

**Пестряков Алексей Николаевич**

канд. техн. наук, доцент

**Муратова Вера Михайловна**

студентка

ФГБОУ ВО «Уральский государственный

экономический университет»

г. Екатеринбург, Свердловская область

DOI 10.21661/r-466998

## **ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ ЭНЕРГЕТИКИ**

***Аннотация:** статья посвящена вопросам землеустройства при строительстве объектов энергетики. Рассмотрены проблемы, возникающие при производстве землеустроительных работ и предложены пути их решения.*

***Ключевые слова:** энергетика, инженерное обустройство территории, градостроительство, генеральный план, землеустройство.*

В настоящей работе рассматриваются проблемы и предлагаются пути решения вопросов, возникающих при землеустройстве и кадастровых работах при строительстве объектов энергетики.

В текущее время энергосетевые компании, ведущие строительство и реконструкцию действующих объектов энергетики, постоянно решают вопросы организации землеотводных и землеустроительных работ. Специфика объектов энергетики, требует конкретной проработки этих процессов. Также необходима адаптация действующего законодательства к решению данных вопросов.

Согласно Земельного кодекса Российской Федерации (ст. 7) различают 7 категорий земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,

земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее земли специального назначения);

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса» [1].

Процентное соотношение данных видов земель мы можем увидеть на рисунке 1.

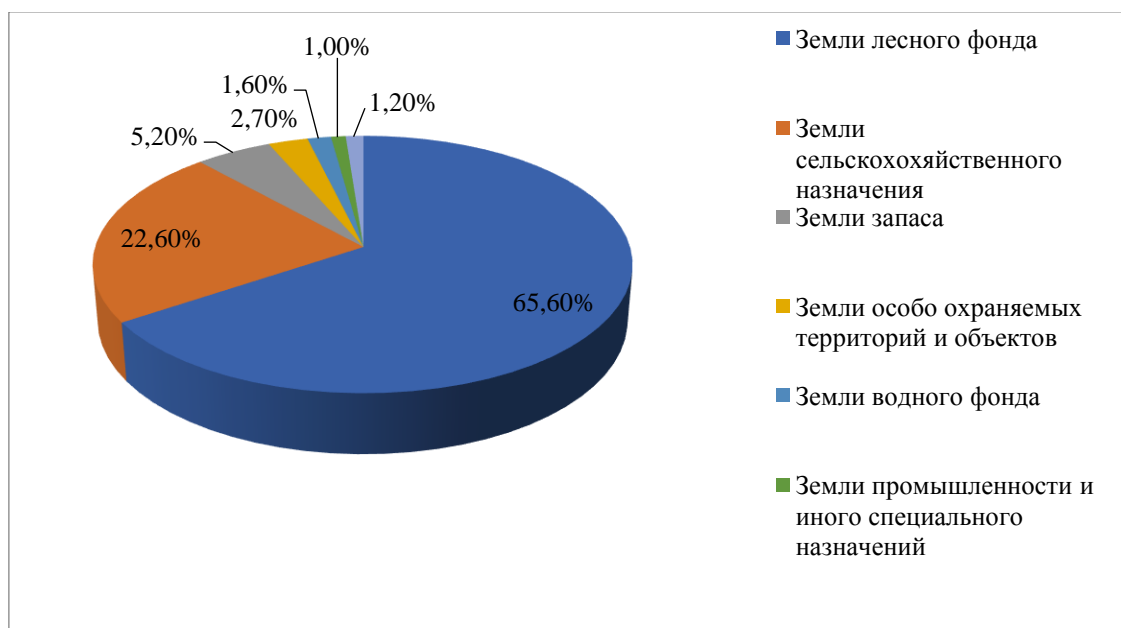


Рис. 1. Структура земель РФ по категориям по состоянию на 2015 г. [2]

Процентное распределение земель специального назначения приведено в таблице 1

Таблица 1

Распределение земель специального назначения по состоянию на 2015 г. [2]

№	Категория земель	%
1	Земли обороны и безопасности	71,1
2	Земли транспорта	13,6
3	Земли промышленности	9,9
4	Земли иного специального назначения	4,4
5	Земли энергетики	0,8
6	Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики	0,2
7	Земли для обеспечения космической деятельности	0,1

Таким образом наша работа охватывает вопросы, касающиеся менее 1 процента земель специального назначения. Однако от этого данные вопросы не становятся менее значимыми. Эти земли находятся в исключительной федеральной собственности согласно Земельного кодекса РФ (ст. 87). Размеры занимаемых участков, не определены законодательно, они определяются в процессе проектирования строительства объектов специального назначения, в том числе объектов энергетики. Частично нормы необходимых земельных участков определяются в технических и правовых нормативных документах о конкретных видах хозяйственной деятельности (нормы полос отвода дорог, защитных береговых полос, охранных зон газопроводов и т. д.). Так для объектов энергетики охранные зоны (для обеспечения безопасности) установлены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» [3]. Участки земли, под охранные зоны, предоставляются для обеспечения деятельности предприятий и энергетических объектов. Например, для размещения электростанций, воздушных или кабельных линий электропередачи, подстанций, а также прочих объектов энергетики.

Земельные участки, занимаемые данными объектами, могут находиться в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых они находятся, например под проводами воздушных электрических линий или над кабельными линиями. Однако на собственника накладывается ряд обеспечительных мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны электрических сетей (производство земработ на глубину свыше 0,3 метра, посадка и вырубка деревьев, производство работ грузоподъемными машинами и механизмами и пр.).

Окончательный отвод земельного участка под объекты строительства объектов энергетики определяется по правилам, установленным рядом федеральных и региональных законодательных и нормативных документов. Оформление

участка считается завершенным тогда, когда владелец имеет в своем распоряжении свидетельство о регистрации права собственности, градостроительный паспорт и кадастровый план участка. Однако для получения данных документов требуется выполнить довольно значительный объем работ. Упрощенная схема отвода земельного участка на этапе проектирования приведена на рисунке 2.

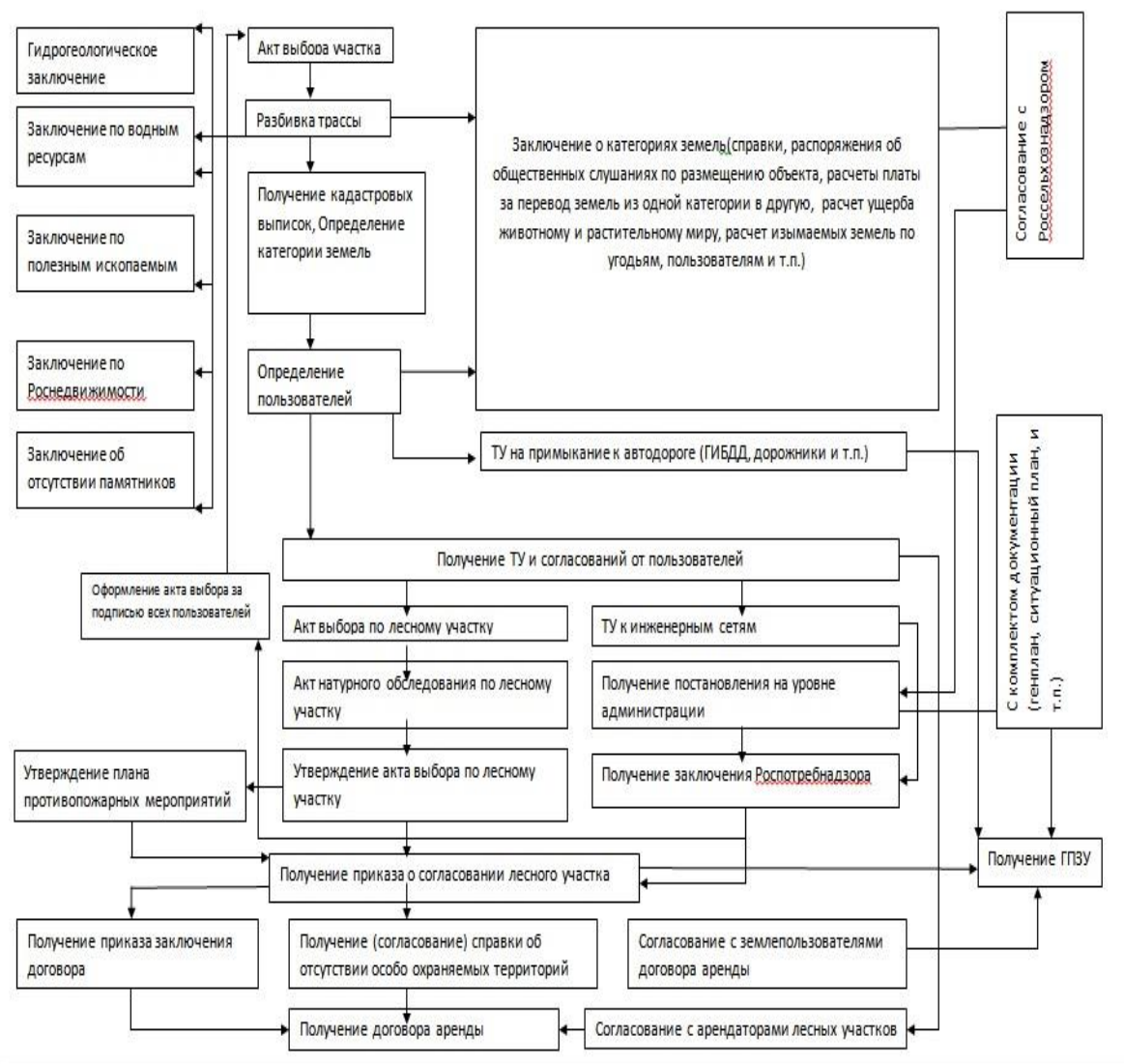


Рис. 2. Схема согласования отвода земельного участка, на этапе проектирования

В таблице 2 на примере Тюменской области. предоставлен алгоритм процедуры оформления землеустроительной документации, действий и сроков проектирования, государственной экспертизы инженерных изысканий и проектной

документации, процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершеного строительства.

Таблица 2

Алгоритм процедуры оформления землеустроительной документации  
для линейных объектов [5]

Этап	Сроки, установленные законодательством
1. Подача заявки в Департамент имущественных отношений, подготовка решения о предварительном согласовании места размещения линейного объекта	30 дней
2. Кадастровые работы	Не определены
3. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет	18 дней
4. Подача заявки в ДИО ТО и подготовка решения о предоставлении в аренду ЗУ	14 дней
5. Подготовка договора аренды земельного участка	14 дней
6. Регистрация договора аренды	18 дней
Итого: сроки, затраченные на оформление землеустроительной документации	115 дней
7. Получение градостроительного плана	30 день
8. Проведение конкурсных процедур по определению подрядной организации	Не определены
9. Инженерные изыскания	Не определены
10. Экспертиза результатов инженерных изысканий	Не определены
11. Проектирование	Не определены
12. Согласование проекта	Не определены
13. Государственная экспертиза проектной документации	60 дней
Итого: сроки, затраченные на проектирование и государственную экспертизу инженерных изысканий и проектной документации	210 дней
14. Получение разрешения на строительство	10 дней
15. Получение разрешения на проведение земляных работ	Не определено
16. Конкурс на проведение строительно-монтажных работ	Не определены
17. Выполнение строительно-монтажных работ	Не определены
18. Изготовление технического плана	Не определены
19. Ввод объекта в эксплуатацию	10 дней
20. Получение кадастрового паспорта объекта	18 дней
21. Регистрации права собственности на объект	18 дней
Итого: Сроки, затраченные на процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта, завершеного строительством	131 день

Всего: Сроки, затраченные на оформление линейного объекта	456 дней
---	----------

Фактические сроки могут отличаться в большую сторону до 20%, так как со стороны уполномоченных на перевод органов вполне ожидаемо затягивание процесса.

Данные сроки являются критическими по времени, особенно для малых объектов, когда сроки самих строительно-монтажных работ значительно меньше времени согласований и утверждений.

Выполнение землеустроительных и кадастровых вопросов определено законодательно. Без оформления всех необходимых документов строительство не может быть начато. В противном случае, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами, энергостроительная организация может быть подвергнута административным наказаниям. Выполнение всех предусмотренных требований часто означает что новый объект будет возможно построить только через несколько лет.

Притом вопрос идёт не только о земле под опорами линейных сооружений. Выделяется площадь, необходимая для временного земельного отвода при выполнении строительно-монтажных работ. Выбор и предоставление земельных участков для строительства обязательно сопровождаются работами по межеванию (на местности или картометрическим способом), согласованию границ и заканчиваются изготовлением межевого плана на период производства работ. По окончании строительства кадастровые работы предстоит вести снова, для постоянного отвода.

При разработке генеральных планов населенных пунктов часто не предусмотрены возможности прохождения кабельных и воздушных линий, площадок для размещения объектов энергетики. Кроме того при выполнении работ по технологическому присоединению участков, сетевая организация сталкивается с невозможностью строительства линии на частных землях, так как не каждый собственник согласен на установку опор или размещении ТП на своей земле (рисунок 3).

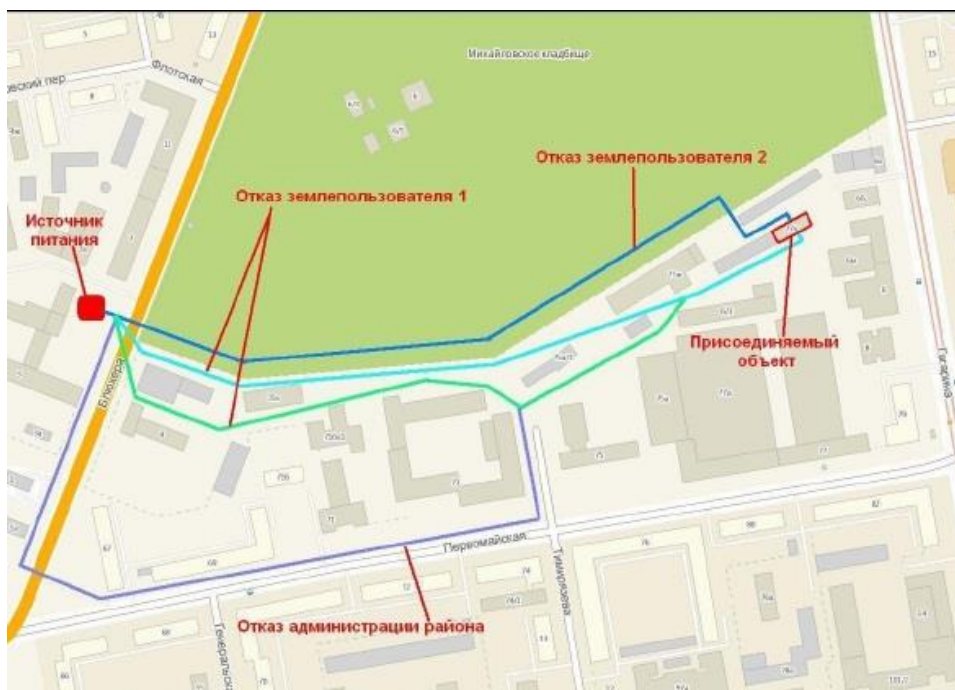


Рис. 3. Намечаемые трассы ЛЭП для электроснабжения офисного здания [6]

Соответственно при производстве работ на объектах энергетики возникает ряд проблем:

- 1) требуется выделение земли и правовая регламентация процесса землеустройства;
- 2) необходимость оформления земли с начала во временное пользование (на период строительства), а в дальнейшем в постоянное пользование;
- 3) отсутствием места для коридоров линий электропередач, кабельных линий, электроподстанций в населенных пунктах;
- 4) требуется перевод земель в соответствующую категорию (в земли специального назначения);
- 5) необходимость проведения землеустроительных работ по действующим объектам. Формирование земельных участков, постановка их на государственный кадастровый учет.

Все данные проблемы введут к увеличению сроков строительства а также к колоссальному удорожанию строительно-монтажных работ по возведению объектов энергетики.

Если просуммировать сказанное, то основной проблемой являются сроки выполнения землеустроительных работ. Необходимо кардинальное упрощение данных процедур, установленное на законодательном уровне.

Мы видим следующие пути решения возникшей ситуации:

1) внесение в федеральные законодательные акты изменений, касающихся упрощения процедуры оформления разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию, а также права собственности на линейные объекты. Для чего совместить производство строительно-монтажных работ с процессом оформления документов, а также сократить количество согласований;

2) внесение в региональные законодательные акты изменений, касающихся производства отдельных видов работ по строительству объектов энергетики без получения разрешения на строительство;

3) запрет администрациям населенных пунктов согласовывать строительство новых объектов без коридоров под электросети, а также площадок под объекты энергетики.

Таким образом, мы делаем вывод, что несмотря на малую долю земель объектов энергетики в общем количестве земель специального назначения, их значение очень велико в экономике, так как эти участки земли предоставляются для обеспечения деятельности предприятий и энергетических объектов, которые в свою очередь обеспечивают устойчивое и стабильное развитие регионов. Решение всех вышеперечисленных проблем возможно только при активной согласованной работе сетевых организаций, органов власти на местах, федерального и регионального управления. Так как только это позволит территориям интенсивно развиваться и выйти на новый уровень жизни.

### ***Список литературы***

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (в ред. актуальной с 23.05.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>

8 <https://interactive-plus.ru>



3. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон: Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 (с изм. и доп. от 5 июня, 26 августа 2013 г.) // СПС «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

4. Регламент ПАО Россети.

5. Особенности оформления линейных объектов – кабельных линий электропередачи на примере города Тюмени / О.В. Пелымская, Е.Г. Кравченко, А.В. Кряхтунов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – №4 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru>

6. Семериков С.А. Вопросы земельных отношений, их влияние на инвестиционное развитие региона: Доклад. – 12 апреля 2013 г.