САМАРСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ

ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ ТЕХНОЛОГИЙ И АГРАРНОГО РЫНКА

КАФЕДРА ПРАВА И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

КУРСОВАЯ РАБОТА

Землеустроительные работы при формировании земельных участков и территориальных зон объектов нефтегазового комплекса (на примере линейных объектов)

По курсу: «Теоретические основы землеустройства»

Специальность «Землеустройство»

студентки группы № 3421

Пащенко Е.А.

Руководитель работы:

Ежов Виктор Михайлович

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись преподавателя)

САМАРА

2009г.

Оглавление

Введение

Глава 1. Общие правила проведения землеустроительных работ при формировании земельных участков и территориальных зон

1.1 Формирование земельных участков

1.2 Формирование территориальных зон

Глава 2. Особенности проведения землеустроительных работ при формировании земельных участков и территориальных зон линейных объектов нефтегазового комплекса

2.1 Формирование земельных участков

2.2 Формирование территориальных зон

Заключение

Список нормативных актов и использованной литературы

Введение

Осуществление инвестиций, возрождение и строительство России невозможно без предоставления земельных участков для строительства и реконструкции объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, горнодобывающих и перерабатывающих отраслей, промышленности и энергетики, связи и иных коммуникация, в частности объектов нефтегазового комплекса.

Государственные и частные интересы субъектов хозяйственной деятельности и создания благоприятных условий для проживания населения обеспечиваются посредством комплексного планирования развития территории, разработки проектной документации с учетом выполнения требований нормативных правовых актов, строительных, санитарных, противопожарных, экологических и иных норм и правил.

Наделение земельными участками граждан и юридических лиц, формирование новых землепользований, закрепление земельных участков на местности осуществляется в результате проведения ряда геодезических, картографических, землеустроительных и кадастровых работ.

В настоящей работе будут рассмотрены особенности проведения землеустроительных работ при формировании земельных участков, охранных и санитарно-защитных зон линейных объектов нефтегазового комплекса.

С целью наилучшего понимания проблем, возникающих при проведении данных работ, в первой главе настоящей курсовой работы будут даны общие понятия формирования земельных участков и территориальных зон.

Вторая глава посвящена особенностям проведения землеустроительных работ при формировании земельных участков, территориальных зон линейных объектов нефтегазового комплекса.

Глава 1. Общие правила проведения землеустроительных работ при формировании земельных участков и территориальных зон

1.1 Формирование земельных участков

Для наилучшего понимания процесса формирования земельного участка необходимо раскрыть его понятие. Понятие земельного участка представлено в Российском законодательстве в четырех аспектах:

1. Земельный участок как объект недвижимости.

В ч. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации дано понятие недвижимости: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

2. Земельный участок как объект земельных правоотношений.

В ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации перечислены объекты земельных отношений:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

Кроме того, Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ дополнил Земельный кодекс РФ статьей 111, где дано новое п**онятие земельного участка: «**Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами».

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пункте 4 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается. При перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

3. Земельный участок как объект права.

Объектом права в качестве недвижимого имущества земельный участок становится после его государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем говорится в ч. 1 ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции».

Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются Федеральным законом от 21 июля 1997г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ч. 1 ст. 2 данного закона гласит: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке».

Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта. В случае, если объекту недвижимого имущества не был присвоен кадастровый номер, идентификацию этого объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании нормативного правового акта федерального органа исполнительной власти в области юстиции. При этом идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется только по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является кадастровый паспорт данного объекта недвижимого имущества.

4. Земельный участок как объект учета.

Федеральный закон от 24 июля 2007г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» предусматривает ведение кадастрового учета недвижимости. В соответствии с данным законом осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

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 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации». До недавнего времени таким органом выступало Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Однако Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847 была образована Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) — федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета.

Порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета определен в Правилах присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000г. № 660. Кадастровый номер кадастрового квартала состоит из номера кадастрового округа, номера кадастрового района в кадастровом округе и номера кадастрового квартала в кадастровом районе.

Кадастровый номер присваивается каждому земельному участку, формируемому и учитываемому в качестве объекта имущества, права на который подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о взаимосвязи всех четырех аспектов понятия земельного участка. Причем формирование земельного участка завершается именно на стадии возникновения земельного участка как объекта учета.

Присвоение кадастровых номеров осуществляется после проверки представленных документов о межевании ранее учтенных земельных участков и проведения на основе заявки кадастровых работ (выделение, слияние, разделение, перераспределение) по формированию вновь образованных земельных участков.

Статья 22 Федерального закона от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» называет среди документов, необходимых для кадастрового учета, межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копию документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ).

Рассмотрим более подробно эти документы.

Межевой план – это документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план состоит из двух основных по значимости частей - графической и текстовой.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

А вот в текстовой части межевого плана уже будут указываться необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об одном, либо нескольких земельных участках в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также в случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ. Также может устанавливаться местоположение отдельных частей границ земельного участка в порядке, предусмотренном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, посредством указания на природные объекты, а также объекты искусственного происхождения, в том числе линейные объекты, если сведения о таких объектах содержатся в государственном кадастре недвижимости и местоположение указанных отдельных частей границ земельного участка совпадает с местоположением внешних границ таких объектов.

Площадью земельного участка признается площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом сведений, содержащихся в правоустанавливающем документе на земельный участок, и фактического землепользования.

Межевой план должен быть заверен подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего данный план.

Форма межевого плана и требования к его подготовке установлены Приказом Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

Местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности;

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования;

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

Согласование местоположения границ проводится без их установления на местности независимо от требований заинтересованных лиц в случае, если:

1) это будут земельные участки, местоположение границ которых согласовывается, являются лесными участками, земельными участками в составе земель особо охраняемых природных территорий и объектов или в составе земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных для осуществления традиционного природопользования коренными малочисленными народами Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации;

2) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено посредством указания на природные объекты или объекты искусственного происхождения либо их внешние границы, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, что позволяет определить подлежащее согласованию местоположение границ таких земельных участков;

3) подлежащее согласованию местоположение границ земельных участков определено местоположением на одном из таких земельных участков линейного объекта и нормами отвода земель для его размещения.

Согласование местоположения границ по выбору кадастрового инженера проводится посредством проведения собрания заинтересованных лиц или простого согласования в индивидуальном порядке с заинтересованным лицом. Согласование местоположения границ осуществляется на территории населенного пункта, в границах которого расположены соответствующие земельные участки или который является ближайшим населенным пунктом к месту расположения соответствующих земельных участков, если иное место не определено кадастровым инженером по согласованию с заинтересованными лицами.

Окончательный результат согласования местоположения границ должен быть оформлен надлежащим образом кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обратной стороне листа графической части межевого плана.

Согласованными могут считаться только границы земельного участка, при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Разногласия и споры, которые останутся не урегулированными в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в прописанном Земельным кодексом Российской Федерации порядке.

Таким образом, можно сделать вывод, что формирование земельных участков в настоящее время происходит в ходе проведения кадастровых работ в соответствии с положениями Федерального закона от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и иными нормативно-правовыми актами, принятыми для реализации его положений.

1.2 Формирование территориальных зон

землеустроительная работа территориальная зона

Определение территориальных зон содержится в ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Под ними понимаются зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Необходимо отметить, что градостроительный регламент как территориальная часть правил землепользования и застройки определяется следующим образом - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждой территориальной зоны градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Следует отметить, что согласно ч.4 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости в ряде случаев могут рассматриваться как не соответствующие установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

* виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
* их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

Следует отметить, что в пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Что касается границ территориальных зон, то они отображаются на картах градостроительного зонирования. Необходимо иметь в виду, что карты градостроительного зонирования наряду с градостроительными регламентами являются элементами правил землепользования и застройки.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Порядок установления территориальных зон установлен в ст. 34 Градостроительного кодекса РФ, а в ст. 35 определены виды (жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон) и состав территориальных зон (зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны жилой застройки иных видов).

Статьей 1 Федерального закона от 18 июня 2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» установлено, что территориальные зоны относятся к объектам землеустройства.

Основой проведения землеустройства являются геодезические и картографические работы. В соответствии с ч.1 ст. 10 1 Федерального закона от 18 июня 2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» работы по описанию местоположения и установления на местности границ объектов землеустройства предполагают использование материалов геодезических и картографических работ.

Порядок описания местоположения границ объектов землеустройства и порядок установления на местности границ объектов землеустройства определяется Правительством Российской Федерации. Это установлено статьями 15 и 17 Федерального закона от 18.06.2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» в редакции Федерального закона от 13.05.2008г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных (положений законодательных) актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Упомянутый закон приводит законодательные акты Российской Федерации в соответствие с концепцией Федерального закона от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», предусматривающей создание новой единой системы учета объектов недвижимого имущества.

Изменения, которые были внесены в текст данных статей, нацелены, прежде всего, на унификацию законодательства Российской Федерации и законодательной терминологии: из определения землеустройства было исключено понятие «территориальное землеустройство». Оно было фактически заменено на понятие «описание местоположения границ объектов землеустройства».

До настоящего времени положения о порядке описания местоположения границ объектов землеустройства и о порядке установления на местности границ объектов землеустройства не были утверждены Правительством РФ. В то же время продолжают действовать правовые акты, которыми определялся порядок проведения территориального землеустройства (Положение о проведении территориального землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002г. № 396), определяется и разъясняется порядок межевания земель (Инструкция по межеванию земель, утв. Роскомземом 8 апреля 1996г., Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства, утв., Росземкадастром 17 февраля 2003 г.)

Следует отметить, что выше перечисленные правовые акты применяются в части, не противоречащей действующему законодательству.

Проводимые в соответствии с названными правовыми актами работы по образованию новых и упорядочиванию существующих объектов землеустройства включают в себя:

* сбор информации об объектах землеустройства, содержащейся в государственном земельном кадастре, государственном градостроительном кадастре, государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства, геодезической, картографической и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель, документации;
* определение местоположения границ объектов землеустройства, в т.ч. ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
* определение вариантов использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
* определение площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;
* составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающих в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Кроме того, в Положении о проведении территориального землеустройства, утв. постановлением Правительства РФ от 7 июня 2002 г. № 396, особо отмечается, что местоположение границ объектов землеустройства и ограниченных в использовании частей объектов землеустройства определяется с учетом требования федеральных законов, регулирующих их использование.

Работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат в практике землеустройства называются межеванием объектов землеустройства.

Межевание объекта землеустройства включает в себя следующие работы:

1) подготовительные работы;

2) составление технического проекта;

3) уведомление лиц, права которых могут быть затронуты при проведении межевания;

4) определение границ объекта землеустройства, их согласование и закрепление межевыми знаками;

5) определение координат межевых знаков;

6) определение площади объекта землеустройства;

7) составление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;

8) формирование землеустроительного дела и его утверждение в установленном порядке.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий:

1) индивидуальные обозначения (вид, тип, номер, индекс и тому подобное) таких зон;

2) описание местоположения границ таких зон;

3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон;

4) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон и источники официального опубликования этих решений;

5) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон, если такими зонами являются зоны с особыми условиями использования территорий.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что работы по формированию территориальных зон можно считать завершенными после внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений о них.

Глава 2. Особенности проведения землеустроительных работ при формировании земельных участков и территориальных зон линейных объектов нефтегазового комплекса

2.1. Формирование земельных участков

Линейные объекты нефтегазового комплекса можно разделить на:

* наземные (линии электропередачи);
* подземные (линии связи, нефте- и газопроводы).

Следует отметить, что подземные объекты имеют наземные выходы (пропарочные стояки, ГРП, КИК и т.п.).

Процедура формирования земельных участков для строительства линейных объектов отлична от процедуры формирования земельных участков под существующими линейными объектами. Это связано, прежде всего, с тем, что ведение строительства носит временный характер. Кроме того, для проведения строительства нормы отвода земель намного превышают нормы отвода земель для эксплуатации объектов.

Например, ширина полос земли, отводимой во временное пользование для строительства (закладки) одного магистрального подземного трубопровода, устанавливается исходя из следующих нормативов, в зависимости от диаметра трубопровода и категории земель, по которым прокладывается трасса трубопровода:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Диаметр трубопровода | Ширина полосы для  одного трубопровода, м | |
| на с/х  угодьях | на не с/х  землях |
| До 426мм включительно | 20 | 28 |
| От 426 до 720 мм | 23 | 33 |
| От 720 до 1020 мм | 28 | 39 |
| От 1020 до 1220 мм | 30 | 42 |
| От 1220 до 1420 мм | 32 | 45 |

Особенности формирования земельных для строительства линейных объектов нефтегазового комплекса также связаны с необходимостью обеспечения соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. В частности при разработке градостроительной документации следует предусматривать мероприятия по охране окружающей природной среды, определенные заданием на ее разработку. Так, в градостроительную документацию в обязательном порядке включаются разделы об охране недр, окружающей природной среды, о рациональном использовании природных ресурсов и землеустройстве.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности обязаны соблюдать требования охраны окружающей природной среды и экологической безопасности, предусмотренные градостроительной документацией, а также санитарные правила.

В то же время размещение объектов нефтегазового комплекса должно отвечать государственным градостроительным нормативам и правилам, требованиям зонирования территорий, обеспечения благоприятных условий для проживания населения.

При разработке градостроительной документации, строительстве и эксплуатации линейных объектов нефтегазового комплекса, а также при проведении работ по инженерной подготовке территорий учитываются интересы поселений, расположенных на прилегающих к ним территориях, в целях исключения загрязнения источников водоснабжения, почв, атмосферного воздуха, загрязнения и уничтожения объектов зеленого фонда.

Во избежание вышеуказанных последствий в обязательном порядке проводится государственная экспертиза проектов документов территориального планирования. Результатом государственной экспертизы проекта документа территориального планирования является заключение о соответствии этого проекта требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (положительное заключение) или о несоответствии проекта документа территориального планирования требованиям технических регламентов и требованиям рациональной организации территории (отрицательное заключение). Порядок проведения государственной экспертизы проектов документов территориального планирования, размер платы за проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Выбор земельного участка для строительства линейных объектов нефтегазового комплекса должен производиться с учетом требований статьи 13 Земельного кодекса Российской Федерации, где установлено, что «в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

* сохранению почв и их плодородия;
* рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
* сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

В соответствии с частью 4 ст. 88 Земельного кодекса Российской Федерации организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель.

Причем в соответствии со статьей 3 Федерального закона «О землеустройстве» землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях: выявления нарушенных земель, проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель и др.

Следует отметить, что в период выбора земельного участка под строительство определяются:

* порядок снятия, транспортировки, складирования и последующего использования почвенного слоя;
* норма снятия почвенного слоя;
* глубина выемки грунта;
* направление рекультивации нарушенных земель;
* местонахождение малопродуктивных земель и порядок осуществления работ по их улучшению.

Если предоставление земельного участка не связано с его сельскохозяйственным или лесохозяйственным использованием, то в обязательном порядке производится снятие плодородного почвенного слоя для его последующего использования.

Решение вопросов о рекультивации нарушенных земель является неотъемлемой частью землеустроительного процесса предоставления земельного участка для строительства линейных объектов, т.к. по окончании строительства площадь земельного участка, предоставленного для ведения строительства, уменьшается ровно на столько, сколько должно быть рекультивировано и возвращено собственнику земли, а границы земельного участка, соответственно – корректируются.

Вопрос о порядке формирования земельных участков под линейными объектами после окончания строительства в современном земельном законодательстве на сегодняшний день является достаточно сложным. До недавнего времени земельные участки под опорами линий электропередачи, а также наземными выходами подземных линейных объектов формировались в виде единых землепользований.

Правилами присвоения кадастровых номеров земельным участкам (п. 5), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000г. № 660, предусмотрена возможность по заявлению правообладателя учитывать несколько обособленных земельных участков, представляющих собой единое землепользование, в качестве одного объекта недвижимого имущества с присвоением одного кадастрового номера.

Правилами определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети (утверждены Постановлением Правительства РФ от 11 августа 2003г. № 486), установлено: обособленные земельные участки, отнесенные к одной категории земель и предназначенные для установки опор одной воздушной линии электропередачи, могут быть учтены в государственном земельном кадастре в качестве одного объекта недвижимого имущества (единого землепользования) с присвоением одного кадастрового номера (п. 2 Правил).

Предоставляя возможность присваивать единому землепользованию единый кадастровый номер и учитывать его в качестве одного объекта недвижимости, выше указанные правовые акты признают его сложной вещью.

Обобщая толкования, изложенные в юридической литературе и актах судов различных уровней, можно выделить следующие признаки правового режима объектов, подлежащих объединению в сложную вещь:

* объекты являются разнородными, т.е. имеют индивидуально-определяющие признаки, позволяющие идентифицировать их среди подобных объектов;
* используются по единому назначению и образуют единое целое (важный признак сложной вещи - ее интегральность (целостность)), под которым понимается возникновение у составной вещи качеств, не присущих в полной мере ее компонентам, что делает ее самостоятельным объектом права);
* имеют один адрес и кадастровый номер;
* могут использоваться самостоятельно по тому же назначению, что и в составе сложной вещи, и при этом не выполняют применительно к ней роль принадлежности.

Вместе с тем, проекты нормативных актов, вводившие понятие сложного земельного участка, были отклонены Министерством юстиции РФ. По мнению специалиста данного министерства, проводившего экспертизу проектов нормативных актов (и отстаивающего интересы регистрирующих органов), земельные участки не могут быть признаны разнородными вещами.

Поэтому в Федеральном законе от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» понятие единого землепользования, а равно и порядок его постановки на кадастровый учет, не предусмотрено.

Вместе с тем формирование множества простых земельных участков под опорами линий электропередачи, а также под наземными выходами подземных линейных объектов, является не рациональным не целесообразным.

В связи с этим оформление прав на земельные участки, на которых расположены линейные объект и (или) их наземные выходы, представляется возможным только в качестве установления обременений - сервитутов на земельные участки, на которых они расположены, в соответствии с частью 1 ст. 174 Гражданского кодекса Российской Федерации. Для этого должны быть сформированы части земельных участков, необходимых для обеспечения прохода и проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов и т.п. Границы частей таких земельных участков и их площадь должны определяться по согласованию с собственником земельного участка.

2.2 Формирование территориальных зон

Правовой режим земель электрических сетей и линий связи имеет много общего. Их правовое положение определяется рядом нормативных актов, например Федеральным законом от 7 июля 2003г. № 126-ФЗ "О связи", Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995г. № 578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Земельные участки под проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей. Сроки, содержание и условия проведения работ по обслуживанию и ремонту объектов линий согласовываются с соответствующими правообладателями земли.

Для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи и для их охраны вдоль них устанавливаются территориальные зоны – охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земельных участков.

Ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий. Так, вдоль линий электропередачи напряжением до 1000 вольт ширина полосы равна расстоянию между проекциями крайних проводов на землю плюс два метра с каждой стороны, вдоль подземной кабельной линии - по 1м от кабеля. Охранные зоны вдоль воздушных линий электропередачи напряжением более 1000 вольт устанавливаются шириной от 10 до 30м при увеличении вольтажа от 20 до 400 киловольт. При прохождении линии электропередачи любого напряжения по залесенной местности ширина просеки соответственно увеличивается и зависит от высоты леса местности, по которой проходит трасса. При средней высоте леса менее 4м ширина просеки устанавливается равной расстоянию между проекциями на землю крайних проводов и плюс по 3 м от них в каждую сторону. При средней высоте леса более 4 м ширина просеки устанавливается как расстояние между проекциями на землю крайних проводов плюс расстояние, равное высоте лесного массива в каждую сторону от них. Ширина охранных зон вдоль подземных кабельных и воздушных линий связи и радиофикации устанавливается в виде полосы шириной 4 м для кабельной линии (по 2 м в каждую сторону от кабеля) и как расстояние между проекциями крайних проводов на землю плюс по 2 метра в каждую сторону от них (для воздушных линий). При прохождении воздушных линий связи по залесенной местности ширина просеки соответственно увеличивается. При прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается по согласованию с организацией, в ведении которой находятся указанные насаждения.

В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

* осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;
* устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);
* устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;
* производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;
* запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

Границы охранных зон, на которых размещены газопроводы, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На этих земельных участках при их хозяйственном использовании 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.

Схожий порядок использования земельных участков установлен и для нефтепроводов.

На землях лесного фонда ширина полос устанавливается по тем же нормативам, что и на землях сельскохозяйственного назначения.

Ширина полос для магистральных подземных трубопроводов диаметром более 1420мм и трубопроводов, строящихся в труднопроходимой местности (в болотах, тундре, пустынях, горных условиях), определяется по проектам, утверждаемым в установленном порядке.

Заключение

При размещении линейных объектов нефтегазового комплекса большое значение придается экологическим факторам, уменьшению негативного воздействия человека на природу, созданию устойчивого равновесия и разумного природопользования, сохранению особо ценных природных, культурных и исторических объектов, среды обитания и привычного уклада жизни, созданию благоприятного микроклимата для жизнедеятельности и здоровья людей. Поэтому предоставление земельных участков под объектами нефтегазового комплекса регулируется не только нормами земельного законодательства, но и нормами гражданского, экологического, лесного, водного, градостроительного и иного законодательства России и субъектов Российской Федерации.

Кроме того, в действующем законодательстве не достаточно урегулирован вопрос о порядке формирования земельных участков под опорами линий электропередачи, а также под наземными выходами подземных трубопроводов. На мой взгляд, необходимо более внести изменения в законодательство в части уточнения понятия сервитутов, установления порядка формирования частей земельных участков под сервитутами, а также процедуры их государственной регистрации.

Список нормативных актов и использованной литературы

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая от 21.10.1994 г.
3. Земельный кодек РФ от 25.10.2001 г.
4. Федеральный закон от 22 июля 2008г. № 141-ФЗ.
5. Федеральным законом от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Федеральный закон от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
7. Федерального закона от 18 июня 2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»
8. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».
9. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17 февраля 2003г.).
10. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17 февраля 2003г.).
11. Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 сентября 2000г. № 660.
12. Указ Президента Российской Федерации от 25.12.2008 № 1847.
13. Определение ВАС РФ от 17 февраля 2005г. N 1301/05.
14. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 28 августа 2002г., по делу № А33-3456/02-С2-Ф02-2422/02-С2.
15. Постановление ФАС Поволжского округа от 28 октября 2004г., по делу № А12-10867/04-С22.
16. Абрамов А. Анализ некоторых актуальных вопросов судебной практики // Бюллетень ГУ ФРС по Волгоградской области. 2005г. № 6.
17. Гринев В.П. Новое в порядке предоставления земельных участков для строительства и развития застроенных территорий. - М.:Ось-89, 2009.
18. Землеустройство: Практическон пособие / М.Ю. Тихомиров. – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2008.
19. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая / Под ред. проф. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М.: Юрайт-Издат. Право и закон. 2002.
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный) / Под. ред. О.Н. Садикова. М.: Инфра-М, 2005.
21. Комментарий к Закону о государственном земельном кадастре / Под ред. Галиновской Е.А. 2-е изд., стер. – М.: Юридический Дом «Юстицинформ», 2003.
22. Материалы круглого стола "Проблемы государственной регистрации прав на объекты недвижимости в производственно-технологической сфере" // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2002. № 2, 3.
23. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. В.П. Мозолина, М.Н. Малеиной. М.: Норма, 2004.
24. Постатейный комментарий Федерального закона «О землеустройстве» в последней редакции / под ред. д.ю.н., проф. А.А. Ялбулганова //Библиотечка «Российской газеты», выпуск № 19, 2008.
25. Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 24 апреля 1992 г. N 9, утв. Заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г., в редакции постановления Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 г. N 61)
26. Правила охраны электрических сетей напряжением до 1000 В (утв. постановлением СМ СССР от 11 сентября 1972 г. N 667)
27. Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 В (утв. постановлением СМ СССР от 26 марта 1984 г. N 255)
28. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004; Он же. Составная недвижимая вещь // Журнал российского права. 2004. N 8.