

- Энергетические компании (исключение аварий на ВЛ, минимизация соответствующих рисков);
- Администрации муниципальных образований (возможность контроля недобросовестных поставщиков электроэнергии);
- Лесничества (возможность контроля арендованных участков под ВЛ);
- Физические лица (возможность получения свободного доступа к составной части информации на сервере).

Литература

1. Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009г о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства.
2. Официальный сайт открытого акционерного общества «Межрегиональная распределительная сетевая компания Сибири» [Электронный ресурс]: <http://www.mrsk-sib.ru/Pages/main.aspx#>
3. Официальный сайт группы компаний «ЭнергоСпецСтрой» [Электронный ресурс]: <http://www.energospesstroy.ru/>
4. Официальный сайт компании ОАО «ФСК ЕЭС» [Электронный ресурс]: <http://www.fsk-ees.ru/>
5. Официальный сайт компании ООО «СОЮЗСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ» [Электронный ресурс]: <http://soyuzstal.ru/>
6. Официальный сайт компании ИЦ «СтройЭксперт», [Электронный ресурс]: <http://stroieexpert.net/>
7. Официальный сайт компании НТЦ "РЕТЭК" [Электронный ресурс]: <http://www.ntc-retec.ru/>
8. Официальный сайт компании ZALA Aero [Электронный ресурс]: <http://zala.aero/>

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ

М.С. Горохова

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г.Томск, Россия

В настоящее время в Томской области активно реализуется Программа газификации, которая предусматривает строительство более тысячи километров газопроводов и газификацию 29 тысяч домовладений. Предполагается, к 2018 году уровень газификации в области вырастет практически вдвое (с 7 до 13,7%) [5]. В процессе работы нередко возникают правовые вопросы. Каким образом установление охранных зон газопровода отражается на определении юридической судьбы земельного участка? Какие правовые последствия влечет за собой установление газопровода на земельном участке, находящегося в собственности у физического лица? Какие ограничения устанавливаются при эксплуатации земельных участков под газопроводами?

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам [1]. Перечисленные объекты могут наносить вред окружающей среде, а также людям, проживающим на данной территории. Поэтому при размещении линейных объектов предусматривается соблюдение необходимых расстояний до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и выполнение иных требований [7].

Охранная зона объектов системы газоснабжения - территория с особыми условиями использования. Она устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения [3]. В соответствии со статьей 93 Земельного Кодекса РФ на земельных участках в границах охранных зон объектов системы газоснабжения не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения; не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф. А это создает дополнительные ограничения и обременения для собственника земельного участка, по которому проходит тот или иной линейный объект.

При оформлении земельных участков под линейными объектами, такими как газопроводы, используют такие варианты как:

- 1) оформление земельного участка в собственность;
- 2) передача земельного участка под данное использование в аренду;
- 3) установление сервитута.

Оформление земельных участков, занятых линейными объектами в собственность не является целесообразным по ряду причин.

Во-первых, их геометрия, а именно большая протяженность при относительно малой ширине, создает сложности при межевании.

Во-вторых, законодатель четко не определил, какие линейные объекты относятся к недвижимому имуществу, а какие нет. Судебная практика чаще всего сводится к непризнанию линейных объектов, в т.ч. газопроводов, недвижимым имуществом. Основанием для отказа в удовлетворении таких требований является установление судом возможности перемещения таких объектов без причинения им соразмерного ущерба.

В-третьих, земельный участок специфической формы невозможно будет использовать под иные цели, что ставит вопрос о разумности платы земельного налога, который повышается с каждым годом, платы иных расходов, связанных с оформлением и регистрацией данного участка.

В-четвертых, такие объекты зачастую расположены в границах населенных пунктов. Следовательно, земельные участки, необходимые для размещения и эксплуатации газопроводов, относятся по своей категории к землям поселений, что в некоторой степени затрудняет процесс оформления земельных правоотношений.

Точно такие же причины преследуют вариант оформления аренды данных земельных участков. Принадлежность земельного участка, необходимого для размещения и эксплуатации газопровода, различным собственникам и владельцам, невозможность использования такого участка для иных целей, постоянно растущая арендная плата, масса административных сложностей с оформлением и регистрацией этого права делают аренду таких земельных участков не актуальной.

Таким образом, проведенный нами анализ позволяет сделать вывод, что единственным удачным вариантом является установление сервитута на данный земельный участок. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником земельного участка и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество (п.3 ст.274 ГК РФ). Другой положительной стороной использования такого метода, как установление сервитута является отсутствие необходимости проведения работ по межеванию. Заметим, что закон защищает права лиц, нуждающихся в установлении сервитута (согласно одному из положений п.3 ст.274 ГК РФ, в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута).

Плата, которую собственник земельного участка вправе требовать от лиц, в чьих интересах установлен сервитут, должна быть в обязательном порядке соразмерной (п.5 ст.274 ГК РФ), то есть соответствовать тем неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник земельного участка в связи с наличием на участке газопровода. Такие отношения заведомо не относятся, категории арендных отношений, характеризующихся регулярным повышением размера арендной платы [6].

Главная проблема заключается в том, что при разрешении вопросов землепользования этот институт (сервитут) применяется в нашей стране относительно редко. Отсюда и недостаточный опыт правового оформления таких отношений.

На наш взгляд, в настоящее время сервитут является наиболее оптимальным способом оформления правоотношений между собственником земельного участка и владельцем соответствующего линейного объекта. На данный момент необходима разработка законодателем особых правовых норм, регулирующих отношения по выделу земельных участков под строительство и эксплуатацию линейных объектов.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 135-ФЗ (в ред. от 28.12.2013) [Электронный ресурс] // Официальный интернет портал правовой информации. – Государственная система правовой информации. – Электрон.дан. – М., 2014.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. от 14.11.2013) [Электронный ресурс] // Официальный интернет портал правовой информации. – Государственная система правовой информации. – Электрон.дан. – М., 2014.
3. Федеральный закон от 31.03.1999 №69-ФЗ (ред. от 05.04.2013) «О газоснабжении в Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Сетевая версия. – Электрон.дан. – М., 2014.
4. Постановление Государственной думы Томской области от 28 февраля 2008 года № 1008 «Об энергетической стратегии Томской области на период до 2020 года»
5. Блинов А. Земля под линейными объектами. Брать или не брать? // Новая бухгалтерия. №6, 2008.
6. Болтанова Е.С. Земельное право: Учебник. – М.: РИОР, 2009. – 553 с.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЛАТВИИ И ЛИТВЫ

М.Н. Грундмане

Научный руководитель профессор В.З. Баумане

Латвийский сельскохозяйственный университет, г. Елгава, Латвия

В нормативной базе определение недвижимости отсутствует, но закон «О гражданском праве» указывает, что собственностью является полная власть над правами собственности, то есть право владеть и использовать его для получения всевозможных преимуществ, чтобы реализовать ее и требовать обратно от третьей стороны в соответствии с требованиями. Можно сказать, что собственность – это недвижимое имущество, которое не может быть перемещено без повреждений. К видам недвижимого имущества принадлежит земля, земля с застройкой, жилые дома и квартиры, где права собственности закреплены в земельной книге.

Рынок определяется как место (система), в которой покупатели и продавцы могут обменивать товары или обменивать товары на деньги. Рынок - это общий механизм товаров и услуг, а также продавцы и покупатели, которые определяют рыночную цену товара. Рынок недвижимости имеет определенный набор механизмов, посредством которых передается право имущества и связанные с ними интересы, а также происходит фиксирование цен и распределяются земли среди различных видов использования.