности определения местоположения и отображения в схемах территориального планирования планируемых к строительству объектов размещения отходов.

Точность определения местоположения планируемых к размещению полигонов ТКО в документах территориального планирования может быть обеспечена выполнением соответствующих инженерных изысканий при подготовке данных по обоснованию материалов необходимых для территориального планирования, что на взгляд автора статьи, позволит «обеспечить учёт экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности» [1].

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

– точное определение местоположения планируемых к размещению полигонов ТКО в материалах схемы территориального планирования возможно только на основании результатов соответствующих инженерных изысканий;

– отсутствие проведенных инженерных изысканий и не точное определение местоположения планируемых к размещению полигонов ТКО при подготовке материалов обоснования схем территориального планирования не является препятствием к реализации схемы территориального планирования и подготовки документов по планировке территории;

– ошибочное или неточное определение документами территориального планирования местоположения планируемых к размещению полигонов ТКО автоматически запускает норму п. 4 ст. 14 ГрК РФ, которая предусматривает, что в положении о территориальном планировании местоположение объекта указывается (наименование муниципального района, поселения, городского округа, населённого пункта).

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 08.12.2020 года) [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
2. Об отходах производства и потребления (с изменениями на 7 апреля 2020 года) (редакция, действующая с 14 июня 2020 года) [Электронный ресурс] : федер. закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
4. Воздушный кодекс Российской Федерации (ред. от 08.06.2020) [Электронный ресурс] : федер. закон от 19.03.1997 № 60-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
5. Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзона и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
6. Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793 (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] : Приказ Министерства экономического развития РФ от 09.01.2018 № 10. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
7. Официальный сайт Федерального Агентства Воздушного Транспорта (РОСАВИАЦИЯ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://favt.gov.ru/deyatelnost-ajeroporty-i-ajerodromy-reestr-grajdanskij-ajerodromov-rl/>.
8. Официальный сайт Службы архитектуры Иркутской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://irkobl.ru/sites/saio/terplan/stp-io/>.
9. Официальный сайт Министерства строительства Красноярского края [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://minstroy.krskstate.ru/graddoc/terplan/0/id/34342>.
10. О введении в действие санитарных правил, СП 2.1.7.1038-01 Санитарно-эпидемиологические правила от 30.05.2001 N 2.1.7.1038-01 [Электронный ресурс] : Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 30.05.2001 N 16. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

ПРОБЛЕМЫ ПРОЦЕДУРЫ ФОРМИРОВАНИЯ И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА

Ляпунова А.П.

Научный руководитель доцент Н.В. Кончакова

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Реформа системы обращения с отходами производства и потребления (ТКО) требует от субъектов Российской Федерации (РФ) серьезных усилий, направленных на сокращение доли отходов

Нефть и газ играют чрезвычайно важную роль в развитии мировой экономики и международной торговли. В то же время нефтяная промышленность является важнейшим компонентом социально-экономического развития России со всеми ее разнообразными связями с другими отраслями и секторами экономики.

В этом контексте процесс землеустроительного проектирования и образования земельных участков занимает особое место при размещении нефтегазовых объектов.

Земельное и гражданское законодательство Российской Федерации единогласно унифицируют правило, согласно которому земельные участки могут быть введены в оборот только после прохождения ими процедуры государственного кадастрового учета. Таким образом, земельный участок, не прошедший процедуру постановки на государственный кадастровый учет, не является объектом недвижимости. Вследствие этого, приобретение прав и сделки с земельными участками могут быть совершены только после постановки такого земельного участка на кадастровый учет.

Должный уровень правового регулирования постановки на государственный кадастровый учет объектов недвижимости формирует платформу для обеспечения прав и законных интересов всех участников правоотношений [3].

Образование земельного участка, предоставляемого на правах аренды для строительства и эксплуатации линейных объектов нефтегазовых месторождений, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1. Проект межевания территории;
2. Проектная документация лесного участка;
3. Утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории [1].

Процедура формирования и постановки на учет земельных участков для размещения и эксплуатации линейных объектов нефтегазового комплекса претерпела множество изменений в связи с реформированием российских нормативно-правовых документов.

Процедура формирования и постановки на учет земельных участков для размещения и эксплуатации линейных объектов нефтегазового комплекса, действующая с 2015 года по настоящее время, представлена на рисунке 1.

Анализ данной процедуры показал, что на этапе заключения договора подряда с кадастровым инженером для подготовки документации необходимой для формирования земельных участков для размещения линейно-площадочных объектов нефтегазового комплекса возникает ряд проблем.

Так, на законодательном уровне закреплено, что только после получения разрешения на строительство застройщик имеет право осуществлять строительство и реконструкцию объекта капитального строительства. Однако застройщику ничто не мешает начать строительство без правоустанавливающих документов на земельные участки и полученного разрешения на строительство.

После завершения строительства такого объекта застройщик не имеет право ввести в эксплуатацию данный объект, и вынужден повторно обращаться в проектную организацию для того, чтобы провести узаконивание объекта капитального строительства.

В ходе анализа, проведенного в данной работе, были выявлены причины возникновения нарушений земельного законодательства при оформлении прав на недвижимое имущество нефтегазового комплекса:

1. Отсутствие проектной документации и положительного заключения органов экспертизы.
2. Эксплуатируемый земельный участок не поставлен на государственный кадастровый учет.
3. Отсутствие договоров аренды на земельные участки, на которых располагается объект недвижимости.
4. Строительство линейных сооружений без разрешительной документации.
5. Эксплуатация объекта без разрешительных документов.

Проанализировав проблемы, возникающие при формировании и оформлении прав, а также использовании объектов недвижимости нефтегазового комплекса и их постановки на кадастровый учет было выявлено, что были допущены грубые нарушения земельного законодательства Российской Федерации.

Во избежание подобных инцидентов для строительства новых объектов нефтегазового комплекса необходимо усовершенствовать существующую процедуру формирования и оформления прав на земельные участки, предназначенные для строительства линейных объектов нефтегазового комплекса, которая позволит проводить контроль от начала проектирования объекта недвижимости до ввода его в эксплуатацию.

Основные этапы усовершенствованной процедуры, которые способны предотвратить проблемы, возникающие при формировании и оформлении прав на земельные участки, состоят в следующем:

1. Подготовка документации для отвода границ земельных участков, в соответствии с нормативно-правовыми актами, должна происходить на стадии проектирования.
2. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также для оформления документации на земельные участки [2].
3. Заключение договора на выполнение кадастровых работ после прохождения экспертизы проектной документации.

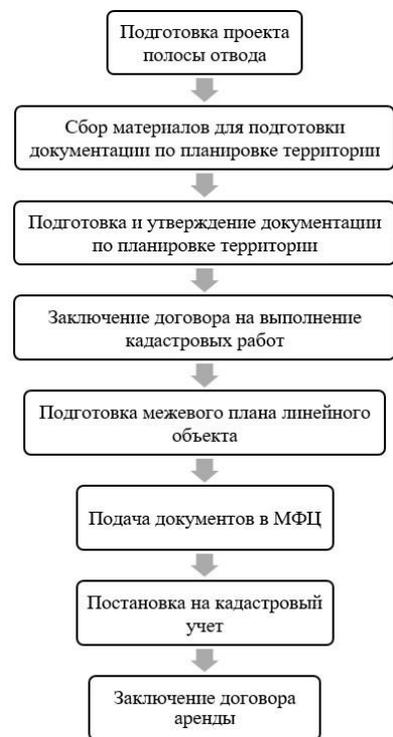


Рис. 1. Процедура формирования земельных участков для линейных объектов нефтегазового комплекса

4. Получение предварительного положительного заключения проектной документацией. В течение 6 месяцев со дня получения предварительного положительного заключения Заказчику необходимо предоставить в органы экспертизы заключенные договора аренды на все земельные участки, используемые для строительства и эксплуатации объектов нефтегазового комплекса.

5. Получение положительного заключения проектной документации, обладая которым Заказчик имеет право заключать договора со строительными организациями для начала строительства.

6. Введение на законодательном уровне авторского надзора за соблюдением границ проектирования, которые располагаются в пределах отведенных земельных участков.

7. Заключение договора на выполнение кадастровых работ для подготовки технических планов линейных сооружений.

8. Предоставление выписок из ЕГРН на линейные сооружения для получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Усовершенствованная процедура формирования и оформления прав на земельные участки и линейные сооружения нефтегазового комплекса соответствует действующему земельному законодательству и снижает вероятность появления проблем, выявленных в данной работе. Схема данной процедуры представлена на рисунке 2.

Выявление причин нарушений позволяет своевременно корректировать систему земельно-имущественных отношений. В настоящее время на землях различных категорий в России находится множество объектов нефтегазового комплекса, при строительстве и эксплуатации которых были допущены существенные нарушения действующего земельного законодательства.

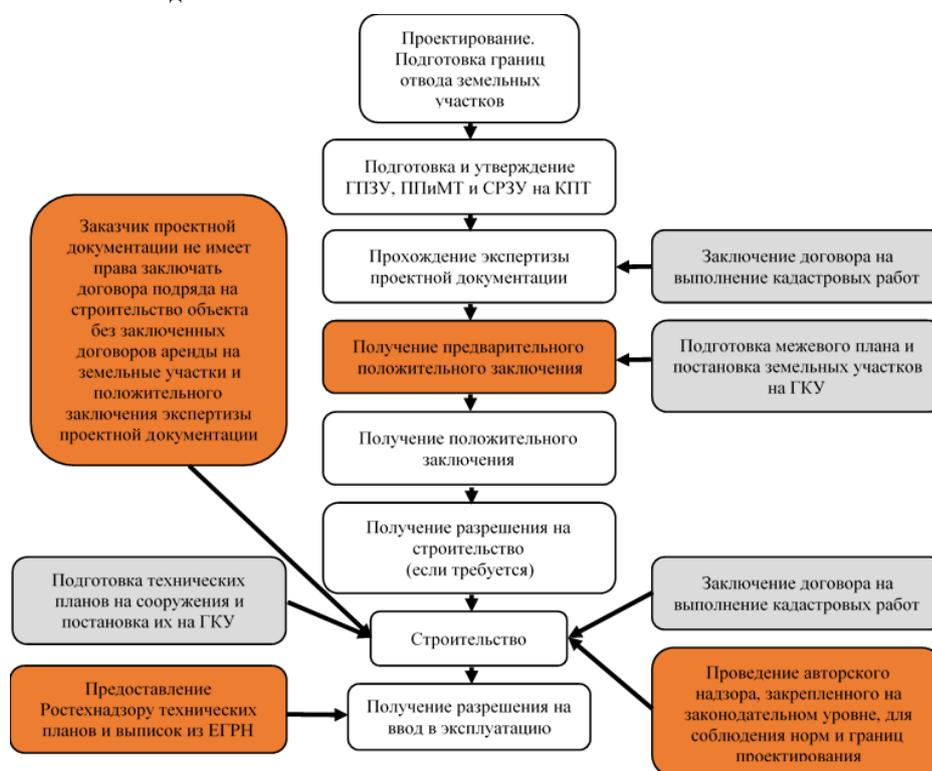


Рис. 2. Усовершенствованная процедура формирования и оформления прав на земельные участки и линейные сооружения нефтегазового комплекса

Благодаря включению в существующую процедуру формирования и оформления прав на земельные участки и линейные сооружения нефтегазового комплекса дополнительных блоков (этапов) возможно устранить причины нарушений земельного законодательства при строительстве и эксплуатации линейных объектов нефтегазового комплекса.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021). – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
2. Журавель А. Л., Кондрашева Ю. А. Особенности формирования земельных участков для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов //Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. – 2019. – Т. 1. – №. 3. – С. 312-316.
3. Локотченко Е. Ю., Ткачева Л. Ф. Кадастр объектов недвижимости. – 2015. – с.120.