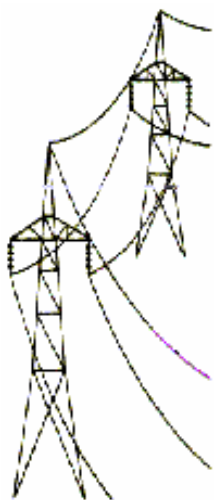


Федеральная служба земельного кадастра России
РосНИИземпроект

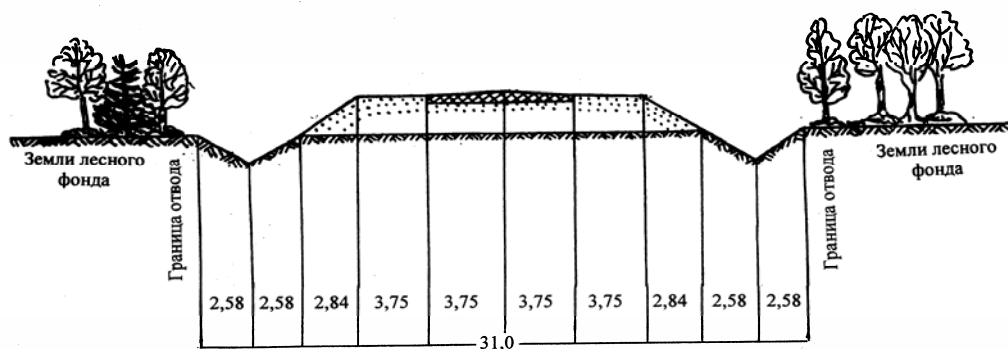


**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО
КОМПЛЕКСА,
ПРОМЫШЛЕННОСТИ,
ТРАНСПОРТА,
ЛИНИЙ СВЯЗИ И
ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ**



(Практическое пособие для
разработки землеустроительной
документации)

**ИЗДАНИЕ ТРЕТЬЕ,
ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ**



Москва 2003

ББК 65.32-5
С - 30
УДК 631.12

Семенищенков А.А., Комов Н.В., Родин А.З., Спиридонов В.Ф., Чернявский В.Г.
С-30 Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. (Практическое пособие для разработки землеустроительной документации) .- 3-е изд., переработ. и доп. – М.: Юни-пресс, 2003. - 650 с.

Рецензенты:

Гудов А.И. – главный инженер ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба»;
Васильев М.Е. - д-р с.х. наук, профессор Брянской государственной сельскохозяйственной академии;
Семеренко А.В. - заместитель руководителя Департамента государственного регулирования дорожного хозяйства Министерства транспорта Российской Федерации.

Пособие переработано и дополнено с учетом требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.01 г., Федеральных законов Российской Федерации «О землеустройстве» от 18.06.01 г., «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г., «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.01 г., «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г., «О приватизации государственного и муниципального имущества» 21.12.01 г. и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также принятых в их развитие постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных документов Росземкадастра, МПР России, Минимущества России, Минтранс России, Минэкономразвития России, Минэнерго России, Минюста России, Гострой России, Роскартографии, Госгортехнадзор России и др.

В Пособии изложены порядок и особенности разработки землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства (отвод земель) с учетом действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе при выкупе земель сельскохозяйственного назначения, переводе лесных земель в нелесные, при горном отводе, размещении объектов строительства на землях городских и сельских поселений, водного фонда и особо охраняемых территорий.

Пособие предназначено для специалистов землеустроительной службы, граждан и юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков, а также других участников отношений, возникающих при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства.

ISBN 5-88898-155-9

ЛР № 010320 от 04.01.95 г.

© А.А.Семенищенков, Н.В. Комов, А.З. Родин и др., 2003

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 коммуникаций, а также объектов малого предпринимательства.

В связи с проведением земельной реформы возникли новые земельные отношения, которые характеризуются наличием разных форм собственности, возможностью совершения сделок с землей, необходимостью обеспечения прав на компенсацию причиненного ущерба при изъятии (выкупе) земель для государственных и муниципальных нужд, а также для юридических и физических лиц.

При размещении объектов важное 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 для строительства регулируется не только нормами земельного законодательства, но и нормами гражданского, экологического, лесного, водного, градостроительного и иного законодательства России и субъектов Российской Федерации.

Государственные и частные интересы в области 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 осуществляются в результате разработки землеустроительного проекта, его рассмотрения, согласования и утверждения исполнительными органами государственной власти либо органами местного самоуправления в пределах их полномочий.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, проявляют большую заинтересованность в своевременном и качественном оформлении землеустроительной документации, именно поэтому первое издание книги «Отвод земельных участков для строительства» было осуществлено по инициативе ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» и Научно-производственного отдела Государственного университета по землеустройству.

Учитывая возрастающие требования к разработке землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, обеспечения прав собственников на недвижимое имущество и его государственную регистрацию, Пособие предназначено в первую очередь для специалистов территориальных органов федеральной службы земельного кадастра, землеустроительных учреждений и проектно-изыскательских предприятий института РосНИИземпроект. Данное Пособие будет также полезно должностным лицам и работникам органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, гражданам или юридическим лицам, заинтересованным в предоставлении земельного участка для строительства, другим физическим и юридическим лицам, интересы которых затрагиваются при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства.

Порядок изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства складывался на протяжении длительного времени, постоянно совершенствуется и определяется действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации. В подразделе 1.1.2. представлен перечень основных нормативных правовых актов Российской Федерации, а в других подразделах указаны ссылки на нормативные правовые акты, которые использованы при разработке данного Пособия и без которых нельзя проводить землеустроительные работы. Конечно, трудно собрать эти документы в каждом районном комитете по земельным ресурсам и землеустройству, поэтому в Пособии приведены не только ссылки на документы, но и подробные извлечения из них. Основным и принципиальным подходом к работе с указанными документами является внимательное и углубленное их изучение, подготовка необходимых извлечений для того, чтобы специалисты смогли более точно воспринять их и руководствоваться ими в практической работе. Следует отметить, что в настоящее время наблюдается очень бурный процесс законодательного нормотворчества, поэтому очень важно не только руководствоваться правовым актом, но и своевременно отслеживать его текущие изменения. С этой целью приведены не только выходные данные документов, но и даты их последующих редакционных и иных изменений. Обращение к первоисточникам позволит избежать ошибок и неправильных толкований.

Состав и последовательность выполнения работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства, в том числе по этапам землеустроительного проекта, представлены в подразделе 1.2.

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства, как правило, связано с изменением целевого назначения земель: категории и условий использования земельного участка - этот принципиальный вопрос изложен в подразделе 1.3.

Полномочия органов местного самоуправления и исполнительных органов государственной власти, особенности изъятия (выкупа) и предоставления земель различных категорий в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также региональный опыт приведены в подразделе 1.4.

Купля-продажа земельных участков с изменением целевого назначения для строительства объекта, а также о безвозмездном срочном пользовании, аренде, мене, залоге, дарении, наследовании, ренте земельных участков и иных сделках с земельными участками изложены в подразделах 1.5 -1.10.

Рассмотрению вопросов создания комиссии по выбору земельных участков для строительства и о предстоящем изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков посвящены подразделы 1.14 и 1.15.

Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения изложены в разделе 2, а сделки с земельными участками, находящимися в собственности граждан в разделе 3.

Нормативное правовое обеспечение изъятия (выкупа) и предоставления для строительства земельных участков из земель поселений с учетом градостроительных требований приведены в разделе 4 Пособия.

По переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы и (или) изъятию земель лесного фонда возникает больше всего вопросов, так как это связано с многочисленными ошибками и увеличением сроков подготовки и рассмотрения документов, что задерживает строительство, а иногда неправильно оформленные документы возвращаются на доработку. Кроме того, при переводе лесных земель в нелесные производится расчет и выплата стоимости потерь лесного хозяйства, что также вызывает много вопросов. Нормативные правовые акты по переводу лесных земель в нелесные, а также практические примеры оформления землеустроительных и иных документов приведены в разделе 5.

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для добычи полезных ископаемых, разработки газовых и нефтяных месторождений, размещения опасных промышленных объектов, строительство объектов транспорта: железнодорожного, автомобильного, трубопроводного (нефте-, газо-, продуктопроводов), линий связи и электропередачи, иных объектов имеет свои особенности и регулируется соответствующими нормативными актами, изложенными в разделе 6.

Земли особо охраняемых территорий имеют особый статус и не подлежат изъятию, кроме исключительных случаев. Об особенностях решения данных вопросов сказано в разделе 7.

При строительстве линейных объектов нередко затрагиваются водные объекты, пользование которыми регулируется Водным кодексом (раздел 8).

Для строительства линейных объектов в аренду или безвозмездное срочное пользование предоставляются земельные участки, которые после окончания строительства возвращаются их собственникам, однако для безопасной эксплуатации нефте-, газопроводов и иных объектов должны устанавливаться охранные зоны и режим их использования в соответствии с договором о сервитуте. Установление сервитута может происходить в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ, а также при формировании нового земельного участка в период его изъятия (выкупа) и предоставления для строительства (раздел 9).

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, должен определить цель строительства, рынки сбыта, мощность объекта, окупаемость затрат, доход и прибыль, а далее вместе с ходатайством о предоставлении земельного участка представить расчет испрашиваемой площади, обоснование строительства, сведения о наличии средств для выкупа земельного участка, убытков и потерь сельскохозяйственного и лесного хозяйства. Порядок оформления заявки, перечень и макеты прилагаемых документов для различных этапов выбора земельных участков представлены в разделе 10.

Требования, предъявляемые к оформлению документов землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, состав, и макеты документов, типовые договоры, а также проекты постановлений органа местного самоуправления и органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в пределах их полномочий содержатся в разделе 11.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству осуществляет организацию работ по оформлению землеустроительного проекта изъятия (выбора) и предоставления земельных участков для строительства. При этом очень важно правильно, в соответствии с нормативными правовыми актами, подготовить заключение комитета и другие документы, которые готовит именно комитет (раздел 12).

В Пособии изложены вопросы участия в выборе места размещения объекта строительства, подготовке материалов их рассмотрения и согласования, которые выполняют территориальные органы, осуществляющие санитарный, радиологический, ветеринарный, фитосанитарный контроль и охрану животного мира (раздел 13), проведения государственной экспертизы землеустроительной документации, государственной экологической экспертизы проектов строительства объекта и землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка (раздел 14), выявления и установления условий по охране памятников истории и культуры (раздел 15), обеспечения безопасности строительства и эксплуатации объекта (раздел 16), рекультивации нарушенных земель (раздел 17).

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства связаны с выплатой выкупной цены земельного участка, возмещением стоимости убытков, включая упущенную выгоду и потерь сельскохозяйственного и лесного хозяйства. Иногда стоимость указанных выплат перекрывает стоимость строительства объекта, что для многих граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства является полной неожиданностью и непривычно для условий Российской Федерации. При этом очень часто сельскохозяйственные предприятия необоснованно и многократно завышают стоимость убытков и упущенной выгоды, что приводит к различным спорам. Решение указанных вопросов и порядок расчетов убытков и потерь по нормативам и единой технологии на персональном компьютере с использованием программы Loss изложены в разделе 18.

Общие сведения по государственному кадастровому учету земельных участков и государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества и сделок с ним приведены в разделе 19. О плате за землю, включающей в себя земельный налог, арендную плату и нормативную цену земли сказано в разделе 20.

Сведения о действующих нормативах по предоставлению земельных участков для строительства различных объектов приведены в разделе 21.

Перечень нормативных правовых актов, которые использованы при разработке данного Пособия, которыми необходимо руководствоваться при оформлении землеустроительных проектов, приведен в разделе 22.

Приведенные в Пособии практические примеры и макеты оформления документов, комментарии и пояснения, а также территориальный опыт представляют производственный интерес и могут быть использованы для разработки землеустроительных проектов и принятия решений по выбору места размещения объектов строительства. Однако следует критически оценивать каждый документ, использовать чужой опыт исключительно творчески, с учетом текущих изменений земельного законодательства и специфических особенностей территории и объекта строительства.

Пособие переработано и дополнено с учетом требований Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.01 г., Федеральных законов Российской Федерации «О землеустройстве» от 18.06.01 г., «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г., «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.01 г., «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г., «О приватизации государственного и муниципального имущества» 21.12.01 г. и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также принятых в их развитие постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных документов Росземкадастра, МПР России, Минимущества России, Минтранса России, Минэкономразвития России, Минэнерго России, Минюста России, Госстроя России, Роскартографии, Госгортехнадзора России и др.

Земельное, лесное, водное и иное законодательство совершенствуется. Продолжается работа в развитие Земельного кодекса над Федеральными законами и постановлениями Правительства Российской Федерации. Разработаны проекты новых редакций Лесного и Водного кодексов, Кодекса Российской Федерации о недрах. Поэтому Пособие следует рассматривать не как догму, а как точку отсчета для творческого использования и применения.

1. Общие положения по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства

1.1. Правовое регулирование отношений, возникающих при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства

На рубеже третьего тысячелетия воздействие человека на природу достигло угрожающих размеров, и поэтому общественное сознание обеспокоено проблемами существования и выживания современной цивилизации. Земля имеет уникальное и многофункциональное значение для всего человеческого общества. С целью обеспечения гарантии дальнейшего существования и развития, решения социальных, экономических, экологических и других проблем общество вынуждено регулировать сделки с землей посредством конституционных норм, законодательных и иных нормативных правовых актов.

В статье 9 Конституции Российской Федерации установлено:

1. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются Российской Федерацией как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.
2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Общепризнанные нормы международного права и международных договоров являются составной частью правовой системы России.

В статье 4 Земельного кодекса отмечается, что если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены Земельным кодексом, применяются правила международного договора. Эта норма закреплена и в Конституции Российской Федерации (часть 4 статьи 15).

Конституция Российской Федерации действует на всей территории России, имеет прямое действие и высшую юридическую силу.

Наряду с другими правами и свободами, гарантированными Конституцией Российской Федерации, установлено:

- «1. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.
2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.
3. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона» (статья 36 Конституции РФ).

1.1.1. Историческая справка о ранее установленных требованиях по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства

Постепенно в обществе трансформировались отдельные понятия о назначении и ценности отдельных категорий земель. Результатом этого является уменьшение сельскохозяйственных угодий, и в том числе пашни, за счет необоснованного ее изъятия для строительства различных объектов (особенно в пригородной зоне), для которых можно было использовать и менее ценные земли. После того, как был существенно ужесточен порядок перевода лесных земель в нелесные в лесах первой группы, изъятие которых относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, основная масса изъятия земель для строительства производится за счет земель сельскохозяйственного назначения, изменение целевого назначения которых относится к компетенции субъектов Российской Федерации. В начале двадцатого века было все наоборот. Существовала другая система ценностей земельных угодий. «В задачи центральной Советской власти в отношении лесов входит: д) обращение лесных площадей в земельный фонд для увеличения земель сельскохозяйственного назначения» (из Декрета ВЦИК «О лесах» от 27 мая 1918 года).

В пятидесятых годах в законодательстве решались важные вопросы использования целинных и залежных земель, совершенствовался порядок изъятия и предоставления земель для государственных и общественных нужд. В частности, постановлением Совета Министров СССР от 22.06. 1954 г. «О порядке рассмотрения вопросов об отводе земель для государственных, общественных и других надобностей» была намечена децентрализация в решении вопросов изъятия земель, которая получила развитие в постановлении Совета Министров СССР от 29.08. 1957 г. Этим постановлением все вопросы, связанные с изъятием земель, были переданы на рассмотрение Советов Министров союзных республик.

Установленная этими актами компетенция государственных органов по предоставлению и изъятию земель, кроме ужесточения порядка изъятия особо ценных сельскохозяйственных угодий и земель, занятых лесами первой группы, почти не изменена «Основами земельного законодательства Союза ССР», принятыми 13.12. 1968 года.

В шестидесятых годах особое внимание земельное законодательство уделяет рациональному использованию земель и повышению плодородия почв, проведению мелиорации земель, защите почв от водной и ветровой эрозии.

Наиболее полно вопросы изъятия и предоставления земельных участков для несельскохозяйственных нужд были представлены в “Положении о порядке возбуждения и рассмотрения ходатайств о предоставлении земельных участков”, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 22 марта 1974 г. № 175.

Это Положение являлось длительное время основным нормативным документом по отводам земель для строительства и сформировало мировоззрение и общественное сознание по данному вопросу, содержание и методику исполнения землеустроительных работ.

В Положении были рассмотрены и систематизированы вопросы отвода земель для несельскохозяйственных нужд, то есть для строительства, включая и внутрихозяйственное, независимо от их принадлежности:

- из земель сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других предприятий;
- земель городов и поселков;
- земель сельских населенных пунктов.

Были определены ответственные государственные службы и органы власти и установлена их компетенция в принятии решений при рассмотрении ходатайств (заявок), выборе земельного участка в натуре, подготовке материалов для их рассмотрения и утверждения.

Для государственного учета земель и контроля за их использованием, юридически правильного оформления документов на отвод земель было предусмотрено формирование соответствующих землеустроительных дел.

Предусматривалось предоставление земельных участков в два этапа:

I этап. Предварительное согласование места расположения объектов (кроме линейных) и примерных размеров намечаемой к изъятию площади.

II этап. Возбуждение и рассмотрение ходатайств о предоставлении земельных участков.

Для каждого из указанных этапов были установлены:

- состав документов;
- состав специалистов, ответственных за исполнение документов;
- сроки рассмотрения и принятия решения документов;
- компетенция органов исполнительной власти разного уровня при изъятии и предоставлении земельных участков в зависимости от площади изымаемых земель и их категории.

При окончательном отводе земельного участка предусматривалось обязательное приложение к ходатайству следующих документов:

- материалы предварительного согласования места расположения объекта;
- документы о финансировании строительства;
- копия генерального плана размещения всех объектов строительства на испрашиваемом участке с указанием очередности строительства по годам;
- проект рекультивации земель (технического и биологического этапов) или проект снятия, сохранения и использования плодородного почвенного покрова;
- акт технического обследования лесных площадей с чертежом лесных участков и заключением лесохозяйственного предприятия;
- справка о согласовании изъятия земельного участка с землепользователем.

В землеустроительном деле помимо указанных документов должны были быть:

- план земель с границами земельных угодий;
- экспликация земельных угодий;
- справка о переселении граждан, переноса или нового строительства зданий, сооружений и домов;
- заключение главного (старшего) инженера-землеустроителя управления сельского хозяйства, главного архитектора города или района, инспектора по использованию и охране земель;
- решение райисполкома, горисполкома о необходимости предоставления земельного участка (участков) и условиях его отвода.

Это далеко не полный список документов, которые прикладывались ранее в землеустроительное дело по отводу. Но это основа указанного дела.

Отдельный раздел Положения был посвящен оформлению предоставления земельных участков для строительства линейных сооружений.

Согласование с землепользователями оформлялось в виде: выписки из решения общего собрания членов колхоза (собрания уполномоченных) либо заключения руководителя лесхоза, совхоза и других хозяйств.

Отдельные установленные в Положении требования по порядку, составу и оформлению документов по изъятию земель актуальны и до сих пор. Особенно это касается состава документов, критериев выбора земельных участков с учетом их природных свойств, сохранения наиболее ценных земель для сельскохозяйственного производства и выбора нескольких вариантов размещения объекта строительства.

Дополнительный список документов, которые требуются при подготовке землеустроительного проекта формирования землепользования несельскохозяйственного назначения, установлен в “Положении о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства”, утвержденным постановлением Совета Министров - Правительства РФ 28.01.93г № 77. В пунктах 3 и 4 перечислены документы, которые должны быть в землеустроительном деле. (Полный текст указанного Положения приводится в разделе 18).

Согласно нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых, то есть потерь сельскохозяйственного производства, приведенных в Положении, наиболее ценные земельные угодья по естественному плодородию, определяемому по почвенному покрову, имеют большую стоимость. Поэтому применение указанного Положения имеет очень важное значение для сохранения ценных, то есть наиболее плодородных, сельскохозяйственных угодий при выборе земельных участков для строительства.

Основные требования по выбору площадки (трассы) для строительства были установлены в «Инструкции о порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» СН 202-81 (Госстрой СССР, Москва, 1982 г.), в «Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» СНиП 11-01-95 (Минстрой России, Москва, 1995) и в «Рекомендациях по организации и выполнению работ, связанных с предоставлением и закреплением земельных участков под строительство», разработанных Российским обществом инженеров строителей (РОИС) и Государственным предприятием «ЦЕНТРИНВЕСТпроект», одобренных Заместителем Министра Министерства строительства России от 13.03.97 № 9-4/30. Указанные документы разработаны на основе требований по изъятию и предоставлению земельных участков вышеуказанного Положения от 22 марта 1974 г., № 175, а также Земельного кодекса РСФСР и учитывают градостроительные требования. Следует иметь в виду, что уже после выхода указанных документов был введен Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.98 № 73-ФЗ и Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.01 г. № 136-ФЗ. Законы и иные нормативные правовые акты в области градостроительства, действующие на территории Российской Федерации, применяются, если они не противоречат настоящему Кодексу (из статьи 72). В Градостроительном кодексе установлено, что предоставление земельных участков в городских и сельских поселениях осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации (статья 56 п.3).

1.1.2. Нормативные правовые акты Российской Федерации, которые используются при изъятии (выкупе) и предоставлении земель для строительства

Поскольку изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства затрагивает все правовое поле Российской Федерации, приведенные ниже Федеральные законы, Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации - это лишь часть этого поля. Нормативные правовые акты, использованные при подготовке данного Пособия, а также извлечения из документов (полный текст или его фрагменты) указаны в тексте конкретного подраздела с указанием выходных данных. В электронном приложении «Правовая энциклопедия землеустроителя» приводится полный текст указанных документов (всего их содержится свыше 800). Указанные нормативные правовые акты Российской Федерации содержат нормы, затрагивающие земельные отношения.

Действия при подготовке землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, при решении вопросов с субъектами права владения, пользования и распоряжения земельными участками, недрами, водными и другими природными ресурсами, а также в области природопользования, охраны окружающей среды, особо охраняемых природных территорий, памятников истории и культуры, обеспечения экологической безопасности, предупреждения чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий должны осуществляться в полном соответствии с Земельным, Гражданским, Градостроительным, Водным, Лесным кодексами Российской Федерации, Федеральными законами «О недрах» (в ред. от 3 марта 1995 г. с изменениями от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г.), «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. № 7-ФЗ, ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 г. № 52-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.), «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ с изменениями от 30 декабря 2001 г. другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Кроме перечисленных Кодексов и Федеральных законов, при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков следует учитывать нормативные правовые акты, принятые:



а) Федеральным Собранием Российской Федерации: ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.00 г. № 28 -ФЗ; ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.98 г. № 135 -ФЗ; ФЗ «О землеустройстве» от 18.06.01 г. № 78-ФЗ; «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.01 г. № 101-ФЗ; ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174-ФЗ в редакции ФЗ от 15.04.98 г. № 65-ФЗ; ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 г. № 122-ФЗ с изменениями от 5.03. и 12.04.01 г.; ФЗ «О плате за землю» от 11.10.91 г. № 1738-1 с дополнениями и изменениями 14.02. и 16.07.92 г., 14.05.93 г., 9.08.94 г., 22.08. и 27.12.95 г., 28.06. и 18.11. и 31.12.97 г., 21 и 25.07. и 29.12.98 г., 22.02. и 31.12.99 г., 30.12.01 г.; «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ; ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» 21.12.01 г. № 178-ФЗ; ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.98 г. № 101 -ФЗ; ФЗ «О мелиорации земель» от 10.01.96 № 4 -ФЗ; ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ» от 17.11.95 г. № 169-ФЗ с изменениями от 30.12.01 г.; Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.01 г. № 195-ФЗ; ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.97. № 116 -ФЗ с изменениями от 7.08.00 г.); ФЗ «О соглашениях о разделе продукции» от 30.12.95 г. № 225-ФЗ; ФЗ «О

федеральном железнодорожном транспорте» от 25.08.95 г. № 153-ФЗ; ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" от 31.03.99 г. № 69-ФЗ; ФЗ «О связи» от 16.02.95 г. № 15-ФЗ;ФЗ «Об обороне» от 31.05.96 г. № 61-ФЗ; ФКЗ "О чрезвычайном положении" от 30.05.01 г. № 3-ФКЗ; ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.99 г. № 39-ФЗ с изменениями от 2.01.00 г.; ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.99 г. № 160-ФЗ; ФЗ «О безопасности дорожного движения» от 10.12.95 г. № 196-ФЗ с изменениями от 2.03.99 г. и других, использованных для подготовки данного Пособия, перечень которых приводится в заключительном разделе, а ссылки даются по тексту Пособия;



б) Указами Президента Российской Федерации: «Об обеспечении надежного функционирования Единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» от 05.05.99 № 544; «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 16.05.97 № 485 в редакции Указа Президента РФ от 03.11.99 № 1474; «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности» от 14.02.96 № 198; «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 № 337 в редакции от 25.01.99 № 112; «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93 № 1767; «О федеральных природных ресурсах» от 16.12.93 № 2144; «Об отводе земельных участков в Московской области для малоэтажного строительства и садоводства для жителей г. Москвы и области» от 04.01.92. № 1; «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования от 27.06.98 № 727; «Об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации» от 30.11.92 № 1487.



Подзаконные нормативно-правовые акты принимаются исполнительными органами государственной власти во исполнение Федеральных законов и указов Президента РФ. При оформлении документов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков следует руководствоваться **постановлениями Правительства Российской Федерации**, в приложении к которым содержатся Положения, Указания, Руководства, Инструкции и др.: «Об утверждении Положения о проведении территориального землеустройства» от 07.06.2002 г. №396; «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства» от 26.04.2002 г. №273; «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации» от 04.04.2002 г. №214; «Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» от 11.07.2002 г. №514; «Об утверждении правил подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности» от 04.03.2002 г. №140; «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю» от 07.08.2002 г. №576; «О государственном земельном контроле» от 19.11.2002 г. №833; «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11.11. 02 г. № 808; «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота» от 02.10.02 г. №830; «Об утверждении Правил возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда» от 11.12.02 г. № 887; «Об утверждении правил выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения» от 10 марта 2000 г. N 221; «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра» от 2 декабря 2000 г. N 918; «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» от 28 января 1993 года № 77 с изменениями от 27.11.95 № 1176; «О порядке перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда» от 19.09. 97 № 1200, с изменениями, письмо от 08.04.99 № ГК-01-11448; «О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году» от 29.04.02 г. № 278; «О порядке отнесения лесного фонда к группам лесов и категориям защищенности» от 23.10.93 № 1065; «Об утверждении положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости и порядка заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 15.04.96 № 475; «Об утверждении положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» от 23.11. 96 № 1404; «О порядке определения нормативной цены земли» от 15.03. 97 № 319; "О государственной кадастровой оценке земель" 25.08.99 № 945, «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04. 2000 № 316; «Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды» от 05.01. 98 № 2.

В разделах Пособия сделаны конкретные ссылки на нормативные правовые акты Российской Федерации с извлечениями и комментариями, необходимыми для решения вопросов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков разного целевого назначения и правового статуса. В приложении к Пособию на CD-ROM диске «Правовая энциклопедия землеустроителя» в электронном виде приведено свыше 800 Кодексов, Федеральных законов, указов Президента, постановлений Правительства, а также инструкции, указания, письма,

рекомендации и иные документы Росземкадастра (Госкомзема), Госстроя, МПР (Комэкологии, Рослесхоза), Госгортехнадзора, Госстандарта, Госкомстата, Роскартографии, Минсельхоза, Минздрава, МЧС, МНС, МПС, Минобороны, Минимущество, Минэнерго, Минтранса, Минсвязи, Минюста и др.

При подготовке данной редакции Пособия для сведения и понимания основных тенденций изменения земельного законодательства, норм и правил помимо действующих нормативных правовых актов изучены проекты федеральных законов, инструкций и норм: Кодекс о недрах и новые редакции Лесного и Водного кодексов, подготовленные Министерством природных ресурсов Российской Федерации, а также проект Федерального закона «О порядке перевода земель из одной категории в другую», проект постановления Правительства Российской Федерации «О возмещении собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав указанных лиц или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц», проект «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Состав и содержание работ», проект «Инструкции по межеванию земельных участков», проект отраслевых дорожных норм «Организация проведения и приемки землеустройства и инженерно-геодезических изысканий в дорожном хозяйстве» Министерства транспорта Российской Федерации, проект производственно-отраслевых (ведомственных) норм ОАО «АК «Транснефть» «Инженерные изыскания для строительства магистральных нефтепроводов».

1.1.3. Нормативные правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации

Субъекты Российской Федерации в пределах своих полномочий, установленных законодательством Российской Федерации принимают свои законодательные акты по частным вопросам владения, пользования и распоряжения землей с учетом региональных особенностей земельных отношений (количества, качества и оценке земельных угодий, обеспеченности жителей городов и населенных пунктов земельными участками для индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества, наличия и состояния мелиорированных земель, негативных процессов деградации почв и других социальных, экономических, экологических и иных проблем).

По ключевым вопросам принципиального характера в земельных Законах (Кодексах, Положениях) субъектов Российской Федерации установлен приоритет земельного законодательства Российской Федерации.

Основанием для разработки земельных Законов в субъектах Российской Федерации является Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О землеустройстве» и иные нормативные правовые акты, в развитие которых принимаются соответствующие нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

1.2. Возбуждение и рассмотрение ходатайств о предоставлении земельных участков

1.2.1. Полномочия по принятию решения о строительстве объектов

Возбуждение ходатайств о предоставлении земельных участков производится на основании решений о строительстве объекта органом государственной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, руководящих органов юридических лиц или частного предпринимателя в зависимости от того, в чьих интересах будет осуществляться строительство объекта. Указанное положение регулируется следующими нормативными правовыми актами:

«К полномочиям Правительства Российской Федерации в сфере экономики относится разработка государственной структурной и инвестиционной политики и принятие мер по ее реализации» (из статьи 14 ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» от 17.12.97 № 2 -ФКЗ).

Согласно статье 21 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» от 06.10.1999 № 184-ФЗ «высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации: разрабатывает и осуществляет меры по обеспечению комплексного социально-экономического развития субъекта Российской Федерации, участвует в проведении единой государственной политики в области финансов, науки, образования, здравоохранения, социального обеспечения и экологии».

«Орган местного самоуправления разрабатывает и осуществляет в интересах развития и обеспечения потребностей муниципального образования соответствующие программы строительства и реконструкции объектов местного значения» (из Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.08.95 № 154-ФЗ).

Предложения о строительстве рассматриваются и утверждаются органами государственной власти соответствующего уровня: федерального, субъекта Российской Федерации или муниципального образования. Расходы на строительство включаются в бюджет. В случае недостаточности собственных средств решаются вопросы о дополнительных источниках финансирования.

Нормативные требования по предоставлению в качестве бюджетных кредитов на инвестиционные цели юридическим лицам, расходы на проведение капитального (восстановительного) ремонта и иные расходы, связанные с расширенным воспроизводством, расходы, при осуществлении которых создается или увеличивается имущество, находящееся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации,

муниципальных образований, установлены в статье 67 Бюджетного кодекса Российской Федерации от 31.07.98 № 145-ФЗ. В составе капитальных расходов бюджета может быть сформирован бюджет развития.

Решение о строительстве объекта юридическим лицом принимает высший орган управления или иной уполномоченный орган в соответствии с учредительными документами и уставом. При этом следует иметь в виду, что юридическое лицо действует на основании устава, либо учредительного договора и устава, либо только учредительного договора. В случаях, предусмотренных законом, юридическое лицо, не являющееся коммерческой организацией, может действовать на основании общего положения об организациях данного вида (статья 52 Гражданского кодекса).

1.2.2. Разрешение на строительство

Строительство нового или расширение (реконструкция) существующего объекта недвижимости и последующая государственная регистрация прав на него невозможны без наличия:

- земельного участка, целевое назначение и условия использования которого соответствуют целям строительства;
- разрешения на строительство объекта.

В свою очередь, использование земельного участка и строительство объекта должны удовлетворять санитарным, природоохранным и другим требованиям, установленным ограничениям и обременениям, градостроительным и строительным нормам и правилам. В случае нарушения и несоблюдения указанных условий юридические лица и их должностные лица и граждане могут быть подвергнуты различного рода штрафным санкциям и наказаниям.

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (из статьи 222 Гражданского кодекса).

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, осуществившим постройку на не принадлежащем ему земельном участке при условии, что данный земельный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом, другими нормативными и правовыми актами земельного законодательства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Разрешение на строительство объекта выдается в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ от 07.05.98 № 73-ФЗ, Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в РФ» от 17.11.95 № 169-ФЗ, «Правилами выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2000 № 221, «Инструкцией о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» СНиП 11-01-95 (Минстрой России, Москва, 1995) и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Вышеуказанными нормативными правовыми актами установлены порядок возбуждения ходатайств о предоставлении земельных участков и получения разрешения на строительство объектов.

1.2.3. Порядок, состав и последовательность работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства

Согласно статье 30 Земельного кодекса предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса. Дело в том, что в Земельном кодексе учтены распространенные недостатки и ошибки прошлых лет, когда на торги выставлялись неподготовленные земельные участки, по которым не было проведено межевание на местности, имелись земельные споры, не был установлен вид разрешенного использования, а также права третьих лиц (ограничения и обременения) и т.д. Покупая на торгах земельный участок, покупатель не мог приступить к освоению земельного участка ввиду наличия неурегулированных правовых и технических вопросов. Поэтому в новой редакции Земельного кодекса (статья 30) установлено четкое требование о том, что перед выставлением земельного участка на торги проводится подготовительная работа по:

- формированию земельного участка;
- разработке проекта границ земельного участка и установление его границ на местности;
- определению разрешенного использования земельного участка;
- определении технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

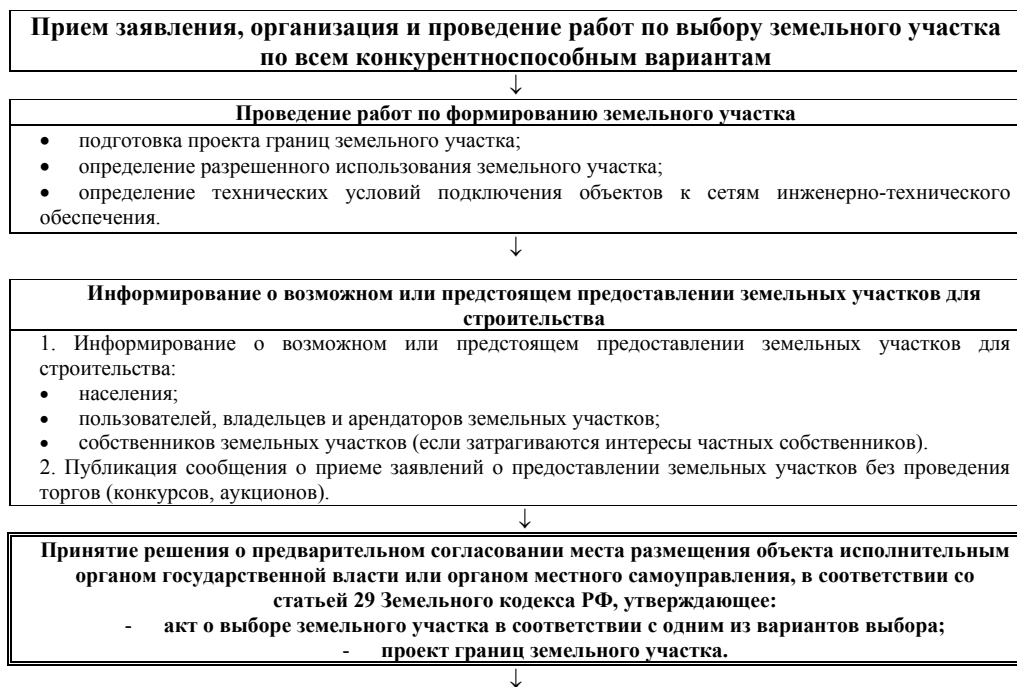
В результате проведения подготовительных работ производится публикация соответствующего сообщения, и принимается решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Кроме того, предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства. Имеется в виду, что в градостроительной документации и при территориальном зонировании четко определено местоположение и вид использования указанных земельных участков и их правовой статус.

В общем виде состав и последовательность работ от выбора земельного участка, проведения проектно-изыскательских работ, государственного кадастрового учета, предоставления земельного участка, регистрации права на земельный участок и осуществления строительства объекта можно представить схематично в виде блоков, включающих следующие землеустроительные, проектно-изыскательские, административные и иные действия и мероприятия (схема 1):

Схема 1

Краткая схема последовательности работ по предоставлению земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности с предварительным согласованием места размещения объекта





Полномочия органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по отнесению земель к категориям, переводу их из одной категории в другую установлены в статье 8 Земельного кодекса.

Согласно статье 29 Земельного кодекса: «Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса».

Поскольку все земли на территории Российской Федерации находятся в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении или аренде, то есть закреплены за субъектами прав на землю, поэтому прежде, чем предоставить земельный участок для строительства, необходимо решить вопросы, связанные с изъятием (выкупом) земельного участка у обладателя прав на него.

1.2.4. Выбор и согласование земельного участка для строительства

Выбор и согласование земельного участка для строительства из земель государственной и муниципальной собственности осуществляется в соответствии с требованиями статьи 31 Земельного кодекса. Юридические и физические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются с заявлением к собственнику земельного участка, интересы которых представляют исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления. В заявлении указывается:

- назначение объекта,
- предполагаемое место его размещения,
- обоснование примерного размера земельного участка,
- испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Согласно «Правилам распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю», утвержденным постановлением Правительства

Российской Федерации от 07.08.2002 г. №576 «Граждане и юридические лица при предоставлении им в соответствии с законодательством Российской Федерации земельных участков представляют (помимо документов, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации) документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица. Граждане и юридические лица при предоставлении им земельных участков, на которых расположены принадлежащие им здания, строения и сооружения представляют также документы, подтверждающие размер площади здания, строения и сооружения и государственную регистрацию прав на них (либо на помещения в них), а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, - иные документы, подтверждающие возникновение прав на эти объекты недвижимого имущества».

В целях предоставления земельного участка для строительства объекта недвижимости юридические и физические лица обращаются в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в зависимости от компетенции указанных органов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков: отнесению земель к категориям, перевод их из одной категории в другую в соответствии со статьями 8 Земельного кодекса.

Обращение оформляется в виде заявления, в котором излагается просьба о выделении земельного участка. К заявлению могут быть приложены следующие документы:

1. Обоснование строительства и описание назначения объекта.
2. Решение о строительстве объектов недвижимости федерального или иного значения и о подготовке документов для получения разрешений на строительство. Согласно статье 21 Градостроительного кодекса решение о строительстве объектов федерального значения относится к компетенции Правительства Российской Федерации. Для строительства объектов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований должны быть решения соответствующих органов власти. Юридическое лицо должно предоставить решение органа управления, компетентного в соответствии с уставом принимать решения о строительстве объекта недвижимости.
3. Решение о финансировании строительства объекта недвижимости. Для федерального уровня это может быть выписка из бюджета Российской Федерации (ст.67 Бюджетного кодекса) или плана финансирования в разрезе министерства или иного федерального органа исполнительной власти. То же соответственно по объектам, инициатором строительства которых являются субъекты Российской Федерации или муниципальные образования. Юридические лица представляют бизнес-план или утвержденный титульный список строительства, где указаны источники и порядок финансирования объектов строительства (кредиторы, инвестиционные компании, холдинговые группы и т.п.).
4. Расчет испрашиваемой площади:
 - для проведения изыскательских работ;
 - на период строительства объекта;
 - для эксплуатации объекта.
5. Расчет потребности в установлении сервитутов для проезда, функционирования охранных, санитарных и иных защитных зон.
6. Срок начала и окончания строительства.
7. Об использовании, рекультивации и сдаче ранее предоставленных земель.
8. Сведения о юридическом лице (копии учредительных документов, устав, сведения о регистрации, руководящих органах, местонахождении и т.п.).
9. Иные сведения, которые могут являться обоснованием необходимости предоставления земельного участка (обязательства по обустройству территории, развитию городской инфраструктуры, наличие договоренности с собственником (пользователем, владельцем, арендатором) земельного участка и т.п.).

Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления рассматривает заявление (ходатайство) о предоставлении земельного участка согласно установленному порядку на территории субъекта Российской Федерации, принимает решение (распоряжение) о размещении объекта с учетом перспективного использования территории, ее экономического и социального развития, обеспечения занятости населения, территориального и градостроительного зонирования, проектов использования земельного фонда, планировки и застройки.

В целях рассмотрения вопроса о целесообразности строительства объекта на данной территории органом местного самоуправления может быть принято постановление (распоряжение), в котором могут быть следующие определения:

- о создании и составе комиссии или об организации работы постоянно действующей комиссии по выбору земельного участка;
- об информировании населения, землевладельцев, землепользователей и арендаторов о предстоящем выборе земельного участка для строительства объекта недвижимости;
- о предварительном технико-экономическом обосновании строительства объекта и подключении его к объектам энергетики, водоснабжения и канализации, другим объектам инфраструктуры;
- о проведении экологической экспертизы (государственной или общественной);
- об использовании градостроительной документации по планировке и застройке территории, территориальному зонированию и зонам ограничений;

- о долевом участии в обустройстве территории и развитии инженерной инфраструктуры поселений и межселенных территорий;
- проверке кредитоспособности как отечественных, так и иностранных инвесторов;
- о проведении конкурса или аукциона по предоставлению земельного участка;
- о плате за предоставление земельного участка в пользование или аренду;
- о проведении специальных изысканий и обследовании территории;
- о предоставлении специальных лицензий по использованию земельного участка и эксплуатации проектируемого объекта недвижимости, в том числе на пользование недрами и горном отводе, на водопользование и т.п.;
- о ранее установленных ограничениях и обременениях территории (публичных сервитутах);
- о порядке и сроках предоставления материалов предварительного согласования места размещения объекта строительства.

1.2.5. Выбор земельного участка с учетом требований о разграничении государственной собственности на землю

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства необходимо учитывать действующие нормативные правовые акты о разграничении государственной собственности на землю.

Особенностью настоящего периода является то, что работы по разграничению государственной собственности на землю только начинаются. Сначала будут составлены перечни земельных участков, а после рассмотрения и утверждения этих перечней будут выполняться землеустроительные работы по межеванию земельных участков на местности. По возможности, указанные работы могут проводиться и проводятся одновременно.

Учитывая возникающие трудности по выбору места размещения для строительства новых и расширения действующих объектов, строительство которых не терпит отлагательств, в данном подразделе изложены как общие понятия, так и действующие нормативные требования законодательства применительно к выполнению землеустроительных работ до разграничения государственной собственности на землю.

В соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю" от 17.07.01 г. №101-ФЗ земельные участки могут быть отнесены к федеральной собственности по следующим основаниям:

- если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности;
- если эти земельные участки предоставлены органу государственной власти Российской Федерации, его территориальному органу, а также государственному унитарному предприятию, государственному учреждению, другой некоммерческой организации, которые созданы органами государственной власти Российской Федерации;
- если на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации;
- если под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр федерального значения.

Моментом возникновения права собственности Российской Федерации (федеральная собственность) является государственная регистрация этого права. Основанием государственной регистрации права собственности на земельные участки является:

- акты Правительства Российской Федерации об утверждении **перечней** земельных участков;
- вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.

Учреждения, организации и предприятия, обладающие правом на земельные участки должны представить Министерству имущественных отношений Российской Федерации (его территориальным органам) землеустроительную документацию для составления перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности.

На каждый земельный участок, включаемый в перечень, формируется дело, содержащее: один или несколько документов, подтверждающих обоснованность внесения земельного участка в этот перечень и при наличии - кадастровый план земельного участка (план земельного участка).

Подготовка перечня осуществляется в соответствии с «Правилами подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 04.03.02 №140

В целях выполнения работ по разграничению государственной собственности на землю Федеральная служба земельного кадастра России разработала и утвердила по согласованию с Министерством имущественных отношений Российской Федерации «Методические указания по проведению землеустройства и подготовки документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю. ЕСДЗем.16-10-02-07-02» (приказ Росземкадастра от 02.07.02 г). В

Методических указаниях отмечается, что землеустройство не считается завершенным до тех пор пока не будет выполнено межевание земельного участка на местности.

При решении вопросов пользования и распоряжения земельными участками необходимо учитывать, что до разграничения государственной собственности на землю земельные участки, находящиеся в государственной собственности предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом учитываются требования, установленные «Правилами распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.02 г. № 576.

Извлечение «Правил распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 г. №576	
	«Земельные участки, находящиеся в государственной собственности (далее именуются - земельные участки), до разграничения государственной собственности на землю предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации».
Пункт 1	
Пункт 4	«Орган государственной власти, государственное учреждение и государственное унитарное предприятие обращаются в орган местного самоуправления (в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - в орган исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. Орган местного самоуправления (в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - орган исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) в течение 3 месяцев со дня поступления заявления обеспечивает выбор земельного участка и направляет заявителю, в Министерство имущественных отношений Российской Федерации (его территориальные органы) или в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации оформленный в установленном порядке перечень свободных от прав третьих лиц земельных участков, на которых возможно размещение объекта. Министерство имущественных отношений Российской Федерации (его территориальные органы) или уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом мнения заявителя принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта при предоставлении земельного участка соответственно федеральному органу исполнительной власти, федеральному учреждению и федеральному унитарному предприятию или органу государственной власти субъекта Российской Федерации, государственному учреждению и государственному унитарному предприятию. Указанное решение, направляемое в уполномоченные на распоряжение земельными участками органы, является основанием для принятия решения о предоставлении земельного участка для размещения объекта. В случае отсутствия на территории муниципального образования свободных от прав третьих лиц земельных участков орган местного самоуправления (в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - орган исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации) представляет в Министерство имущественных отношений Российской Федерации (его территориальные органы) или в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации оформленный в установленном порядке перечень земельных участков, предлагаемых для изъятия (выкупа) в установленном порядке для государственных нужд».

Таким образом, до разграничения государственной собственности на землю с учетом вышеуказанных Правил, решение о предоставлении земельного участка для строительства объекта федеральной собственности принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков (статья 29 Земельного кодекса) на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта принятого Министерством имущественных отношений Российской Федерации (или его территориальным органом).

При оформлении документации на земельные участки необходимо руководствоваться примерными формами решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование и аренду; договоров купли-продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков, утвержденными Министерством имущественных отношений Российской Федерации (распоряжение от 02.09.02 г. № 3070-р).

1.2.6. Порядок выбора и согласования земельного участка для строительства в вопросах и ответах

(Ответы подготовлены в соответствии с требованиями статьи 31 Земельного кодекса)

Вопрос	Ответ
Куда обращаться о предоставлении земельного участка?	Обращаться следует к собственнику земельного участка: - муниципальная собственность: орган местного самоуправления; - государственная собственность: орган исполнительной власти субъекта РФ (если собственность субъекта РФ) или в Правительство РФ (если федеральная собственность). Сведениями по разграничению государственной собственности обладают территориальные органы Минимущества России; - частная собственность – граждане и юридические лица.
Куда обращаться об изменении целевого назначения земельного участка?	Полномочия по отнесению земель к категориям, переводу их из одной категории в другую установлены в статье 8 Земельного кодекса: - Правительство РФ в отношении земель, находящихся в федеральной собственности (в положении о Минимуществе России установлены полномочия по распоряжению федеральными землями указанному Министерству и его территориальным органам); - Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности; - орган местного самоуправления за исключением земель сельскохозяйственного назначения имеет полномочия в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности; - частные собственники полномочий по изменению целевого назначения земельного участка не имеют.
Кто обеспечивает выбор земельного участка?	Выбор земельного участка обеспечивает орган местного самоуправления: - по заявлению гражданина или юридического лица; - по обращению исполнительного органа государственной власти (гражданин или юридическое лицо обратились в этот орган, а он, в свою очередь, обращается в орган местного самоуправления с поручением о выборе земельного участка из земель государственной собственности).
Какие документы являются основой для выбора земельного участка?	Выбор земельного участка производится на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства (межевания земельных участков).
Для чего нужны варианты размещения объекта?	Варианты размещения объекта необходимы для поиска оптимальных условий размещения объекта с учетом экономических и инженерно-технических показателей, экологических, градостроительных и иных норм и правил использования соответствующей территории и недр в ее границах
Для чего проводится процедура согласования земельного участка?	Процедура согласования земельного участка установлена Земельным кодексом и иными федеральными законами. Согласование земельного участка осуществляют государственные органы, органы местного самоуправления, муниципальные организации. В ходе проведения согласования уточняются условия разрешенного использования земельного участка, а также ограничения и обременения.
Кто осуществляет запрос о разрешенном использовании земельного участка, его обеспеченности и условиях подключения к инженерным сетям?	Запрос о разрешенном использовании земельного участка, его местоположении согласно дежурным кадастровым картам, его обеспеченности объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также условиям подключения к инженерным сетям производит орган местного самоуправления на основании п.2 статьи 31 Земельного кодекса.
О сроках и плате за информацию.	Государственные органы, органы местного самоуправления, муниципальные организации предоставляют информацию бесплатно в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.
Для чего производится информирование населения о предстоящем изъятии (выкупе) земельного участка для строительства?	Информирование населения о предстоящем изъятии (выкупе) земельного участка для строительства производится для двух целей: 1. Для обеспечения равных прав по предоставлению земельных участков для строительства, с тем чтобы заинтересованные лица смогли принять участие в торгах (аукционах, конкурсах). 2. Для того, чтобы граждане и общественные организации (объединения)смогли принять участие в решении вопросов, затрагивающих их интересы в связи со строительством объекта. Это могут быть социальные, экономические, экологические последствия, связанные с негативным воздействием на

	окружающую среду и т.д. Поэтому совместными усилиями производится поиск оптимальных вариантов по уменьшению негативного воздействия строительства объекта, соблюдению установленных норм и правил, а также по финансированию дополнительных затрат.
Кто информирует обладателей права на земельные участки о предстоящем их изъятии (выкупе)?	О предстоящем изъятии (выкупе) земельных участков для государственных и муниципальных нужд информирует орган местного самоуправления: - землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты; - частных собственников земельных участков (граждан и юридических лиц) о возможном их выкупе.
Как оформляются результаты выбора земельного участка для строительства?	Результаты выбора земельного участка оформляются: - актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны; - к акту о выборе земельного участка прилагается проект границ земельных участков в соответствии с возможными вариантами их выбора; - акт о выборе земельного участка и проект границ земельного участка подписывают все члены комиссии, обладатели права на земельный участок и представители смежных земель; - к акту о выборе земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства;
Кто утверждает акт о выборе земельного участка и проект его границ?	Проект границ земельного участка утверждает орган местного самоуправления (статья 31 п.5 Земельного кодекса). Акт о выборе земельного участка утверждает и принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта (статья 31 п.6 Земельного кодекса): исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции (см. ответ на вопрос «Куда обращаться об изменении целевого назначения земельного участка?»).
Срок действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта?	Решение о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет. Затраты и убытки, связанные со строительством на земельном участке или с иным его улучшением, после информирования о возможном изъятии (выкупе) могут быть отнесены на счет собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка. Если по истечении срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта решение о предоставлении земельного участка не было принято, лица, права которых были ограничены, вправе требовать возмещения от исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса и принявших такое решение, понесенных убытков.
О признании недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта?	Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

2.7. Оформление вариантов выбора земельного участка для строительства

При выборе земельного участка для строительства затрагиваются земельные, правовые, экономические, экологические и социальные отношения: юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка, обладателей права на земельные участки и населения, проживающего на данной территории. Таким образом, выбор земельного участка включает решение неразрывно связанных между собой блоков вопросов:

Определение местоположения земельного участка и его характеристика	Установление обладателей прав на земельный участок и условий передачи прав	Оценка недвижимого имущества, потерь и убытков, включая упущенную выгоду, расчет выкупной цены	Оценка негативного воздействия строительства объекта и определение оптимальных вариантов уменьшения этого воздействия	Информирование населения и заинтересованных лиц

При подготовке землеустроительной документации учитываются экологические и другие последствия предполагаемого занятия земель, перспективы использования данной территории и ее недр.

Комиссия по выбору земельного участка рассматривает варианты размещения объекта строительства, делает выводы и предложения, в пределах своих полномочий принимает решение, которое оформляется по форме акта выбора земельного участка, а при необходимости и размещения охранной зоны.

Акт выбора земельного участка входит в состав землеустроительного проекта предварительного согласования места размещения объекта строительства (первый этап), который дополнительно включает:

- картографические материалы, на которых указывается проект размещения границ земельного участка;
- расчеты убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, связанных с изъятием (выкупом) земельного участка;
- материалы других согласований и экспертиз, проведенных с учетом комплексного развития территории;
- договора о намерениях купли-продажи или аренды с собственниками земельных участков, протоколы, акты согласования изъятия (выкупа) земельных участков с постоянными (бессрочными) пользователями, пожизненно наследуемыми владельцами, арендаторами и обладателями иных прав на земельные участки.

Землеустроительный проект предварительного согласования места размещения объекта рассматривает орган местного самоуправления и принимает решение в пределах своих полномочий.

Рассмотрение ходатайств о предварительном согласовании места размещения новых и расширения действующих промышленных предприятий, предназначенных для обеспечения федеральных потребностей или имеющих межрегиональное значение, осуществляется при наличии согласия органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации на строительство или расширение указанных предприятий, а предназначенных для обеспечения потребностей субъекта Российской Федерации и не связанных с производством и переработкой продукции сельского хозяйства, - согласия органов государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено конституцией или уставом субъекта Российской Федерации, где может быть предусмотрено участие и полномочия органа законодательной власти субъекта Российской Федерации.

Согласие органов законодательной власти может быть выражаться в решениях о строительстве объекта и финансировании его строительства при утверждении соответствующих бюджетов, а также планов финансирования Министерств и других органов исполнительной власти. Наличие решения о строительстве объектов федерального значения и значения субъектов Российской Федерации установлено также в Градостроительном кодексе (статьи 21 и 22) и Бюджетном кодексе в статье 67.

Органы местного самоуправления либо органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации информируют население о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает его интересы, и выясняют мнение граждан на условиях и в порядке, которые установлены законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Площадка (трасса) для строительства предприятия, здания и сооружения, размеры необходимого земельного участка и намечаемые мероприятия по обеспечению охраны и воспроизводства окружающей природной среды, санитарной и пожаро-взрывобезопасности должны отвечать требованиям соответствующих глав СНиП и других нормативных документов.

Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, заинтересованный в строительстве объекта, может привлекать проектные организации, специализированные изыскательские предприятия для разработки необходимых дополнительных материалов, расчетов, изысканий, обоснования инвестиций (ОИ), предпроектных решений, ТЭО, эскизного проекта, технической и экологической экспертизы, оценке недвижимости, получение предварительных условий на подключение проектируемого объекта к инженерным сетям и коммуникациям и др. (Состав материалов предпроектной документации определяется СП 11-101-95, проектной - СНиП 11-01-95).

Результатом первого этапа является постановление (решение) органа власти о предварительном согласовании места размещения объекта, которое предоставляет возможность проведения изыскательских работ на земельном участке и разработку проектно-сметной документации в соответствии с актом выбора, техническими условиями, градостроительным заданием и предварительными расчетами стоимости потерь, убытков и выкупной цены. Землеустроительный проект 1 этапа используется для последующего принятия решения об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка. Копия решения органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти о предварительном согласовании места размещения объекта выдается юридическому лицу, заинтересованному в этом согласовании, в семидневный срок с момента его принятия.

В случае несогласия собственника земли, землевладельца, землепользователя, арендатора с указанным решением он может обжаловать его в суд, решение которого является окончательным.

Органы, осуществляющие контроль за использованием и охраной земель, вправе обжаловать в суде решение о согласовании места размещения объекта.

После принятия решения о предварительном согласовании земельного участка для строительства объекта проектная организация - разработчик проекта разрабатывает и утверждает программу комплексных инженерных изысканий, на основании которой выдает и утверждает технические задания специализированным предприятиям или производственным подразделениям. При этом учитывается максимальное использование имеющихся инженерно-топографических планов, а также материалов ранее выполненных инженерных изысканий и других сведений о природных условиях района изысканий.

Сроки проведения инженерных изысканий и разработки проекта строительства объекта ограничены согласно Земельному кодексу:

- для проведения изыскательских работ установлен срок не более чем один год (статья 22 (п.7);
- решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет (статья 31 (п.8).

Возникающие споры по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства, возмещению убытков и потерь по объектам недвижимости разрешаются в суде, решение которого является окончательным.

В статье 279 п.3 Гражданского кодекса установлено, что собственник земельного участка должен быть **не позднее, чем за год** до предстоящего изъятия (выкупа) земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии (выкупе). Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника. В статье 63 Земельного кодекса установлено требование «собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков **не позднее, чем за один год** до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков».

Учитывая то, что большинство граждан или юридических лиц обращаются об изъятии (выкупе) земельного участка в последний момент, исполнить указанный срок будет очень сложно, для этого следует перестраивать весь процесс изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков.

Согласование материалов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков производится с собственником и обладателями других прав на земельный участок, инженерных и транспортных коммуникаций и других заинтересованных лиц, что требует значительного времени. Не случайно в Гражданском кодексе установлено, что собственник земельного участка должен быть уведомлен за год до его изъятия. В субъектах Российской Федерации проявляют озабоченность к оперативности и своевременности решения вопросов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков под строительство. В то же время во многих случаях граждане и юридические лица представляют документы не в полном комплекте, без которых вообще невозможно рассматривать вопрос о предоставлении земельных участков для строительства. В таком случае документы не принимаются к рассмотрению.

1.2.8. Этапы (стадии) землеустроительных работ

Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства производится с учетом требований, установленных в статьях 16 и 19 Федерального закона «О землеустройстве». В целях изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков, формирования и совершенствования землепользования, обеспечения точности и бесспорности границ, урегулирования правовых и материальных отношений с обладателями прав на землю, предотвращения негативного воздействия объекта на природную среду, здоровье людей, учета экологических, санитарных, градостроительных и иных требований и ограничений разрабатывается **землеустроительный проект** изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства объектов недвижимости в два этапа (стадии):

- предварительное согласование места размещения объекта;
- изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка.

Первый этап - предварительное согласование места размещения объекта (статьи 30 и 31 Земельного кодекса).

В обобщенном виде содержание первого этапа представлено на схеме 2. В состав первого этапа входит:

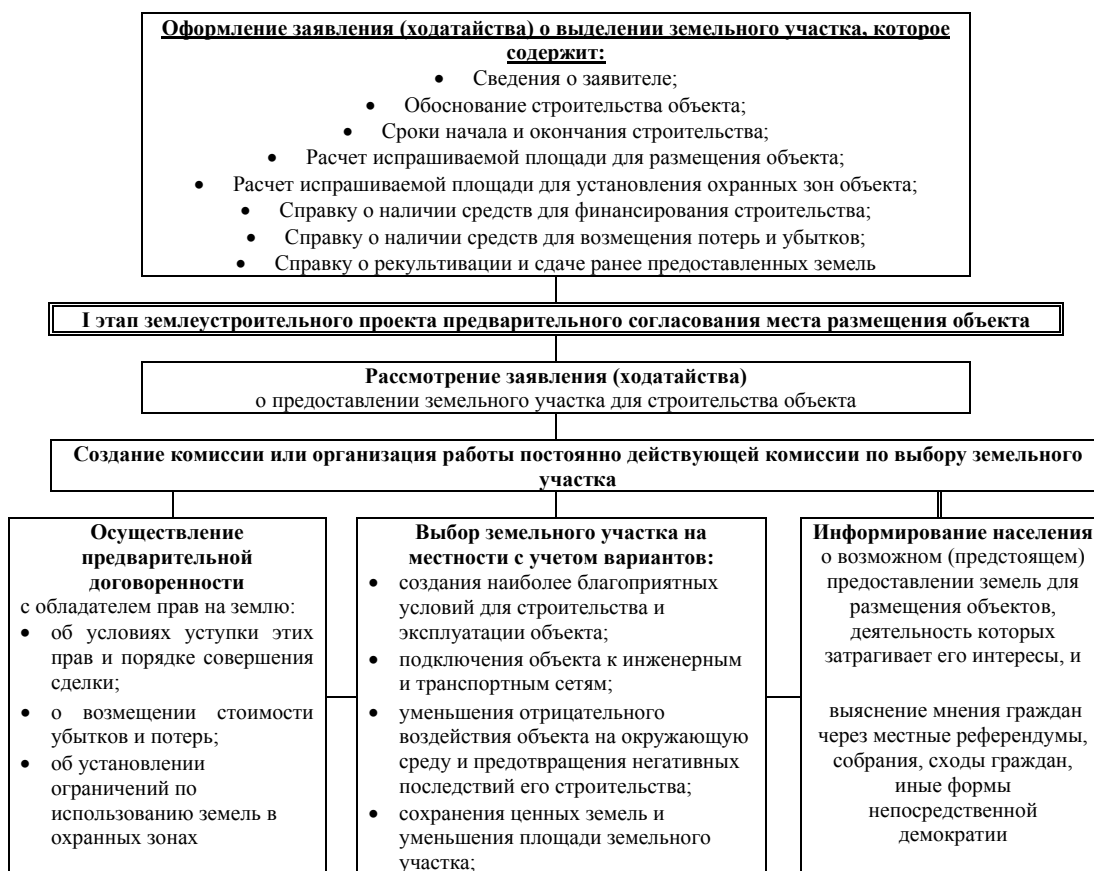
1. Рассмотрение заявления (ходатайства) о предоставлении земельного участка для строительства.
2. Создание комиссии или организация работы постоянно действующей комиссии по выбору земельного участка.
3. Выбор земельного участка на местности с учетом вариантов.
4. Осуществление предварительной договоренности с обладателем прав на земельный участок.
5. Информирование населения о возможном (предстоящем) строительстве объекта.
6. Обследование территории, формирование земельного участка и проведение согласований.

7. Оценка воздействия строительства объекта на окружающую среду, государственная или общественная экологическая экспертиза.
8. Получение заключений о предварительном согласовании размещения объекта от органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель.
9. Рассмотрение проекта предварительного согласования места размещения объекта и принятие решения органом местного самоуправления (обязательно) и органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если к его полномочиям относится изъятие (выкуп) и предоставление данного земельного участка с учетом категории земель и разрешенного использования.
10. Рассмотрение проекта предварительного согласования места размещения объекта и принятие решения органом законодательной власти субъекта Российской Федерации, если для данных земель конституцией или уставом субъекта РФ установлены соответствующие полномочия законодательного органа.
11. Составление акта резервирования земельного участка (в отдельных субъектах Российской Федерации предусмотрено такое резервирование, например, в г. Москве).

После принятия гражданином или юридическим лицом решения о строительстве объекта предстоит выполнить комплекс работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка, проектированию, согласованию, экспертизе и получению разрешения, последовательность которых для общего представления приведена на схеме 2.

Схема 2.

Комплекс работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства, проектированию, согласованию и строительству объекта



Обследование территории, формирование земельного участка и проведение согласований

- 1.Обследование земельного участка на местности, формирование и подготовка проекта границ по всем конкурентно способным вариантам, выявление обладателей права на земельный участок и определение условий разрешенного использования.
- 2.Составление акта потерь и убытков сельскохозяйственного и иного производства.
- 3.Составление акта технического обследования земель лесного фонда и древесно-кустарниковой растительности, определение размера платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда.
- 4.Предоставление акта горного отвода и лицензии на пользование недрами или справки об отсутствии полезных ископаемых на испрашиваемом земельном участке.
- 5.Согласование условий водопользования водными объектами и водосброса.
- 6.Согласование условий предоставления и использования земельных участков особо охраняемых территорий и объектов, включая памятники археологии, истории и культуры.
- 7.Согласование условий изъятия или аренды земельного участка с собственниками инженерных и транспортных сетей и коммуникаций и иными обладателями прав ограниченного пользования земельными участками (сервитуты), а также подключения к указанным коммуникациям.
- 8.Согласование сервитутов в пользу земельного участка, включая условия предоставления и режим использования охранной зоны объекта строительства.
- 9.Разработка предпроектных решений, технико-экономического обоснования (ТЭО), обоснования инвестиций (ОИ), другие проектно-изыскательские работы.
- 10.Получение градостроительного задания на разработку проекта (градостроительная часть).

1. Оценка воздействия на окружающую среду

планируемой хозяйственной и иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду, независимо от организационно - правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности в соответствии со статьей 32 ФЗ «Об охране окружающей среды».

2. Государственная или общественная экологическая экспертиза

по поручению заказчика или комиссии по выбору земельного участка, или органа местного самоуправления, или органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или по требованию населения в целях более тщательного изучения территории и обоснования размещения объекта.

Получение заключений о предварительном согласовании размещения объекта от органов и учреждений, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель:

- на уровне муниципального образования (обязательно);
- на уровне субъекта Российской Федерации, если материалы подлежат рассмотрению органом государственной власти субъекта Российской Федерации, или Правительством Российской Федерации.

Рассмотрение проекта и принятие решения

о предварительном согласовании места размещения объекта органом местного самоуправления (обязательно) и исполнительным органом государственной власти, если к его полномочиям относится изъятие и предоставление данного земельного участка

Рассмотрение проекта и принятие решения

о предварительном согласовании места размещения объекта органом законодательной власти субъекта Российской Федерации, если решается вопрос об изъятии или изменении режима использования особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков, отнесенных конституцией или уставом субъекта РФ к полномочиям законодательного органа.

Разработка и утверждение проектно-сметной документации строительства объекта

- Проведение специальных инженерных изысканий;
 - Разработка генплана строительства;
- Разработка проекта рекультивации нарушенных земель;
 - Проведение согласований проекта,
- Государственная экологическая экспертиза проекта,
 - **Утверждение проекта.**

II этап землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка

Требования статьи 32 Земельного кодекса:

«Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства».

Одновременно с решением о предоставлении земельного участка принимается решение о соответствующей форме изъятия, в том числе выкупа	Предусматривается возмещение всех убытков обладателей права на земельный участок и потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства	Устанавливаются условия по обременению земельного участка правами других лиц или предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса ограничения по использованию

Таким образом, в заявлении (ходатайстве) должны содержаться ответы на все поставленные в статье 32 Земельного кодекса вопросы, которые решаются в ходе разработки второго этапа землеустроительного проекта:

- а) по форме изъятия земельного участка, в том числе выкупу (договоры о намерениях купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного срочного пользования, о сервитуте или постановление суда);*
б) по возмещению убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства;
в) по установленным условиям обременения прав и ограничениям в использовании земельного участка

Проект изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка включает договоры, акты технического обследования, согласования, обременения прав и условия использования:

1. Договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного срочного пользования, о сервитуте, которые вступают в силу после принятия в установленном порядке решения по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства или по постановлению суда.
2. Акт определения убытков, включая упущенную выгоду и стоимость затрат на биологический этап рекультивации нарушенных земель (к акту прилагаются соответствующие расчеты и экспликация земель).
3. Акт определения потерь сельскохозяйственного производства (к акту прилагаются соответствующие расчеты и экспликация земель).
4. Акт технического обследования земель лесного фонда и древесно-кустарниковой растительности с расчетом платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, выкопировкой из материалов лесоустройства.
5. Акт горного отвода и лицензию на пользование недрами.
6. Лицензию и договоры водопользования водными объектами и водосброса.
7. Условия предоставления и режим использования земельного участка особо охраняемых территорий и объектов, включая памятники археологии, истории и культуры.
8. Согласование условий предоставления и режима использования земельного участка в охранных зонах инженерных и транспортных сетей и иных коммуникаций, то есть ограничений и обременений земельного участка в пользу третьих лиц.
9. Установление сервитута в пользу земельного участка, включая условия предоставления и режим использования охранной зоны объекта строительства.

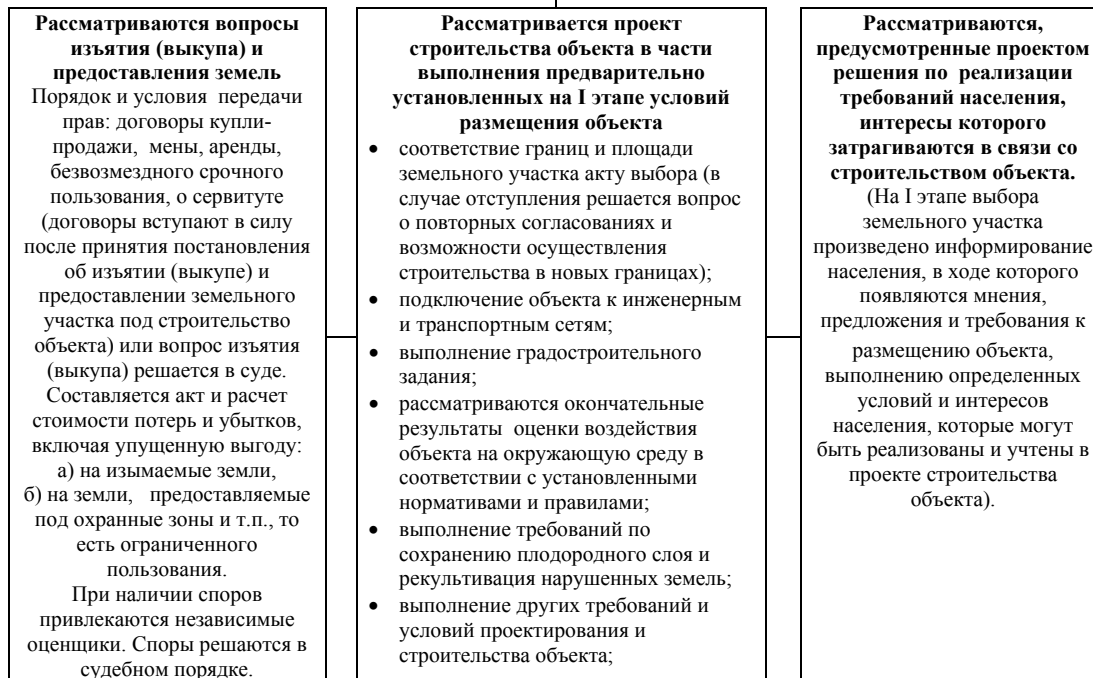
Кроме того, в состав землеустроительного проекта (II этап) включаются:

1. Землеустроительный проект (I этап) предварительного согласования места размещения объекта.
2. Проект строительства объекта, согласованный и утвержденный в установленном порядке (генплан строительства с размещением всех объектов и охранных зон).
3. Заключение государственной экологической экспертизы проекта строительства объекта.
4. Проект рекультивации нарушенных земель, то есть земель, предоставляемых в краткосрочную аренду и (или) проект землевания (снятия на строительной площадке, складирования, транспортировки и использования плодородных земель).
5. Кадастровая карта (план) земельного участка (выписка из государственного кадастрового учета).

В отдельных случаях также прилагаются:

6. Проект освоения новых земель или окультуривания существующих сельскохозяйственных угодий взамен изымаемых.
7. Проект восстановления мелиоративной сети, которая нарушается в результате строительства объекта.
8. Проект переноса и строительства на новом месте зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу.
9. Другая проектно-сметная документация по объектам согласованного долевого строительства для развития инженерных и транспортных сетей и других объектов городской инфраструктуры.

Рассмотрение заявления (ходатайства) об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка поручается ранее действовавшей комиссии по выбору земельного участка



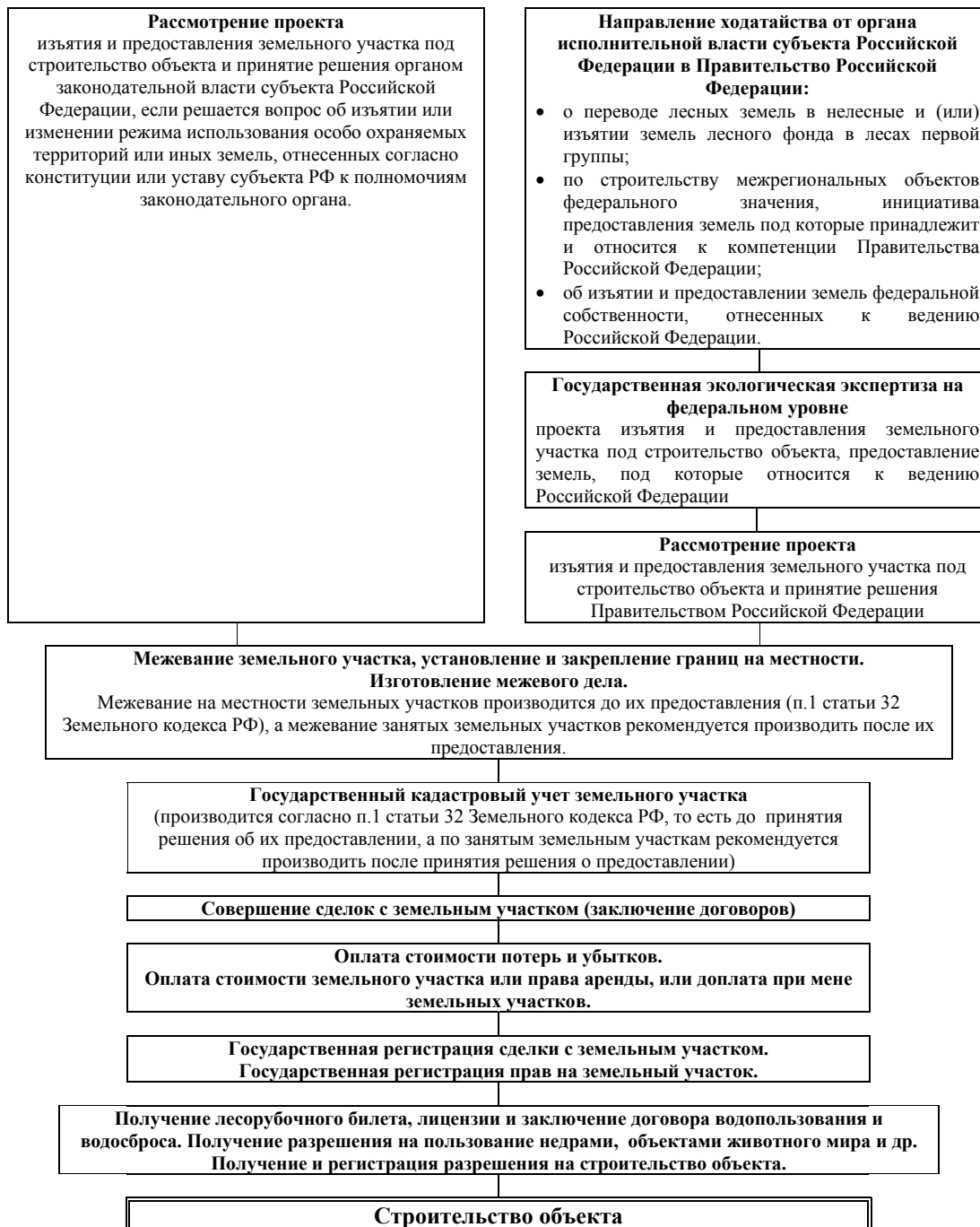
Получение заключений об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства объекта от органов и учреждений, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель:

- на уровне муниципального образования (обязательно);
- на уровне субъекта Российской Федерации, если материалы подлежат рассмотрению органом государственной власти субъекта Российской Федерации или Правительством Российской Федерации.

Государственная экологическая экспертиза на уровне субъекта Российской Федерации в соответствии со статьями 12 ФЗ «Об экологической экспертизе» и статьями 35 ФЗ «Об охране окружающей среды»

Государственная экспертиза землеустроительной документации в соответствии со статьями 6 ФЗ «О землеустройстве» и постановлением Правительства РФ «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации» от 04.04.2002 г. №214

Рассмотрение проекта и принятие решения
по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка под строительство объекта органом власти местного самоуправления (обязательно) и органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если к его компетенции относится изъятие и предоставление данного земельного участка



Второй этап - изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства объекта.

После утверждения проекта и включения объекта в план строительства (решения вопроса о финансировании) юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в компетенции которого находится изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка данного правового статуса, с заявлением (ходатайством) об изъятии (выкупе) предварительно согласованного земельного участка и предоставлении его для строительства объекта.

Предоставление земельного участка для строительства регулируется статьей 32 Земельного кодекса, согласно которой максимально простой и прозрачной стала процедура предоставления земельного участка для строительства. На основании предварительного согласования земельного участка проводится его межевание на местности и постановка на государственный кадастровый учет. Далее «исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении». По нашему мнению, такая схема возможна при предоставлении свободных земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности. Во всех других случаях к заявлению потребуются предоставить и другие документы, необходимость в которых возникает из содержания пунктов 3 и 4 той же статьи 32. А именно, должны решаться вопросы по форме изъятия (выкупа) земельного участка, о выкупной стоимости земельного участка (пункт 3). А это значит, что потребуются договоры купли-продажи, мены, аренды, безвозмездного срочного пользования, о сервитуте с определением выкупной цены, арендной платы, то есть потребуются время на разработку соответствующей документации. В пункте 4 установлены требования по возмещению всех убытков, связанных с изъятием (выкупом) земельного участка, расторжением договора аренды, а также возмещение в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 58 Земельного кодекса, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. И наконец, в пункте 4 установлены требования о том, что «условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса ограничения использования земельных участков». Таким образом, в статье 32 установлены требования со ссылкой на статью 56, которые предусматривают в необходимых случаях установление ограничений прав на землю, установление особых условий использования земельного участка, режим хозяйственной деятельности, охрану окружающей среды, условий начала и завершения стройки **по согласованному в установленном порядке проекту** и т.д. Приводим текст статьи 56 «Ограничение прав на землю» без сокращений.

Извлечение из Земельного кодекса	
	Ограничение прав на землю 1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. 2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю: 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; 3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности; 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами. 3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда. 4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок. 5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. 6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". 7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке».
	Статья 56

Текст статьи 56 приведен не случайно, так как в статье 32 Земельного кодекса нет требований по предъявлению проекта строительства объекта и нет требований к содержанию второго этапа разработки землеустроительной документации, а поэтому многие юридические лица понимают так, что проект строительства объекта и землеустроительная документация не требуется для предоставления земельного участка, а достаточно только представить одно заявление для принятия решения в 2-х недельный срок. Из содержания статьи 56 следует, что к заявлению должны быть приложены документы, предусмотренные вторым этапом землеустроительного проекта, и только в случае полноты и надлежащего оформления этого проекта можно обеспечить рассмотрение заявления в установленный срок.

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства затрагиваются отношения по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, для которых согласно статье 3 Земельного кодекса применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы. Соответственно при подготовке землеустроительного проекта необходимо учитывать нормы указанных отраслей законодательства.

Кроме того, «имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами» (из статьи 3 Земельного кодекса).

При установлении состава землеустроительных документов необходимо учитывать требования статьи 88 Земельного кодекса (п.4): «Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 настоящего Кодекса после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода». Соответственно по землям лесного фонда, землям сельскохозяйственного назначения, водного фонда и т.д. установлены соответствующие требования к составу и содержанию землеустроительных документов, необходимых для изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства.

Учитывая требования Земельного кодекса, лесного, водного законодательства, законодательства о недрах, об охране окружающей среды и др., а также опыт разработки землеустроительной документации, разработана схема последовательности и содержания работ по II этапу землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства (схема 2).

В состав второго этапа входит:

- 1) Рассмотрение заявления (ходатайства) об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства объекта.
- 2) Организация работы ранее действовавшей комиссии по выбору земельного участка.
- 3) Рассмотрение проекта строительства объекта в части, установленных ранее условий размещения и строительства объекта.
- 4) Рассмотрение вопросов изъятия (выкупа) земельных участков у обладателей прав на землю.
- 5) Условия и порядок заключения сделки или договора об уступке прав на землю.
- 6) Определение окончательной стоимости потерь и убытков, включая упущенную выгоду в связи с изъятием (выкупом) земель и установлением охранных зон.
- 7) Составление актов технического обследования, условий согласования землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта, условий использования и обременения земельного участка.
- 8) Получение заключений об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства объекта от органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель.
- 9) Рассмотрение проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта и принятие решения органом местного самоуправления (обязательно) и исполнительным органом государственной власти, если к его компетенции относится изъятие (выкуп) и предоставление данного земельного участка.
- 10) Государственная экологическая экспертиза проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта при переводе лесных земель в нелесные в лесах первой группы и другие земли, отнесенных к ведению Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.
- 11) Направление ходатайства от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в Правительство Российской Федерации об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства объекта на землях, отнесенных к ведению Российской Федерации, в том числе перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда в леса первой группы.
- 12) Рассмотрение проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта на землях, отнесенных к ведению Российской Федерации, и принятие решения Правительством Российской Федерации.

Результатом второго этапа является постановление (решение) органа местного самоуправления и, если полномочий органа местного самоуправления недостаточно, то и исполнительного органа государственной власти об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка, которое разрешает изменение категории земель, целевого назначения земельного участка, совершение сделки купли-продажи земель в собственность или иного права на землю и устанавливает условия разрешенного использования земельного участка.

Отдельные документы по первому и второму этапам землеустроительного проекта могут повторяться, например, расчеты и акты определения убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства

и т.п. Причиной этого могут быть текущие изменения: масштаба цен в связи с инфляцией, изменение установленных нормативов, изменение площади изымаемых земель, изменение видов земельных угодий, изменение порядка расчета и оформления документации, наличие споров или технических ошибок, изменение руководящих органов и ответственных лиц и т.д.

Разрешение на строительство объекта выдается согласно статье 62 Градостроительного кодекса при наличии документов, удостоверяющих права на земельные участки, и утвержденной проектной документации. Подготовку документов для выдачи разрешения на строительство объекта осуществляют органы архитектуры согласно заявлению гражданина или юридического лица. Решение о выдаче разрешения на строительство принимает орган местного самоуправления.

1.3. Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства

1.3.1. Изъятие (выкуп) земельных участков

Изъятие (выкуп) земельного участка - это прекращение в установленном порядке права собственности, пользования, владения или аренды.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (из статьи 129 Гражданского кодекса).

Изъятие (выкуп) земельного участка может быть с согласия обладателя прав на него или принудительное изъятие. Изъятие может быть с выкупом, в том числе принудительным. При этом стоимость выкупа определяется по соглашению сторон или судом.

Изъятие земельного участка по соглашению		Принудительное изъятие земельного участка		
Безвозмездное изъятие	Изъятие за плату (выкуп)	Безвозмездное изъятие	Изъятие за плату (выкуп)	Принудительный выкуп согласно постановления суда

Изъятие за плату производится у собственника земли. Безвозмездное изъятие земельного участка может быть у арендаторов, у юридических лиц (постоянное или безвозмездное пользование), у граждан (пожизненное наследуемое владение). Однако и в случае безвозмездного изъятия производится в обязательном порядке возмещение убытков пользователям, владельцам и арендаторам, связанных с изъятием земельного участка.

При решении вопросов о принудительном изъятии земельных участков следует руководствоваться не сиюминутными указаниями и распоряжениями начальников и руководителей, а, в первую очередь, статьей 35 Конституции Российской Федерации, где установлено:

- 1 Право частной собственности охраняется законом.
- 2 Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.
- 3 Никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.
- 4 Право наследования гарантируется.

Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд относится к полномочиям Российской Федерации.

Полномочиями по изъятию земельных участков, в том числе путем выкупа для государственных и муниципальных нужд, обладают в соответствии со статьей 9 Земельного кодекса: Российская Федерация; субъекты Российской Федерации (статья 10); органы местного самоуправления (статья 11).

Форма изъятия земельного участка определяется одновременно с решением о предоставлении земельного участка.

Согласно статье 44 Земельного кодекса основаниями прекращения права собственности на земельный участок являются:

- отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам;
- отказ собственника от права собственности на земельный участок;
- принудительное изъятие у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд является, также основанием прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и аренды земельного участка.

Впервые в статье 49 Земельного кодекса определены государственные и муниципальные нужды, ради которых допускается изъятие земельных участков:

Выполнение международных обязательств Российской Федерации	Размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов	Иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации

Без изъятия земельных участков может быть установлено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), а именно частный или публичный сервитут. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, то по требованию собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца может быть произведено изъятие, в том числе путем выкупа.

Следует различать два вида изъятия и последующего предоставления земель новому обладателю прав на землю или изъятие без изменения обладателя прав на землю. В последнем случае изъятие земель производится как изменение целевого назначения земель без изменения либо с изменением обладателя прав на землю.

Изъятие (выкуп) и предоставление земель для строительства		
Без изменения целевого назначения земель <i>(не изменяется категория земель и (или) разрешенного использования)</i>	С изменением целевого назначения земель <i>(изменение категории земель и (или) разрешенного использования)</i>	
Изменение обладателя права на землю	Обладатель права на землю изменяется	Обладатель права на землю не изменяется

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков может производиться с изменением обладателя права на землю как с изменением собственника земли, так и без изменения собственника, то есть земельные участки предоставляются собственником другому лицу в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) или временное (срочное) пользование, передаются в аренду или субаренду.

Земельным и гражданским законодательством предусмотрены следующие возможности для изменения собственника на землю, предоставления и передачи прав на землю:

Изменение собственника на землю	Совершение сделки:	• купля-продажа, • мена, • дарение
	Наследование:	• по завещанию, • по закону.
	Рента:	• постоянная рента • пожизненная рента • пожизненное содержание с иждивением
	Передача земель в собственность, в том числе на конкурсах и аукционах:	• за плату, • безвозмездно.
	Приватизация:	• выкуп за плату согласно нормативной цены, • безвозмездно.
	Передача в уставной (складочный) капитал. При выходе из кооператива в зависимости от устава:	• выплачивается стоимость пая, • выдается имущество, соответствующее его паю, • а также другие выплаты, предусмотренные уставом кооператива.
	Изъятие земельного участка:	• добровольное, связанное с осуществлением обязательств и с учетом ограничений по изъятию, • принудительное, при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда, • конфискация по решению суда в виде санкции за совершенные преступления, • реквизиция при чрезвычайных обстоятельствах (с возвратом или без возврата земельного участка, но с предоставлением равноценного).
	Ипотека (зalog недвижимости):	1. Обращение взыскания на земельный участок: • по договору, заверенному нотариально, • по суду.

		2. Удовлетворение требований залогодержателя за счет земельного участка: • во внесудебном порядке, • по суду.
Собственник на землю не изменяется	Предоставление земель	• в постоянное (бессрочное) пользование, • в безвозмездное срочное пользование.
	Передача земель	• в аренду, • в субаренду.
	Доверительное управление имуществом	• хозяйственное ведение, • оперативное управление
	Право ограниченного пользования соседним земельным участком:	• частный сервитут, • публичный сервитут.
Собственник и иной обладатель права на земельный участок имеет возможность	Заключить договор подряда, в котором предусматривается передача земельного участка на период действия договора:	• строительный подряд, • подряд на выполнение проектно-изыскательских работ
	Передать в служебное пользование:	• служебный земельный надел для работника предприятия, • служебный земельный надел для работника, прекратившего трудовые отношения, но имеющего право (льготу) на сохранение служебного земельного надела.
	Передать право на застрахованное имущество:	• в порядке договора страхования, • согласно гражданского законодательства

С земельными участками разрешаются различные виды сделок (при соблюдении определенных условий), кроме лизинга. «Предметом лизинга не могут быть земельные участки и другие природные объекты, а также имущество, которое федеральными законами запрещено для свободного обращения или для которого установлен особый порядок обращения» (из статьи 3 Федерального закона «О лизинге» от 29.10.98 № 164-ФЗ).

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства - это обобщенное понятие, которое означает как буквальное строительство на данной территории объектов недвижимости, так и строительство временных объектов, улучшение и специальное обустройство территории, в том числе и создание охранных, санитарных и иных зон, которое неизменно связано с изменением целевого назначения земель. Это может быть как изменением обладателя права на землю, так и без изменения обладателя права на землю. В последнем случае происходит не изъятие земельного участка у обладателя его прав, а изъятие в смысле изменения категории земель и условий использования.

Изъятие и предоставление земельного участка для строительства - это правовой и технический землеустроительный процесс наделения субъекта права на землю определенными правами и обязанностями:

- изъятие земельного участка у обладателей прав на него с соблюдением действующих нормативных и правовых актов и возмещением причиненного ущерба;
- предоставление прав на земельный участок с учетом изменения целевого назначения земель (категории земель и (или) условий использования);
- установление и закрепление границ земельного участка в натуре (на местности), изготовление документов для установления права на землю (плана (чертежа) с геодезическими данными и привязкой к геопунктам, охранными зонами и иными ограничениями, описанием смежных земель, кадастровым номером, актом согласования смежных границ и передачи межевых знаков на хранение, экспликации земель, справки об использовании (в том числе сведения о зонировании территории, категории земель, условиях использования, качественном состоянии земель, государственной кадастровой оценке, нормативах земельного налога или арендной платы), акта нормативной цены земли, списка собственников).

1.3.2. Условия и гарантии изъятия (выкупа) земельного участка

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. Не принимаются для возмещения

дополнительные затраты и убытки, которые могут быть в результате осуществления строительства или иного улучшения уже после информирования обладателя права на земельный участок об его изъятии.

Условия предоставления земельного участка должны предусматривать:

возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды	возмещение в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 58 Земельного кодекса, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства	права других лиц, обременяющие предоставляемый земельный участок	ранее установленные в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса ограничения использования земельного участка

Независимо от формы изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд

Информирование населения о возможном или предстоящем изъятии и предоставлении земельных участков для строительства (из статьи 31):

Граждане, общественные организации (объединения) и органы территориального самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.	При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов.	4. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе. Порядок и условия предоставления такой информации могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Если отчуждение земельного участка связано с переводом земель из одной категории в другую, то действуют нормы статьи 8, согласно которой изменение категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления. Изменение разрешенного использования земельного участка в пределах территориальной зоны осуществляется органом, утверждающим территориальное зонирование. Согласно статье 83 документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки). Правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов Российской Федерации.

Земельным кодексом (статья 55) установлены условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, согласно которым:

- изъятие, в том числе путем выкупа, осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса;
- принудительное отчуждение земельного участка может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

В статье 55 Земельного кодекса отмечено, что гражданским законодательством устанавливаются:

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника	Порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд	Порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд

При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в соответствии со статьей 57 Земельного кодекса подлежат возмещению в полном объеме убытки, включая упущенную выгоду, причиненные:

изъятием земельных участков	ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц	временным занятием земельных участков	ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков

«Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель» (из п.3 статьи 57 Земельного кодекса).

При изъятии или изменении целевого назначения земель сельскохозяйственных угодий, оленных пастбищ, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, производится возмещение потерь сельскохозяйственного производства по нормативам и методике, устанавливаемым Правительством Российской Федерации.

При изъятии земель лесного фонда или переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом возмещение потерь лесного хозяйства производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" от 29.04.02 г. № 278.

При изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены следующие гарантии прав на землю (статья 63):

Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после			Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом органом государственной или муниципальной власти, принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия обладателя права на земельный участок.	Собственнику земельного участка при изъятии его для государственных или муниципальных нужд, должна быть возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.
предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков	возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках	возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды		

Расходы, понесенные обладателем права на земельный участок, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

В случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны обеспечить доступ к земельным участкам для проведения землеустройства (из статьи 69 Земельного кодекса).

Изъятие земельных участков регулируется не только нормами Земельного кодекса. Согласно Жилищному кодексу РСФСР от 24.06.83 г. в редакции от 28.03.98 г. с изменениями от 17.04.01 г.: «если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение)» (статья 92 Жилищного кодекса).

«Если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом принадлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом» (*Статья 117 Жилищного кодекса*).

«В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных и общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать

материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению» (статья 137 Жилищного кодекса).

Для осуществления расчетов, связанных со сносом, можно руководствоваться "Инструкцией о порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан", утвержденной Госстроем СССР, Минфином СССР, Госбанком СССР, Стройбанком СССР от 29 декабря 1984 г. N 72-Д с учетом Постановления СМ РСФСР от 27 января 1984 г. N 29 "О возмещении гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и о порядке определения и утверждения нормативов для оценки плодово-ягодных насаждений и посевов" (с изменениями от 3 марта 1997 г.).

1.3.3. Запрет и ограничения по изъятию (выкупу) земельных участков

Одним из принципов Земельного кодекса (статья 1) является запрет или ограничение изъятия земель для иных целей:

ценных земель сельскохозяйственного назначения	земель лесного фонда, занятых лесами первой группы	земель особо охраняемых территорий		
		земель особо охраняемых природных территорий и объектов	земель, занятых объектами культурного наследия	других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий

Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий (из статьи 1).

Изъятие из оборота (консервация земель) в целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (статья 13 п.6). Положение о порядке консервации земель с изъятием их из оборота утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.02 г. №830.

Статья 22. п.11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (статья 27 п.2).

Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом и иными федеральными законами.

Изъятые из оборота и ограниченные в обороте земельные участки

(в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса)

Изъятые из оборота земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами (п.4.):	Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки (п. 5):
1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса);	1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;
2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;	2) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;	3) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;
4) объектами организаций федеральной службы безопасности;	4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;	5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;	6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;
7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;	7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
8) исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;	8) предоставленные для нужд связи;
9) воинскими и гражданскими захоронениями;	9) занятые объектами космической инфраструктуры;
10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.	10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
	11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
	12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения (п.б.).

Установлены следующие ограничения по изъятию (выкупу) земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Статья Земельного кодекса	Ограничения по изъятию для государственных и муниципальных нужд
 Статья 79 (п.п.2, 3, 4)	«Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости» (из п.2). «Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов» (п.3). «Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается» (п. 4).
Статья 83	Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъятые, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки.
Статья 94	Земли особо охраняемых территорий, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.
Статья 101	Изъятие земель, занятых лесами первой группы, для государственных или муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса.

В пределах земель особо охраняемых природных территорий изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается (из статьи 95).

Земельные участки могут резервироваться для последующего изъятия и передачи их в состав земель особо охраняемых территорий с установлением на них хозяйственной деятельности. В составе земель особо охраняемых природных территорий могут выделять специальные участки для частичного хозяйственного использования в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Земли государственных природных заказников, природных комплексов и объектов могут быть как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев, то же и земельным участкам в границах санитарных зон, кроме тех, у которых в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Земли природоохранного назначения (статья 97): 1) водоохранных зон рек и водоемов; 2) запретных и нерестоохранных полос; 3) лесов, выполняющих защитные функции; 4) противоэрозионных, пастбищезащитных и полевых насаждений; 5) иные земли, выполняющие природоохранные функции, и имеют особый режим использования, однако земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются (статья 99), при этом земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

1.3.4. Приобретение прав на земельные участки

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, регулируется статьей 28 Земельного кодекса:

«1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 настоящего Кодекса.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. В случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 20 и пунктом 3 статьи 21 настоящего Кодекса, порядок предоставления земельных участков, установленный статьями 30-34 настоящего Кодекса, не применяется. Решение о предоставлении земельного участка в собственность должно быть принято в двухнедельный срок со дня подачи заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса.

4. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев:

изъятия земельных участков из оборота;

установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц».

При изъятии земельных участков для строительства возникают различные ситуации.

Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд	Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.	Отчуждение земельного участка частным собственником другим частным лицам для строительства объекта.
Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлен в статье 55 Земельного кодекса.	Порядок установлен в статье 30 Земельного кодекса	Осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных статьей 27 Земельного кодекса ограничений оборотоспособности земельных участков.

В соответствии с нормами земельного и гражданского права необходимо особо тщательно готовить проект изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства. В проекте должны быть в обязательном порядке заключения территориальных органов государственной исполнительной власти, осуществляющих

контроль за использованием и охраной земель. Решения органов местного самоуправления, исполнительных органов государственной власти об изъятии и предоставлении земельных участков, принятые с нарушением Конституции Российской Федерации, земельного законодательства Российской Федерации могут быть обжалованы в суде.

Следует иметь в виду, что правом на земельный участок обладает не только его собственник, но и обладатель права пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования, аренды, субаренды и даже обладатель права на смежный земельный участок, в пользу которого установлен сервитут. Право на земельный участок должно быть установлено и зарегистрировано.

1.4. Целевое назначение земель

Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по **целевому назначению** на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной **категории** и **разрешенного использования** в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (статья 1 п.8 Земельного кодекса).

В целях реализации требования использования земель по целевому назначению Земельным кодексом установлены общие положения и принцип деления земель по целевому назначению, гарантии прав и ответственность, полномочия органов государственной и муниципальной власти, а также другие нормы (статьи 1, 7, 8, 14, 40, 42, 45, 46, 58, 95, 98, 99 Кодекса). Требования по разрешенному использованию земель установлены в статьях 1, 6, 7, 22, 30, 31, 37, 40, 42, 85 Кодекса.

Категория земель и разрешенное использование определяют правовой режим земель и их целевое назначение, которые являются основными и принципиальными нормами, учитываемыми при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства.

Именно исходя из установленной категории земель для конкретного земельного участка и разрешенного использования определяется порядок, содержание работ и состав землеустроительной документации по предоставлению земельных участков для строительства.

Для того, чтобы не делать ошибок при разработке землеустроительных проектов изъятия и предоставления земельных участков для строительства, необходимо четко представлять, когда требуется изменение целевого назначения земель, а когда не требуется. Поэтому необходимо знать, что такое категория земель и разрешенное использование с учетом зонирования территории.

Все земли Российской Федерации на момент введения Земельного кодекса отнесены к той или иной категории. Учет земельных участков осуществляется в соответствии с требованиями государственного земельного кадастра. Каждый земельный участок в период изъятия и предоставления для строительства может быть отнесен только к одной категории земель, однако может иметь несколько видов разрешенного использования, которые устанавливаются при зонировании территории. Согласно статье 7 п.2 Земельного кодекса любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.



Цель использования земельного угодья устанавливает условия использования (разрешенное использование земельного участка) вне зависимости от обладателя права на землю. Заправочная станция (АЗС) принадлежит сегодня одному владельцу, а завтра она может принадлежать другому владельцу. Цель использования земельного участка остается в данном случае неизменной - под размещение заправочной станции. На месте заправочной станции может быть построен стадион, в таком случае изменяется цель использования земельного участка - под размещение стадиона.

Цель использования земельного участка определяется согласно документам, устанавливающим и удостоверяющим право на землю. При этом распространенной ошибкой является то, что отнесение земель к категории отождествляется с обладателем права на землю, однако не обладателем права на землю определяется категория земель, а целью (характером) его использования. Например, управлению автомобильной дороги «Москва-Солнцево» были предоставлены земли:

- 1) в постоянное (бессрочное) использование в качестве земель автомобильного транспорта, и расположены они в полосе отвода автомобильной дороги «Украина». Цель использования - под автомобильную дорогу «Украина». Категория земель - земли транспорта;
- 2) в постоянное (бессрочное) пользование для размещения административного здания в г. Солнцево. Цель использования - строительство административного здания. Категория земель - земли поселений;
- 3) в постоянное (бессрочное) пользование для создания подсобного сельского хозяйства. Цель использования - ведение подсобного сельского хозяйства. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения;
- 4) из земель лесного фонда в аренду сроком на три года для разработки песчаного карьера при ремонте земляного полотна автомобильной дороги. Цель использования - разработка песчаного карьера. Категория земель - земли лесного фонда.

Установление категории земель важно не только при их изъятии (выкупе) и предоставлении для строительства, но и при исчислении земельного налога, установлении нормативной цены земельного участка, государственной кадастровой оценке.

Более четко и точно потребовалось определить цель использования земель при исчислении земельного налога и арендной платы за землю. В списках юридических и физических лиц - плательщиков земельного налога указывается: категория земель (графа 7) и цель использования земельного участка (графа 8) (из «Порядка ведения списка плательщиков земельного налога», утвержденного Роскомземом Российской Федерации 17.10.95г. в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об упорядочении учета плательщиков земельного налога и арендной платы за землю» от 04.09.95 № 876).

О том, насколько важно определение цели использования земельного участка и каковы вытекающие из этого финансовые расходы на плату за землю, можно судить из следующего факта. «За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере (п.4. Инструкции Министерства РФ по налогам и сборам «По применению Закона Российской Федерации «О плате за землю», зарегистрированная в Минюсте РФ 06.04.2000 г № 2183).

В правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах на земельный участок обязательно указывается категория земель, цель использования, виды земельных угодий и условия использования (ограничения, обременения). Этими документами следует руководствоваться при изъятии (выкупе) земель. После Указа Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 года № 1767 и до вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ каждому собственнику земельного участка выдавалось свидетельство о праве собственности на земельный участок (далее именуемое свидетельством), которое прошло регистрацию. «Свидетельство является документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок, и служит основанием при совершении сделок купли-продажи, залога, аренды, а также при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действующим законодательством. Утвердить прилагаемую форму свидетельства на право собственности на землю» (из п. 3 Указа Президента РФ от 27.10.1993г. № 1767).

В разделе «Описание собственности» формы свидетельства на право собственности на землю содержатся требования «указать категорию земель, цель использования и виды угодий». В следующем разделе «Ограничения в использовании и обременения участка земли» должны быть указаны ограничения и обременения участка земли, то есть отдельные частные условия использования для конкретного земельного участка. Например, по участку проходит линия электропередачи общего пользования, соответственно делается запись об установлении охранной зоны и режима использования земель в охранной зоне этой линии электропередачи. Кроме этого, могут быть установлены условия использования, касающиеся не одного, а нескольких земельных участков, которые обязаны знать и выполнять все собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков. Например, условия сохранения плодородного слоя почвы, рекультивации нарушенных земель, выполнения природоохранных мероприятий, режима использования водоохраных, санитарных, технических зон, архитектурно-планировочные условия, строительные нормы и правила и т.п.

По целевому назначению все земли Российской Федерации подразделяются на семь категорий:

1	2	3	4	5	6	7
земли сельскохозяйственного назначения	земли поселений	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	земли особо охраняемых территорий и объектов	земли лесного фонда	земли водного фонда	земли запаса

Использование земель указанных категорий осуществляется в соответствии с установленным для них целевым назначением (статья 7 п.2 Земельного кодекса).

Учет земельного фонда по категориям земель отображается в земельно-кадастровой документации и на планово-картографическом материале в ходе ведения Государственного земельного кадастра и землеустройства. Основанием для перевода земель из одной категории в другую является решения (постановления) Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в пределах их компетенции, установленной законодательством. К объективности и достоверности земельного учета предъявляются повышенные требования. За нарушение земельного законодательства может быть установлена административная и уголовная ответственность. В соответствии со статьей 170 Уголовного кодекса РФ от 13.06.96 г. № 63-ФЗ с изменениями и дополнениями от 04.03.02 г. «...искажение учетных данных Государственного земельного кадастра, а равно умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти деяния совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения, наказываются штрафом..., либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до 3 лет, либо обязательными работами на срок от 120 до 180 часов».

Собственники не только обладают правом использования земельного участка по целевому назначению, но и согласно статье 42 Земельного кодекса собственники и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, имеют обязанности по использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Если использование земельного участка не соответствует его целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель, принудительно прекращаются: право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 45 Земельного кодекса) и аренда земельного участка (статья 46).

В случае необходимости изменения режима использования земель производится перевод земель из одной категории в другую.

Согласно статье 8 Земельного кодекса порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами, которые устанавливают основные принципы и основания перевода земель из одной категории в другую.

Из содержания статьи 8 следует вывод о том, что собственники земельных участков правом перевода земель из одной категории в другую не обладают. Субъекты права государственной и муниципальной собственности имеют не одинаковые полномочия по переводу земель из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель, находящихся в частной собственности.

Полномочия по переводу земель из одной категории в другую осуществляют:

Правительство Российской Федерации	Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации		Орган местного самоуправления	
в отношении земель, находящихся в федеральной собственности	в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся:		за исключением земель сельскохозяйственного назначения имеет полномочия в отношении земель, находящихся:	
	в муниципальной собственности	в частной собственности	в муниципальной собственности	в частной собственности

Обращаем внимание, что по переводу земель сельскохозяйственного назначения орган местного самоуправления не имеет полномочий. Правительство Российской Федерации распоряжается землями сельскохозяйственного назначения, находящимися в федеральной собственности, а орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации имеет полномочия по переводу земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, в собственности органа местного самоуправления, частной собственности граждан и юридических лиц.

Для целей землеустройства определение разрешенного использования земельного участка должно производиться в соответствии с федеральным законом о территориальном зонировании, который еще не принят и

соответственно территориальное зонирование не проведено. Поэтому необходимо учитывать и руководствоваться сведениями о разрешенном использовании земельных участков в землеустроительной и градостроительной документации по планированию использования и охране земель, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления. При этом особое внимание следует уделять ограничениям по использованию, установленные статьями 23 и 56 Земельного кодекса.

1.5. Изменение целевого назначения земель

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства - это изменение целевого назначения земель (категории земель и (или) условий разрешенного использования). Изменение обладателей прав на землю - это всего лишь сделки с землей или передача прав на землю, которые могут быть как без изменения целевого назначения земель, так и с изменением целевого назначения земель.

По нашему мнению, целевое назначение земель - это *общественные (публичные) и частные* условия использования земельного участка.

Общественные (публичные) условия	Частные условия
Порядок и предел использования установлен для категории земель, к которой относится земельный участок: а) обязательные (общественные) условия использования земель данной категории; б) порядок перевода земель в другую категорию; в) полномочия (компетенция) органов власти по переводу земель в другую категорию; г) права владения, пользования и распоряжения земельным участком данной категории земель; г) ответственность за нарушение установленного порядка использования земель данной категории.	Порядок и предел использования установлен в правоустанавливающих документах на земельный участок, которые определяют разрешенное использование земельного участка: а) цель использования; б) ограничения и обременения; в) сервитуты в пользу земельного участка; г) права владения, пользования и распоряжения земельным участком в соответствии с условиями использования земельного участка.

Изменение целевого назначения земель - это изменение частных условий использования и (или) категории земель, которая определяет общественные условия использования земельного участка.

Частные условия использования земельного участка и разрешенное использование земельного участка - равнозначные понятия.

Изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства - это правовой и технический землеустроительный процесс наделения субъекта права на землю определенными правами и обязанностями:

- изъятие (выкуп) земельного участка у обладателей прав на него с соблюдением действующих нормативных и правовых актов и возмещением причиненного ущерба;
- предоставление прав на земельный участок с учетом изменения целевого назначения земель (категории земель и (или) условий разрешенного использования);
- установление и закрепление границ земельного участка на местности, изготовление документов, необходимых постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

Наделение земельными участками граждан и юридических лиц, формирование новых землепользований, закрепление земельных участков на местности осуществляются в результате разработки землеустроительного проекта, его рассмотрения, согласования и утверждения исполнительным органом государственной власти либо органами местного самоуправления муниципальных образований в пределах их полномочий.

При этом возникает вопрос, когда требуется принятие решения по изменению целевого назначения земель, а когда достаточно совершения сделки с земельным участком.

Варианты изменения целевого назначения земель	Потребность в принятии решения об изменении целевого назначения земельного участка
Изменение категории земель	Требуется обязательно
Изменение разрешенного использования	Требуется обязательно, если в данной территориальной зоне не предусмотрен вид разрешенного использования, необходимый для строительства и эксплуатации объекта. Не требуется, если в данной территориальной зоне предусмотрен вид разрешенного использования, необходимый для строительства и эксплуатации объекта (согласно статье 7 п.2 любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования).

Если цель использования земельного участка до изъятия соответствует цели использования его после изъятия, в таком случае не требуется разрешения на изменение целевого назначения земель, а достаточно совершения сделки с землей по купле-продаже, аренде и т.п. Это может быть при продаже садового или гаражного участка другому садоводу или автомобилисту. Но если одна дорожная организация передает (продает) другой дорожной организации земельный участок, используемый под стоянку автомобилей в населенном пункте, а другая организация собирается разместить на этом месте асфальтовый завод, то обязательно требуется разрешение на изменение целевого назначения земельного участка.

Изменение целевого назначения земельного участка не обязательно связано с изменением собственника. Если собственник земельного участка не меняется, то разрешение на изменение целевого назначения требуется и в случае строительства нового или расширения существующего объекта, который не был предусмотрен генпланом населенного пункта, его проектом планировки и застройки и зонированием территории.

При изменении категории земель и разрешенного использования, связанного с изъятием и предоставлением земельного участка для строительства, учитываются соответствующие правила и порядок, согласно которым можно выделить семь вариантов изменения целевого назначения земель.

Семь вариантов изменения целевого назначения земель

Изменение категории земель с учетом:			Изменение условий разрешенного использования с учетом:			
правил и предела использования земель данной категории, порядка перевода земель в другую категорию, полномочий (компетенции) органов власти по переводу земель в другую категорию, условий совершения сделок и заключения договора.			схем перспективного использования земельного фонда, расселения и градостроительного планирования развития территории, градостроительного зонирования городов и сельских поселений, пригородных зон и межселенных территорий, горного отвода участка недр, режима водопользования водного объекта, проекта лесоустройства (перевод лесных земель в нелесные), публичных и частных сервитутов, ограничений, обременений, ареста и запрета совершения сделок.			
Варианты			Варианты			
1	2	3	4	5	6	7
С изменением обладателя права на землю		Без изменения обладателя права на землю	С изменением обладателя права на землю		Без изменения обладателя права на землю	
Изъятие и предоставление	Предоставление	Изменение категории земель	Изъятие и предоставление	Предоставление	Изменение условий использования	
Совершение сделки или заключение договора	- из земель запаса, - из фонда перераспределения, - свободных и неиспользуемых земель	- изменение вида земельного угодья, - изменение цели использования земельного участка, - изменение (установление) ограничений, обременений	Совершение сделки или заключение договора	Свободных и неиспользуемых земель	Изменение цели использования земельного участка	Изменение (установление) ограничений, обременений
За плату	Безвозмездно или за плату		За плату	Безвозмездно или за плату		

Изъятие и предоставление земельных участков может производиться не только для строительства (размещения) объектов недвижимости, но и для размещения движимого имущества, временных строений, например, площадок для размещения строительных материалов и техники, бытовых помещений, грунтовых резервов, карьеров и т.п., поэтому использование земель может различаться по времени и виду права на землю:

Размещение недвижимого имущества	Размещение движимого имущества, использование невозобновляемых ресурсов
1. Собственность 2. Постоянное (бессрочное) пользование	1. Безвозмездное срочное пользование 2. Аренда 3. Субаренда
Строительство промышленных предприятий, производственных, административных, жилых, культурно-бытовых и иных строений, инженерных и транспортных сетей и объектов	Проведение проектно-изыскательских работ, размещение временных и вспомогательных строений, площадок, грунтовых резервов, карьеров для добычи полезных ископаемых

При невозможности использования земель по целевому назначению вследствие ухудшения их качества, химического или радиоактивного загрязнения, лица, в результате деятельности которых произошло загрязнение земель, возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, а также компенсируют затраты на приведение земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (статья 24 Земельного кодекса).

В случае изъятия и изменения целевого назначения сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся как в собственности граждан или юридических лиц, так и находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, производится возмещение потерь сельскохозяйственного производства в соответствии со статьей 58 Земельного кодекса. При изъятии земель лесного фонда для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, производится выплата потерь лесного хозяйства.

Учитывая правовой статус особо охраняемых территорий, в пределах земель особо охраняемых природных территорий изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается (статья 95 Земельного кодекса). Только на специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограниченная хозяйственная и рекреационная деятельность в соответствии с установленным особым правовым режимом.

Запрещается деятельность, не соответствующая целевому назначению на землях рекреационного назначения (статья 98 Земельного кодекса), на землях историко-культурного назначения (статья 99 Земельного кодекса). Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

При изъятии земель для строительства линейных объектов затрагиваются земли различного целевого назначения, в том числе земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, лесного фонда, особо охраняемых территорий, земельного запаса, водного фонда, земли промышленности, транспорта и т.п.

Земли могут принадлежать различным собственникам: государственной собственности Российской Федерации, государственной собственности субъекта РФ, собственности муниципального образования, частной собственности физического или юридического лица, в том числе совместной или долевой. Кроме собственности, существуют и другие виды прав на землю: пожизненно наследуемое владение, постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренда. Земля может быть сдана в залог и ипотеку, обременена и ограничена в использовании, в пользу земельного участка может быть наложен сервитут на соседний участок.

Так как на практике не бывает готовых и универсальных решений, поэтому к изъятию и предоставлению каждого земельного участка нужно подходить строго индивидуально с учетом:

- целевого назначения земель, включая категорию земель, условий разрешенного использования, ограничений, обременений и сервитутов, природных свойств, наличия процессов деградации, охранных зон, охраняемых территорий и др. и компетенции по их изменению Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органов местного самоуправления;
- права на земельный участок (собственников, владельцев, пользователей и арендаторов);
- стоимости возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, включая упущенную выгоду;
- кадастровой оценки, нормативной и договорной цены земли при выкупе.

Именно поэтому при изъятии и предоставлении земельных участков принимают участие органы местного самоуправления и исполнительные органы государственной власти, государственные службы, которые осуществляют контроль за их использованием и охраной, заинтересованные юридические и физические лица.

И, наконец, после принятия постановления органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти по изъятию и предоставлению земельного участка новый собственник, владелец, пользователь, арендатор должен обеспечить выполнение работ по закреплению границ земельного участка на местности с изготовлением межевого дела, которое представляется для постановки на государственный кадастровый учет земельного участка и провести Государственную регистрацию права на земельные участки, сделки с ними и сервитуты.

В этой связи важно отметить, что в земельном законодательстве не установлены предельные минимальные площади земельных участков, по которым производится оформление землеустроительного проекта по изъятию и предоставлению земель, а значит, проект изъятия и предоставления земель готовится во всех без исключения случаях и для участков площадью 0,001 га и 100 га. Это особенно важно при переводе лесных земель в нелесные, изъятии земель особо охраняемых территорий и т.п., то есть оформлять документы и принимать решения следует строго по закону независимо от площади.

В связи с тем, что отдельные земельные участки находятся в частной собственности и собственник имеет право распоряжения земельным участком и, в частности, продажи, возникает ошибочное мнение, что оформление землеустроительного проекта, связанного с передачей земель под строительство площадных или линейных объектов или карьеров можно не производить. Однако это не так. Поскольку меняется целевое назначение земель, то оформление документов по изъятию, предоставлению и передаче земель нужно производить обязательно.

Поэтому при подготовке землеустроительного проекта изъятия и предоставления земельного участка в первую очередь решаются три наиболее принципиальных вопроса:

- 1 Изменение целевого назначения использования земель. Например, земли, предоставленные для использования в сельскохозяйственном производстве, изменяют свое целевое назначение и будут использоваться для строительства промышленного объекта, то есть как земли категории “промышленности, транспорта ...”. При этом навсегда теряются указанные земли для производства сельскохозяйственной продукции.
- 2 Установление стоимости земельного участка при его выкупе, стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, порядок и условия совершения сделки с землей по передаче прав на землю в соответствии с действующим законодательством.
- 3 Строительство и функционирование объекта может оказывать негативное воздействие на окружающую природную среду, соседние объекты и жизнедеятельность человека. Поэтому необходимо учитывать это при размещении объекта и всячески ограничить и свести до минимума это негативное влияние, провести информирование населения о предстоящем строительстве объекта и обосновать целесообразность выбора земельного участка на данной территории.

В случае предоставления земельных участков на право собственности или право долгосрочной аренды органы местного самоуправления вправе объявлять конкурсы или аукционы, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 56 п.3 Градостроительного кодекса). Отношения по поводу земель, лесов, недр, растительного и животного мира, атмосферного воздуха, возникающие при использовании водных объектов, регулируются водным законодательством Российской Федерации в той мере, в какой это необходимо для рационального использования и охраны водных объектов. Отношения по поводу обособленных водных объектов (замкнутых водоемов) регулируются водным законодательством Российской Федерации в той мере, в какой данные отношения не регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации (из статьи 5 Водного кодекса Российской Федерации). Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации (из статьи 5 Лесного кодекса). По землям лесного фонда «подготовка документации по переводу и (или) изъятию земель осуществляется территориальными органами Государственного комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству» из постановления Правительства Российской Федерации «О порядке перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда» от 19.09.97 № 1200. Отвод земельных участков в окончательных границах и оформление земельных прав пользователя недр осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством, после утверждения проекта работ по недропользованию (из статьи 11 Закона Российской Федерации «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ).

Согласно статье 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В целях разграничения полномочий по предметам ведения Российской Федерации заключает соответствующие договоры с субъектами Российской Федерации. Наличие таких договоров необходимо учитывать при изъятии и предоставлении земель, находящихся в государственной собственности (федеральной собственности и собственности субъекта Российской Федерации). В пределах своих полномочий законодательные (представительные) органы власти субъекта Российской Федерации принимают законодательные акты по разграничению компетенции между субъектом Российской Федерации и муниципальным образованием по предоставлению земель, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации и собственности муниципального образования в части, не противоречащей земельному законодательству Российской Федерации. Поэтому при изъятии и предоставлении земель для строительства объектов недвижимости необходимо учитывать законодательные акты по вопросам земельных отношений, принятые органами законодательной власти субъектов Российской Федерации.

Согласование изъятия и предоставления земельных участков производится не только органами, указанными в таблице, но и в обязательном порядке:

- органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами;
- органом архитектуры и градостроительства;
- специальным уполномоченным органом в области охраны окружающей среды;
- государственным органом санитарно-эпидемиологического надзора.

Без участия этих органов не решается ни один вопрос, связанный с изменением целевого назначения земель и разрешенного их использования, так как указанные органы обладают полномочиями и правом осуществления контроля за использованием и охраной земель независимо от их принадлежности и установленного режима использования. Поэтому принятые государственным органом власти или органом местного самоуправления решения по изъятию и предоставлению земель для строительства объектов недвижимости с нарушениями земельного законодательства могут быть обжалованы указанными органами в суде общей юрисдикции или в арбитражном суде.

Проект изъятия и предоставления земельного участка согласовывается различными сторонами:

- собственником, владельцем, постоянным пользователем или арендатором земельного участка;
- комиссией по выбору земельного участка, состоящей в основном из специалистов муниципальных служб и государственных органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель;

- собственниками инженерных коммуникаций, дорог, строений и т.п., интересы которых затрагиваются при изъятии земельного участка под строительство;
- органами местного самоуправления;
- гражданином или юридическим лицом, заинтересованными в предоставлении земельного участка для строительства.

Основные требования при изъятии и предоставлении земельного участка под строительство:

- рациональное использование ранее предоставленных земель, рекультивация оработанных земель;
- соблюдение градостроительных, архитектурно-планировочных, строительных и других требований, нормативов и правил;
- выполнения мероприятий по охране природы и окружающей среды, строительству защитных, противозерозионных и очистных сооружений и т.п.;
- соблюдения установленных ранее ограничений и обременений по использованию земельного участка;
- возмещение стоимости потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производств и убытков, включая упущенную выгоду.

1.6. Купля-продажа земельных участков с изменением целевого назначения для строительства объекта

Без получения разрешения на изменение целевого назначения земельного участка для строительства объекта сделка купли-продажи является недействительной. Изменение целевого назначения земель означает перевод земель из одной категории в другую и (или) изменение условий разрешенного использования земельного участка. Поэтому даже собственник земельного участка не может производить строительство без получения разрешения на изменение условий разрешенного использования земельного участка и разрешения на строительство объекта.

Изъятие земель, находящихся в собственности физических и юридических лиц возможно только на возмездной основе, то есть путем заключения договора купли-продажи (купчей) земельного участка. При этом не имеют значения основания и обстоятельства получения земель в собственность физическими и юридическими лицами, в том числе и такие, как:

- получен земельный участок в собственность бесплатно или за плату;
- время или срок, прошедший с момента получения земельного участка в собственность;
- производилось ли возмещение стоимости потерь сельскохозяйственного производства или нет (имеется освобождение).

На земельный участок, подлежащий продаже, необходимо получить следующую информацию:

- о категории и разрешенном использовании;
- о территориальном, градостроительном и ценовом зонировании;
- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на право собственности на землю, в том числе по сосособственникам при общей совместной или долевой собственности;
- отсутствие или наличие земельных споров (о принадлежности или границах и общей площади);
- обременение или ограничение земельного участка правами других лиц, в том числе залоге, наличии и режиме использования охранных, санитарных и иных защитных зон;
- сервитутах, установленных в пользу земельного участка;
- аресте участка (запрещение) совершения сделок.

Купля-продажа земельного участка возможна при следующих условиях:

- если правомочность собственника подтверждается, в том числе имеется письменное согласие сосособственников (участников совместной или долевой собственности)¹;
- если нет земельных споров;
- если отсутствует арест участка на совершение сделок;
- если достигнуто соглашение о договорной (выкупной) цене.

Необходимо учитывать запреты и ограничения на продажу земельных участков, установленные **статьей 27 Земельного кодекса**.

Для совершения сделки купли-продажи земельного участка с изменением целевого назначения:

1. Разрабатывается землеустроительный проект (I этап) выбора земельного участка для предварительного согласования места размещения объекта.
2. Составляется договор о намерении совершения сделки купли-продажи земельного участка (между собственником и юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка для строительства).

¹ Следует руководствоваться главой 16 «Общая собственность» Гражданского кодекса, а более детально можно прочитать в главе 3 Пособия.

3. В письменном виде собственники земельного участка или собственники земельных долей дают согласие на продажу земельного участка.
4. Землеустроительный проект предварительного согласования места размещения объекта рассматривает орган местного самоуправления и принимает соответствующее решение.
5. Если затрагиваются земли сельскохозяйственного назначения, то материалы, указанные в пунктах 1-4, направляются в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации для принятия постановления о предварительном согласовании места размещения объекта с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения. (Поскольку земли лесного фонда по действующему законодательству не подлежат продаже, поэтому вопрос о продаже этих земель не рассматривается).
6. Предполагается, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации принял положительное решение. Поэтому после разработки проекта строительства объекта, утверждения его в установленном порядке, экологической экспертизы, производится разработка землеустроительного проекта (II этап) изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка.
7. Землеустроительный проект изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка рассматривает орган местного самоуправления и принимает соответствующее решение. По землям сельскохозяйственного назначения орган местного самоуправления ходатайствует перед органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
8. Проект изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка направляют в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации для принятия постановления о разрешении продажи земельного участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения.
9. После получения разрешения на продажу земельного участка заключается договор купли-продажи земельного участка и его регистрация в установленном порядке.
К договору купли-продажи земельного участка предъявляются следующие требования:
 1. Договор заключается обязательно только в письменном виде.
 2. Договор должен соответствовать ст. 434 п.1 Гражданского кодекса, а именно: «заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами».
 3. Оформление договора производится по установленной форме, утвержденной Роскомземом Российской Федерации 2 июня 1993 года.
 4. Договор считается заключенным с момента подписания, но вступает в законную силу только после государственной регистрации.
 5. Договор может быть (по желанию одной из сторон) нотариально удостоверен. Однако нотариальная форма удостоверения договора купли-продажи земельного участка стала необязательной после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Приложения к договору купли-продажи земельного участка:

1. Решение органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, компетентного в принятии решения об изменении целевого назначения земельного участка.
2. Ранее выданные документы о праве собственности на землю: свидетельство или государственный акт.
3. План (чертеж) земельного участка.
4. Приложение к плану земельного участка с указанием технических и правовых характеристик земельного участка, экспликация земель, сведения о сервитутах, ограничениях и обременениях.
5. Акт о нормативной цене земельного участка.
6. Если продажа земельного участка произведена по конкурсу, то прилагаются условия конкурса.
7. Ведомости оценки строений и сооружений.
8. Доверенности на право представления интересов продавца или покупателя.

Цена земельного участка:

1. При совершении сделок купли-продажи земельных участков действует договорная (выкупная) цена, которая может быть больше или меньше нормативной цены. Договорную (выкупную) цену устанавливают продавец и покупатель, руководствуясь сложившимися ценами на аналогичные земельные участки. Для определения цены могут быть привлечены сторонние лица или специализированные предприятия, имеющие лицензию на право оценочной деятельности.
2. Нормативная цена земельного участка может быть только ориентиром при определении договорной (выкупной) цены. Нормативная цена применяется в основном при выкупе земельных участков после реорганизации (приватизации) предприятий.
3. В случае недостижения договоренности по цене земельного участка споры разрешаются в судебном порядке.
4. По результатам торгов (аукциона) может быть также установлена цена земельного участка.

Доходы, полученные от продажи земельных участков, облагаются налогами: для юридических лиц как налог на прибыль, для физических лиц как подоходный налог.

В целях оформления сделок купли-продажи земельных участков Роскомземом РФ утвержден «Типовой договор купли-продажи (купчая) земельного участка», утвержденный Роскомземом 02.06.93 № 1-16/770 и зарегистрированный Минюстом РФ 10.06.93 № 275

Для оказания помощи гражданам в связи с заключением сделок с земельными участками Роскомзем в соответствии с письмом от 19.10.94 № 2-16/1629 подготовил и направил «Типовые договоры дарения и мены земельными участками».

1.7. Временное использование земельного участка

На период строительства объекта или разработки полезных ископаемых требуются дополнительные земельные участки для временного использования, то есть с ограниченным сроком использования, которые могут быть предоставлены на основании:

- договора о сервитуте;
- договора аренды;
- договора безвозмездного срочного пользования.

Как вид права на землю **временное пользование** отсутствует в земельном и гражданском законодательстве. Поэтому не случайно в заголовке данного подраздела не «временное пользование», а «использование». Вместо временного пользования появился вид права на землю безвозмездное срочное пользование (статья 24 Земельного кодекса). В статье 264 Гражданского кодекса установлено, что наряду с постоянным имеется срочное пользование земельным участком. Согласно статье 267 Гражданского кодекса «Владелец земельного участка может передавать его другим лицам в аренду или в безвозмездное срочное пользование».

На период строительства объекта, прокладки и последующей эксплуатации инженерных коммуникаций можно заключить договор о сервитуте, который предоставляет право ограниченного пользования соседним земельным участком. В статье 23 Земельного кодекса и статье 274 Гражданского кодекса установлено: «сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

Право ограниченного пользования по договору подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Безвозмездное срочное пользование - это вид передачи прав на земельный участок гражданам и юридическим лицам во владение и пользование на определенное время.

Безвозмездное срочное пользование земельным участком по договору имеет сходство с арендой земельного участка в том, что они ограничены по времени, и отличается от договора аренды тем, что в срочное пользование земельные участки передаются для строго определенных целей, в том числе и для временного изменения целевого назначения земель при строительстве объекта или разработке карьера. Аренда земельного участка может быть с правом последующего выкупа или без права выкупа.

Аренда земельного участка			Договор безвозмездного срочного пользования
Земельные участки могут предоставляться для любых целей, в том числе:			Земельные участки предоставляются строго для определенных целей, в том числе и для временного изменения целевого назначения земель:
с изменением целевого назначения земель	без изменения целевого назначения земель	с правом последующего выкупа или без права выкупа	• предоставление нелесных земель без изъятия из земель лесного фонда (лесные земли могут быть предоставлены только после перевода в нелесные), • на период разработки карьера, • на период строительства объекта, • временное водопользование и водосброс,
за арендную плату			безвозмездно

Следует различать плату за право аренды от арендной платы. Право аренды земельного участка может предоставляться бесплатно и за плату как по заранее установленным нормативам, так и в результате проведения конкурсов и аукционов на право аренды земельного участка. Плата за право аренды земельного участка не освобождает от арендной платы. После предоставления права аренды земельного участка взимается арендная плата за земельный участок в соответствии с договором аренды согласно установленным срокам. Размер арендной платы зависит от установленных нормативов органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом власти местного самоуправления, зонирования территории, вида использования земельного участка (промышленного строительства, сельскохозяйственного использования, торговли, игорного бизнеса, социально-бытовых нужд и т.п.), уровня благоустройства и обеспеченности инженерными и транспортными сетями и др.

Арендная плата может быть изменена согласно договору аренды, но, как правило, не более одного раза в год.

Право аренды земельного участка предоставляется			Арендная плата		
Безвозмездно	По заранее установленным нормативам	По конкурсу или аукциону	Зависит от: • зонирования территории, • вида использования земельного участка, • уровня благоустройства, • льгот для арендатора.	Производится по периодам: • ежемесячно, • поквартально, • несколько раз в год, • ежегодно.	Пересматривается не чаще одного раза в год
С правом последующего выкупа или без права выкупа					

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендодателю за плату во временное владение и пользование или во временное пользование земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования. Обращаем внимание, что по договору аренды предоставление земельных участков производится за плату. «Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов» (из статьи 607 Гражданского кодекса).

Без оплаты земельные участки могут быть предоставлены по договору безвозмездного пользования (глава 36 Гражданского кодекса).

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Гражданского кодекса).

С согласия собственника земельным правом передачи в аренду обладает:

1. Постоянный (бессрочный) пользователь земельного участка.
2. Пожизненно наследуемый владелец земельного участка.
3. Арендатор земельного участка. (В случаях, предусмотренных статьей 22 Земельного кодекса, арендатор обладает правом передачи земельного участка в аренду без согласия собственника).
4. Доверительный управляющий земельным участком (статья 295 Гражданского кодекса). (Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться имуществом без согласия собственника).
5. Оперативный управляющий земельным участком распоряжается только по заданию собственника (статья 296 Гражданского кодекса). (Казенное предприятие, а также учреждение в отношении закрепленного за ними имущества осуществляют распоряжение в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением имущества права владения, пользования и распоряжения им).

С согласия арендодателя арендатор вправе (статья 22 Земельного кодекса и статья 615 Гражданского кодекса):

1. Сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем).
2. Передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).
3. Предоставлять арендованное имущество в безвозмездное срочное пользование.
4. Отдавать арендные права в залог.
5. Вносить арендные права в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды. Досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

Договор сохраняется при изменении сторон (статья 617 Гражданского кодекса):

1. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.
2. В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Договор аренды может быть досрочно расторгнут:

1. По требованию арендодателя (статья 619 Гражданского кодекса).
 2. По требованию арендатора (статья 620 Гражданского кодекса).
- Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок (статья 621 Гражданского кодекса).

Договор аренды заключается в письменной форме:

1. Для юридических лиц обязательно.
2. Для физических лиц в письменном виде, если срок аренды более одного года.

Договор аренды подлежит государственной регистрации. Нотариальное удостоверение договора аренды не обязательно.

Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения заключается по форме, утвержденной Постановления Правительства РФ от 19.03.92 № 177. Договор аренды с правом последующего выкупа заключается по форме договора купли-продажи (статья 609 Гражданского кодекса).

Срок аренды может быть определен договором или не определен: такой договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т.п.), если иное не предусмотрено договором (статья 611 Гражданского кодекса).

Передача имущества в аренду не является основанием прекращения или изменения прав третьих лиц на это имущество.

При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков (статья 613 Гражданского кодекса).

Арендная плата

Извлечение из Гражданского кодекса	
 Арендная плата (из статьи 614 Гражданского кодекса)	Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:
	1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; 3) предоставления арендатором определенных услуг; 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.
	Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды. Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

Нередко строительная организация не успевает по разным причинам своевременно закончить строительные работы, и в связи с этим требуется продление срока безвозмездного пользования или аренды земельного участка, предоставленного для строительства объекта.

Продлить срок безвозмездного пользования земельным участком для строительства может орган местного самоуправления или орган государственной власти субъекта Российской Федерации, который разрешил предоставление земель для строительства в безвозмездное срочное пользование или в аренду. В этом случае обязательно требуется:

- согласие обладателя прав на земельный участок о продлении срока пользования земельным участком, договор о продлении безвозмездного срочного пользования или аренды;
- установление и оплата дополнительной стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду;
- заключение органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель.

Договор продления срока безвозмездного пользования или аренды подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

Разрешение на строительство объекта выдается на срок не более чем три года. Разрешение может быть продлено на основании заявления заказчика. Порядок и срок продления разрешения устанавливается органами местного самоуправления (из статьи 62 Градостроительного кодекса).

Предоставление земельного участка в безвозмездное пользование освобождает только от платы за пользование, все требования по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием остаются в силе. Изменение целевого назначения и разрешенного использования при предоставлении земельного участка по договору безвозмездного пользования для строительства осуществляются в установленном порядке.

Предоставление вещи, в том числе и земельного участка, производится по договору безвозмездного пользования (договору ссуды).

Глава 36 Гражданского кодекса устанавливает порядок передачи вещей в безвозмездное пользование. О том, что земельный участок также является вещью, установлено в главе 3 Гражданского кодекса: «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» (статья 130).

«1. Право передачи вещи в безвозмездное пользование принадлежит ее собственнику и иным лицам, управомоченным на то законом или собственником.

2. Коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, являющемуся ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля» (статья 690 Гражданского кодекса).

«Ссудополучатель обязан поддерживать вещь, полученную в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы на ее содержание, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования» (статья 695 Гражданского кодекса).

Безвозмездное пользование земельным участком отнюдь не означает, что речь идет об освобождении от оплаты земельного налога. Наоборот, если ссудодатель имеет льготы по уплате земельного налога и не платил земельный налог, а ссудополучатель не имеет льгот по плате земельного налога, то он обязан платить земельный налог. К расходам на содержание следует относить и плату за землю (земельный налог), установленную для данной категории земель и вида пользования.

Ссудодатель обязан предупредить ссудополучателя о всех правах третьих лиц на эту вещь (сервитуте, праве залога и т.п.), передать инструкции по использованию, технический паспорт и т.п.

Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель:

- использует вещь не в соответствии с договором или назначением вещи;
- не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию;
- существенно ухудшает состояние вещи;
- без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу.

1.8. Мена, залог, дарение, наследование, рента земельных участков

1.8.1. Мена

Для целей строительства объекта возможен обмен земельных участков. В этом случае необходимо, как и при купле-продаже, получить разрешение на изменение целевого назначения земельного участка: категории земель и (или) условий разрешенного использования.

К договору мены применяются правила купли-продажи.

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (из статьи 567 Гражданского кодекса).

В случае, когда обмениваемые товары неравноценны, то в договоре мены предусматривается доплата.

Переход права собственности по договору мены, как правило, происходит одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами.

1.8.2. Залог

Для размещения объекта строительства может потребоваться земельный участок, который находится в залоге согласно договора об ипотеке.

Изменение целевого назначения земельного участка: перевод из одной категории в другую и (или) условий разрешенного использования решается в обычном порядке.

Для изъятия (выкупа) земельного участка необходимо получить согласие и достигнуть соглашения с собственником земельного участка (залогодателем) и залогодержателем (кредитором). Если такого соглашения достигнуть не удалось, то согласно статье 334 Гражданского кодекса «в силу закона кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом». Порядок удовлетворения требований кредиторов установлен в статье 64 Гражданского кодекса.

«Если иное не предусмотрено договором, залог обеспечивает требование в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения, в частности, проценты, неустойку, возмещение убытков, причиненных просрочкой исполнения, а также возмещение необходимых расходов залогодержателя на содержание заложенной вещи и расходов по взысканию» (статья 337 Гражданского кодекса).

В случае реализации (продажи) заложенного имущества, на которое обращено взыскание, получить право на земельный участок можно путем покупки на публичных торгах в порядке, установленном процессуальным законодательством.

Однако и при покупке на торгах изменение целевого назначения земельного участка производится в обычном порядке.

Целевое назначение и разрешенное использование заложенного земельного участка	На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, распространяются требования о разрешенном использовании (статья 68 Федерального закона «Об ипотеке»). Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, или в установленном этим законодательством порядке.

Следует иметь в виду, что «по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения)» (статья 62 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля 2002 г.). Земельные доли (паи) могут быть заложены только выделенные в натуре.

Не подлежат ипотеке земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевые земельные участки личных подсобных хозяйств. Не допускается ипотека части земельных участков, площадь которой меньше минимального размера, установленного субъектами РФ и нормативными актами органов местного самоуправления. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, в том числе на жилые строения, право залога не распространяется.

В договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме. Договор об ипотеке, а также договор о залоге движимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению (статья 339 Гражданского кодекса). Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации.

Заложенное имущество может быть перезаложено (последующий залог), если это не запрещено предшествующим договором о залоге.

«Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке» (из статьи 37 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ с изменениями от 9 ноября 2001 г., 11 февраля 2002 г.) «Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаше выполнены первоначальным залогодателем» (из статьи 38 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

«Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условии, что срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства; имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества» (из статьи 40 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

«Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается на основании и в порядке, которые установлены федеральным законодательством, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающихся залогодателю возмещения. Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого» (из статьи 41 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Договор об ипотеке (статья 10) и уступка прав по договору об ипотеке (статья 47) должны быть нотариально удостоверены и подлежат государственной регистрации. Согласно статье 11 «Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое

имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора.

«По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки, находящиеся в собственности граждан, их объединений, юридических лиц и предоставленные для садоводства, животноводства, индивидуального жилищного, дачного и гаражного строительства, приусадебные земельные участки личного подсобного хозяйства и земельные участки, занятые зданиями, строениями или сооружениями, в размере, необходимом для их хозяйственного обслуживания (функционального обеспечения)».

«Оценка земельного участка не может быть установлена в договоре об ипотеке ниже его нормативной цены.

К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству» (из статьи 67 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

«Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателя права аренды этого участка или его соответствующей части» (ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102 -ФЗ).

Согласно статье 47 "1. Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу: по договору об ипотеке; по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

К отношениям между лицом, которому уступаются права, и залогодержателем применяются нормы статей 382, 384 - 386, 388 и 390 Гражданского кодекса Российской Федерации о передаче прав кредитора путем уступки требования."

"1. Передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме (статья 48). Передача прав по закладной влечет последствия уступки требований (цессии) ".

1.8.3. Дарение

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства может возникнуть такая ситуация, когда земельный участок передается в дар, а документы надлежащим образом не оформлены.

На земельном участке, полученном в дар, можно производить работы по строительству объекта только после получения разрешения на изменение целевого назначения земельного участка и разрешения на строительство объекта.

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (статья 572 Гражданского кодекса).

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением. Сделка считается притворной и потому ничтожна.

В договоре должен быть указан конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения, если этого не указано, то сделка ничтожна. Договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя ничтожен, поскольку это не дарение, а наследование.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым. Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. В случае, когда договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации (статья 573 Гражданского кодекса).

Договор дарения недвижимого имущества заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе подарить ее с согласия собственника, если законом не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости (статья 576 Гражданского кодекса).

Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, допускается по согласованию всех участников совместной собственности.

Дарение принадлежащего дарителю права требования к третьему лицу осуществляется с соблюдением правил (статьи 382-386, 388-389 Гражданского кодекса).

Дарение посредством исполнения за одаряемого его обязанности перед третьим лицом осуществляется с соблюдением правил, предусмотрены пунктом 1 статьи 313 Гражданского кодекса.

Дарение посредством перевода дарителем на себя долга одаряемого перед третьим лицом осуществляется с соблюдением правил, предусмотренных статьями 391 и 392 Гражданского кодекса.

1.8.4. Наследование

Юридические лица, ведущие производственное строительство, не часто получают наследство от граждан, однако при изъятии земель для строительства нередко бывают ситуации в сельской местности, когда наследство не

оформлено надлежащим образом, или только решается вопрос о вступлении в наследство. Поэтому очень важно знать, как решать вопросы изъятия земель для строительства с наследниками земельных участков, которые имеют право на наследство, но в наследство пока не вступили.

Существует порядок принятия наследства. Не допускается принятие наследства под условием или с оговорками.

Действия по принятию наследства должны быть совершены в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства.

Срок принятия наследства (шесть месяцев) может быть продлен судом, если он признает причины пропуска срока уважительными. Наследство может быть принято после истечения указанного срока и без обращения в суд при условии согласия на это всех остальных наследников, принявших наследство.

Наследник, вступивший во владение или управление наследственным имуществом, не ожидая явки других наследников, не вправе распоряжаться наследственным имуществом (продавать, закладывать и т.п.) до истечения шести месяцев со дня открытия наследства или до получения им свидетельства о праве на наследство.

Наследник по закону или по завещанию в течении шести месяцев со дня открытия наследства вправе отказаться от наследства в пользу других лиц (статья 1158 Гражданского кодекса).

Свидетельство о праве на наследство выдается наследникам по истечении шести месяцев со дня открытия наследства.

При наследовании по закону, так и по завещанию свидетельство может быть выдано ранее истечения шести месяцев со дня открытия наследства, если имеются достоверные данные о том, что, кроме лиц, заявивших о выдаче свидетельства, других наследников нет.

Для ускорения решения вопроса по изъятию земель для производственного строительства до истечения шести месяцев со дня открытия наследства необходимо следующее:

1. При отсутствии завещания с наследниками по закону решить вопрос, кто из них будет получать свидетельство о наследстве, а кто будет писать заявление об отказе от наследства.
2. При наличии завещания решается вопрос об изъятии земель с лицами, имеющими право на наследство по завещанию и (или) право на наследство по закону, и только после этого следует оформить в свидетельство на наследство или отказ от наследства.

Свидетельство о праве наследования земельного участка подлежит обязательной государственной регистрации в местном учреждении юстиции.

Наследование и раздел земельного участка имеет свои особенности, которые установлены в статьях 1181 и 1182 Гражданского кодекса, текст которых воспроизводится без сокращений.

Извлечение из Гражданского кодекса (Часть третья)	
	
Статья 1181	Наследование земельных участков. Принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, установленных настоящим Кодексом. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется. При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.
	Статья 1182 Особенности раздела земельного участка. 1. Раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности, осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. 2. При невозможности раздела земельного участка в порядке, установленном пунктом 1 настоящей статьи, земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Компенсация остальным наследникам предоставляется в порядке, установленном статьей 1170 настоящего Кодекса. В случае, когда никто из наследников не имеет преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности.

Наследование земельных участков, принадлежащих крестьянскому (фермерскому) хозяйству на правах аренды, имеет свои особенности:

1. Земельный участок передается одному из членов крестьянского (фермерского) хозяйства по согласованию с другими членами крестьянского (фермерского) хозяйства. Споры о праве наследования решаются в суде.

2. При отсутствии наследников, желающих вести крестьянское (фермерское) хозяйства, передаются по наследству только земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в соответствии с нормами, установленными для обслуживания жилого дома или садоводства.

Земельный участок, принадлежащий на праве пожизненного наследуемого владения, не может быть передан по завещанию, а только наследуется по праву закона.

Наследование земельного участка, принадлежащего на праве аренды, производится согласно договора аренды и Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.8.5. Рента

Возможна такая ситуация, когда земельный участок, выбранный для строительства объекта предоставлен на правах ренты плательщику ренты, интересы которого необходимо учитывать.

Договор ренты при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства пока не получил распространения, однако Законом не исключается и такая возможность. При этом вопрос об изменении целевого назначения земельного участка и получения разрешения на строительство объекта решается в обычном порядке.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (статья 583 Гражданского кодекса).

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации (статья 584 Гражданского кодекса).

В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30 Гражданского кодекса), а в случае, когда такое имущество передается бесплатно, правила о договоре дарения (глава 32 Гражданского кодекса) действительны постольку, поскольку не противоречат существу договора ренты.

Рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества (статья 586 Гражданского кодекса).

При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество (статья 587 Гражданского кодекса).

При невыполнении плательщиком ренты обязанностей, а также в случае утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые получатель ренты не отвечает, получатель ренты вправе расторгнуть договор ренты и потребовать возмещения убытков, вызванных расторжением договора.

Постоянная рента

Получателями постоянной ренты могут быть граждане, а также некоммерческие организации. Права получателя ренты могут переходить по наследству или другому юридическому лицу при его реорганизации.

Постоянная рента выплачивается в денежной форме или предоставлением вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты.

Размер постоянной ренты увеличивается пропорционально увеличению минимального размера оплаты труда.

Плательщик постоянной ренты вправе ее выкупить, а получатель ренты вправе потребовать выкупа ренты (статья 593 Гражданского кодекса).

Если в договоре постоянной ренты не указана сумма выкупа ренты, то ее цена соответствует сумме годовой выплаты ренты.

Пожизненная рента

Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина (или граждан) (статья 596 Гражданского кодекса).

Размер пожизненной ренты устанавливается в денежной форме из расчета не менее одного минимального оклада в месяц.

Получатель пожизненной ренты вправе требовать от плательщика ренты выкупа ренты в случае несоблюдения им условий выплаты ренты.

Пожизненное содержание с иждивением

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты - гражданин передает принадлежащий ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты,

который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (статья 601 Гражданского кодекса).

Договор может включать обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде, уход. В договоре должна быть определена общая стоимость всего объема содержания. При этом стоимость содержания должна быть не менее двух минимальных окладов в месяц.

Плательщик вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания только с предварительного согласия получателя ренты (статья 604 Гражданского кодекса).

1.9. Страхование. Опекунство и попечительство. Доверительное управление имуществом

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства объектов возможны такие ситуации, когда имущество будет застраховано, собственник не вправе самостоятельно распоряжаться имуществом без органа опеки и попечительства, имущество находится в доверительном управлении. Поэтому для общего сведения приводим краткие извлечения из Гражданского кодекса по страхованию, опеке и попечительству, доверительному управлению имуществом, для того чтобы при необходимости можно было бы быстро отыскать первоисточник.

Страхование

В статье 960 Гражданского кодекса установлено, что при переходе прав на застрахованное имущество от лица, в интересах которого был заключен договор страхования, к другому лицу права и обязанности по этому договору переходят к лицу, к которому перешли права на имущество, за исключением случаев принудительного изъятия имущества по основаниям, указанным в пункте статьи 235 Гражданского кодекса, и отказа от права собственности (статья 236 Гражданского кодекса).

Лицо, к которому перешли права на застрахованное имущество, должно незамедлительно письменно уведомить об этом страховщика (статья 960 Гражданского кодекса).

Опекунство и попечительство

Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделки по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдачи его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного (статья 37 Гражданского кодекса).

Доверительное управление имуществом

«По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Переход имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему» (статья 1012 Гражданского кодекса).

В соответствии с договором доверительного управления доверительный управляющий совершает любые юридические и фактические действия и указывает при этом, что он действует в качестве доверительного управляющего и в письменных документах делает пометку «Д.У.». При отсутствии такой пометки доверительный управляющий отвечает перед третьими лицами только принадлежащим ему имуществом.

«Передача в доверительное управление имущества, находившегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого имущество находилось, либо прекращение права хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом и поступление его во владение собственника по иным, предусмотренным законом, основаниям» (статья 1013 Гражданского кодекса).

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия, государственного органа или органа местного самоуправления.

Доверительное управление оформляется договором, в котором указывается:

- 1 Состав имущества, передаваемого в управление;
- 2 Наименование юридического лица или гражданина-учредителя управления или выгодоприобретателя (выгодоприобретателем не может быть доверительный управляющий);
- 3 Размер и форма вознаграждения, если это предусмотрено договором;
- 4 Срок управления (не должен превышать 5 лет);
- 5 При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора он считается продленным на тех же условиях, которые были предусмотрены договором;
- 6 Договор заключается в письменной форме;
- 7 Договор подлежит государственной регистрации.

Имущество, переданное в доверительное управление, подлежит обособлению, по нему управляющий ведет самостоятельный баланс и учет, для расчетов открывает специальный банковский счет.

1.10. Изъятие (выкуп) земельных участков, обладатели прав на которые объявлены банкротами

Для строительства объектов, особенно линейных, требуются земельные участки, которые могут находиться в собственности, владении, пользовании, аренде различных физических и юридических лиц, в том числе объявленных банкротами. Поскольку процедура банкротства - это новое явление в законодательстве России, поэтому приводятся извлечения из соответствующего Федерального закона. Для решения вопросов, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков для строительства, необходимо четко их уяснить и в зависимости от этого действовать:

- хозяйствующий субъект уже объявлен банкротом или его только собираются объявить банкротом;
- какая процедура банкротства принята для данного субъекта, что позволит определить, кто вправе распоряжаться недвижимостью и пределы полномочий;
- какие сделки с должником могут быть признаны недействительными;
- в чем особенность и чем отличаются: а) введение наблюдения; б) внешнее правление; в) конкурсное производство;
- какова роль и участие органов местного самоуправления, органов государственной власти (Российской Федерации и субъектов Российской Федерации);
- кто является кредитором и каковы условия кредитора.

«С момента вынесения арбитражным судом определения о принятии заявления о признании должника банкротом имущественные требования к должнику могут быть предъявлены только с соблюдением порядка предъявления требований к должнику, установленного настоящим Федеральным законом» (из статьи 57 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ). Кроме ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ действуют другие федеральные законы о банкротстве: Федеральный закон от 24 июня 1999 г. N 122-ФЗ "Об особенностях несостоятельности (банкротства) субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса" и Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 40-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций" (с изменениями от 2 января 2000 г., 19 июня, 7 августа 2001 г.).

Различают различные процедуры банкротства, которые необходимо учитывать при изъятии земельных участков. При этом важно знать, с кем можно решать вопросы, связанные с распоряжением недвижимостью и пределы полномочий:

Наблюдение	Внешнее правление	Конкурсное производство
Руководитель должника сохраняется, и вводится временный управляющий	Руководитель должника отстраняется от должности, а управляет внешний управляющий	Руководитель должника отстраняется от должности, а управляет конкурсный управляющий

При рассмотрении дела о банкротстве градообразующей организации лицом, участвующим в деле о банкротстве, признается соответствующий орган местного самоуправления, а также могут быть привлечены федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации. Есть особенности по процедуре банкротства кредитных организаций, профессиональных участников рынка ценных бумаг, граждан, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств.

«1. Введение **наблюдения** не является основанием для отстранения руководителя должника и иных органов управления должника, которые продолжают осуществлять свои полномочия с ограничениями, установленными пунктами 2 и 3 настоящей статьи.

2. Органы управления должника могут совершать исключительно с согласия временного управляющего сделки:

- связанные с передачей недвижимого имущества в аренду, залог, с внесением указанного имущества в качестве вклада в уставной (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или с распоряжением таким имуществом иным образом;
- связанные с распоряжением иным имуществом должника, балансовая стоимость которого составляет более 10 процентов балансовой стоимости активов должника;
- связанные с поручением и выдачей займов (кредитов), выдачей поручительств и гарантий, уступкой прав требований, переводом долга, а также с учреждением доверительного управления имуществом должника.

3. Органы управления должника не вправе принимать решения:

- о реорганизации (слиянии, присоединении, разделении, выделении, преобразовании) и ликвидации должника;
- о создании юридических лиц или об участии в иных юридических лицах;

- о создании филиалов и представительств;
- о выплате дивидендов;
- о размещении должником облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- о выходе из состава участников должника - юридического лица, приобретении у акционеров ранее выпущенных акций.

Решение об участии в ассоциациях, союзах, холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах и иных объединениях юридических лиц может быть принято органами управления должника с согласия временного управляющего» (из статьи 58 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ).

«С момента введения **внешнего управления**:

- руководитель должника отстраняется от должности, управление делами должника возлагается на внешнего управляющего;
- прекращаются полномочия органов управления должника;
- вводится мораторий на удовлетворение требований кредиторов и др.» (из статьи 68 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ).

«1. Внешний управляющий вправе самостоятельно распоряжаться имуществом должника. Собственник имущества должника или органы управления должника не вправе принимать решения либо иным образом ограничивать полномочия внешнего управляющего по распоряжению имуществом должника.

2. Крупные сделки и сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, заключаются внешним управляющим только с согласия собрания кредиторов или комитета кредиторов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным договором или планом внешнего управления.
3. К крупным сделкам относятся сделки, влекущие распоряжение недвижимым имуществом или иным имуществом должника, балансовая стоимость которого превышает 20 процентов балансовой стоимости активов должника на момент заключения сделки.
4. Сделками, в отношении которых имеется заинтересованность, признаются сделки, стороной которых являются заинтересованные лица в отношении внешнего управляющего или конкурсного кредитора» (из статьи 76 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ).

Сделка должника, в том числе совершенная должником до момента введения внешнего управления, может быть признана недействительной согласно условиям указанным в статье 78 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ):

По заявлению внешнего управляющего	По заявлению внешнего управляющего	По заявлению внешнего управляющего или кредитора	По заявлению внешнего управляющего или кредитора
по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации	если в результате исполнения указанной сделки кредиторам были причинены убытки	если сделка совершена с отдельным кредитором после признания должника банкротом или до шести месяцев до банкротства	если сделка совершена с участником должника (юридическим лицом) после признания должника банкротом или до шести месяцев до банкротства

«После проведения инвентаризации и оценки имущества должника внешний управляющий вправе приступить к продаже имущества должника на открытых торгах, если иное не предусмотрено планом внешнего управления» (из статьи 87 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ).

«С момента принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об **открытии конкурсного производства**:

- срок исполнения всех денежных обязательств должника, а также отсроченных обязательных платежей должника считается наступившим;
- прекращается начисление неустоек (штрафов, пени), процентов и иных финансовых (экономических) санкций по всем видам задолженности должника;
- сведения о финансовом состоянии должника прекращают относиться к категории сведений, носящих конфиденциальный характер либо являющихся коммерческой тайной;
- совершение сделок, связанных с отчуждением имущества должника либо влекущих передачу его имущества в пользование третьим лицам, допускается исключительно в порядке, установленном настоящей главой УИ «Конкурсное производство»;
- снимаются ранее наложенные аресты имущества должника и иные ограничения по распоряжению имуществом должника. Введение (наложение) новых арестов имущества должника и иных ограничений по распоряжению имуществом должника не допускается;
- все требования к должнику могут быть предъявлены только в рамках конкурсного производства;

- исполнение обязательств должника допускается в случаях и порядке, которые установлены настоящей главой УИ «Конкурсное производство» (из статьи 98 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 08.01.98 № 6-ФЗ).

На любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник и кредиторы вправе заключить мировое соглашение.

С момента утверждения мирового соглашения арбитражным судом прекращаются полномочия временного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего.

1.11. Комиссии по вопросам изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков

Для оперативного, всестороннего и объективного рассмотрения вопросов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления могут создаваться комиссии как постоянно действующие, так и специальные по выбору земельных участков для строительства конкретного объекта.

Кроме комиссии по выбору земельного участка, могут быть созданы и другие комиссии, которые участвуют в решении многообразных вопросов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства:

- по рассмотрению вопросов о целесообразности размещения строительства объекта на испрашиваемом земельном участке;
- по установлению стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, выкупной цены земельного участка;
- по подготовке предложений по предоставлению земельных участков и выделению их на местности;
- по организации и проведению торгов и аукционов;
- по изучению общественного мнения, проведению опросов, сходов, референдумов;
- по организации проведения общественной экологической экспертизы;
- по рассмотрению жалоб и земельных споров.

Перечень комиссий можно продолжить, важно отметить, что все они создаются для решения вопросов, связанных с использованием и осуществлением прав юридических лиц и граждан на землю, актуальных для конкретного региона, и могут быть как временными, так и постоянными. В состав комиссий включаются представители государственных органов власти, специалисты органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель и природопользования, органов, осуществляющих руководство и эксплуатацию объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также заинтересованные лица, представители общественности и граждане.

1.12. Комиссия по выбору земельного участка

Согласно статье 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления обеспечивает выбор земельного участка. Как правило, создается комиссия по выбору земельного участка, в состав которой включаются: представители органа местного самоуправления, собственники земельного участка, землевладельцы, землепользователи, арендаторы, представители соответствующих государственных служб, предприятий, учреждений и организаций, заинтересованных в отводе земель. При этом учитываются экологические и другие последствия предполагаемого занятия земель, перспективы использования данной территории и ее недр. Результаты работы оформляются актом выбора земельного участка для размещения объекта, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К акту прилагаются проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора, которые затем утверждаются органом местного самоуправления, а также прилагаются расчеты убытков собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов и потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земельного участка, материалы других согласований и экспертиз, проведенных с учетом комплексного развития территории, предусмотренных законодательством.

Комиссия по выбору земельного участка рассматривает варианты размещения объекта строительства, делает выводы и предложения, в пределах своих полномочий принимает решение.

Очень распространенной ошибкой является то, что руководитель органа местного самоуправления (или его заместитель) утверждает личной подписью документ, разработанный комиссией, тогда как согласно Федеральному закону «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» от 06.10.2000 № 184 должен издаваться специальный акт (статья 7) в форме указа (постановления) или распоряжения (статья 22).

Акт выбора земельного участка и другие документы прикладываются к землеустроительному проекту (I этап) предварительного согласования места размещения объекта, который затем рассматривает орган местного самоуправления и принимает решение в пределах своих полномочий.

Отступления от формы оформления выходных документов комиссии создают предпосылки к обжалованию правомочности их решений.

В комиссию по выбору земельного участка для строительства объекта включаются разные лица для решения следующих вопросов:

со стороны заказчика: а) пригодность земельного участка для строительства объекта;

б) выбор наиболее экономичных вариантов;

со стороны обладателя права на землю (собственника, землевладельца, землепользователя, арендатора и обладателя права ограниченного пользования землей (сервитута): уменьшение негативного влияния отвода земель под строительство на оставшиеся земли, возмещение потерь и убытков, включая упущенную выгоду;

со стороны государственных и муниципальных служб: соблюдение земельного законодательства, сохранение сельскохозяйственных угодий, наиболее продуктивных и ценных земель и особо охраняемых территорий, недопущение отрицательного воздействия строительства объекта на использование земель, окружающую природную среду, санитарно-эпидемиологическую обстановку, учет архитектурно-планировочных и градостроительных условий, функциональных зон, норм и правил, противопожарные и другие требования;

со стороны собственников инженерных и транспортных сетей и коммуникаций: предотвращение повреждений инженерных сетей и коммуникаций, сохранение их в рабочем состоянии, обеспечение оптимальных условий по подключению промышленного объекта к действующим коммуникациям, установление ограничений, обременений и сервитутов по использованию земельного участка;

со стороны органов местного самоуправления: соблюдение земельного законодательства, разрешение споров, участие в согласовании и утверждении проекта изъятия и предоставления земель в пределах своих полномочий.

Районную (городскую) комиссию по выбору земельных участков возглавляет, как правило, заместитель главы администрации.

В состав комиссии обязательно должны включаться представители государственных и муниципальных служб, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель:

- комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
- органа архитектуры и градостроительства;
- специально уполномоченного органа в области охраны окружающей природной среды (комитета по охране окружающей среды);
- органа управления сельского хозяйства;
- а также государственного органа санитарно-эпидемиологического надзора (центра санэпиднадзора).

Кроме того, в районную (городскую) комиссию постоянно или временно включаются представители:

- органа управления государственного или муниципального имущества;
- инспекции пожарного надзора;
- гражданской обороны (ГО) и МЧС;
- органов, осуществляющих руководство объектами районного (городского) наземного, надземного и подземного хозяйства, инженерными и транспортными сетями и коммуникациями;
- ветеринарного надзора;
- органов управления по переселению граждан, по делам малочисленных народов и национальным меньшинствам, по предоставлению земель казачеству и т.п.;
- органов по бюджетному финансированию, кредитованию, экономическому планированию.

При необходимости *по согласованию* в районную (городскую) комиссию могут быть включены представители соответствующих федеральных служб и органов субъекта Российской Федерации, не имеющих своих структур в районе:

- специально уполномоченного государственного органа управления использованием и охраной водного фонда МПР России;
- государственного органа управления использованием и охраной рыбных ресурсов;
- специально уполномоченного государственного органа по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания;
- специально уполномоченного государственного органа управления геологического изучения, использования и охраны недр МПР России;
- органа государственного горного и промышленного надзора (Госгортехнадзора России);
- территориального органа федерального управления лесным хозяйством МПР России;
- органа управления лесным хозяйством субъекта Российской Федерации;
- органа управления федеральными автомобильными дорогами (по федеральным дорогам);
- органа управления автомобильными дорогами субъекта Российской Федерации;
- службы дорожной инспекции и организации движения (ДИиОД) Государственной инспекции безопасности дорожного движения МВД Российской Федерации;
- федерального органа исполнительной власти в области железнодорожного транспорта;
- федерального органа исполнительной власти по вопросам обороны;
- органа управления особо охраняемой территорией;

- органа управления объектом промышленности, транспорта, связи и т.п.;
- федерального органа управления сельскохозяйственным предприятием, учебным, научным, опытным учреждением и т.п. (если производится изъятие земель сельскохозяйственного назначения федеральной собственности);
- специально уполномоченного федерального органа по обеспечению карантина растений;
- органа уполномоченного по управлению и охране памятников истории и культуры;
- органов, осуществляющих управление судоходством, лесосплавом, промышленным рыболовством и рыбобразведением, эксплуатацией гидротехнических сооружений, мелиорацией земель;
- органа по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства;
- других органов, служб и ведомств.

В районную комиссию обязательно включаются главы сельских (поселковых) администраций, если рассматриваются вопросы отвода земель, находящихся в их ведении (в границах населенных пунктов), или территорий, входящих в состав соответствующих сельских администраций, то есть затрагиваются интересы населения, проживающего на данной территории.

Собственники и владельцы инженерных сетей и коммуникаций, объектов, зданий, сооружений, имеющих на земельном участке или которые будут строиться для обслуживания и функционирования объекта: автомобильных и железных дорог, линий связи и электропередачи, газопровода, водопровода, канализации и коммунального хозяйства, теплообеспечения и др., могут привлекаться к работе комиссии и давать свои предложения или технические условия в письменном виде.

На приграничных территориях или закрытых административно-территориальных образованиях к работе комиссии по выбору земельного участка могут быть привлечены специально уполномоченные федеральные органы:

- по пограничной службе;
- по таможенному делу;
- по безопасности;
- другие органы и службы.

Для геологического изучения, поиска, разведке и разработке минеральных ресурсов, строительства и эксплуатации подземных сооружений, создание искусственных островов, прокладки подводных кабелей и трубопроводов в территориальных морях и континентальном шельфе создаются специальные комиссии, состав которой приведен в разделе Пособия «Континентальный шельф Российской Федерации».

Интересы заказчика в районной (городской) комиссии могут представлять:

- руководитель или его представитель по доверенности;
- представитель проектной организации, которой поручена разработка соответствующего проекта строительства или реконструкции объекта, включая и рекультивацию земель;
- представитель подрядной организации, которой поручено или предполагается поручить строительство объекта;
- представитель проектной организации - подрядчик землеустроительных работ, которому поручена подготовка землеустроительного проекта;
- представители риэлторских фирм по оценке недвижимости;
- юристы, консультанты, эксперты и т.п.

В отдельных случаях орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в целях более оперативного выбора земельного участка для строительства объекта, затрагивающего несколько муниципальных образований, может создать объединенную комиссию, в которую включаются, как правило, члены районных (городских) комиссий, а также руководители и специалисты органов и учреждений субъекта Российской Федерации и территориальных федеральных органов.

В любом случае итоги работы комиссии оформляются актом, который представляется в орган местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения в пределах свои полномочий, и только потом материалы землеустроительного проекта предварительного согласования места размещения объекта (I этап) представляются для рассмотрения и утверждения в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, если полномочия по изъятию и предоставлению данного конкретного земельного участка относятся к компетенции субъекта Российской Федерации.

Таким образом, для создания комиссии по выбору земельного участка для строительства необходимо руководствоваться следующим:

1) Обязательные участники комиссии по выбору земельного участка для строительства объекта

Должностные лица органа местного самоуправления	Должностные лица органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель	Другие должностные лица заинтересованных органов, учреждений и организаций	Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, его представители и уполномоченные лица	Обладатель права на земельный участок (собственник, землепользователь, пользователь, арендатор, обладатель права ограниченного пользования (сервитута)

2) Основные принципы включения в состав комиссии должностных и заинтересованных лиц.

К работе комиссии по выбору земельного участка для строительства объекта привлекаются на **безвозмездной** основе должностные лица, которые по долгу государственной или муниципальной службы обязаны осуществлять контроль за использованием и охраной земель, пожарной безопасностью, государственной горной и технической безопасностью, безопасностью дорожного движения, управлением и охраной водных объектов, лесного фонда, недр, управление и обслуживание инженерных и транспортных сетей и других органов, служб, юридических и физических лиц, заинтересованных в строительстве объекта или защите своих прав на землю или иное имущество. При этом не следует отвлекать специалистов и должностных лиц, если их участие не вызвано необходимостью, например, если имеется справка об отсутствии полезных ископаемых на испрашиваемом земельном участке, то нет необходимости привлечения органов Госгортехнадзора России. Если нет на земельном участке леса и древесно-кустарниковой растительности, то органы управления лесным хозяйством (территориальные, федеральные или субъекта Российской Федерации не привлекаются) и т.д. Если водный объект не относится к объектам любительского и спортивного рыболовства, соответственно не привлекаются представители органа, регулирующего любительское и спортивное рыболовство и т.д. Органы управления сельским хозяйством привлекаются к работе комиссии при изъятии земель сельскохозяйственного назначения. По водным объектам, автомобильным и железным дорогам, землям обороны, связи трубопроводного транспорта и т.д. привлекаются соответствующие органы управления этих объектов. По землям, находящимся в полосах отвода и придорожных полосах автомобильных дорог, обязательно привлекаются службы дорожной инспекции и организации движения (ДИиОД) Государственной инспекции безопасности дорожного движения МВД Российской Федерации.

3) По *договору* с юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка для строительства привлекаются представители проектных и подрядных строительных организаций, эксперты, оценщики, юристы и т.п.

4) При наличии двух и более претендентов на земельный участок комиссия по выбору земельного участка для строительства вправе рекомендовать органу местного самоуправления провести конкурс или аукцион по предоставлению этого земельного участка.

5) В комиссии по выбору земельного участка для строительства участвуют, как правило, первые лица учреждений, организаций, предприятий. При направлении других лиц выписывается специальная доверенность, форма которой прилагается.

Доверенность

Город _____ « » _____ 200 ____ г.

_____ (наименование и адрес юридического лица)

действующего на основании _____

(учредительного договора, положения)

в лице _____

(должность, Ф.И.О. руководителя юридического лица)

настоящей доверенностью уполномочиваю _____

_____ (кого: Ф.И.О. и его должность, паспортные данные и адрес места жительства)

принять участие в выборе земельного участка под строительство _____

заклучить с _____

(договор купли-продажи и др.)

на условиях _____

и выполнить все действия, связанные с данным поручением.

Доверенность действительна до « » _____ 200 ____ года.

Подпись руководителя _____

Подпись главного бухгалтера _____

1.13. Отбор для финансирования и оценка эффективности инвестиционных проектов

Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений на территории Российской Федерации независимо от форм собственности определены в Федеральном законе "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ (с изменениями от 2 января 2000 г.).

Согласно требованиям статьи 4 Закона: «1. Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества. 2. Запрещаются капитальные вложения в объекты, создание и использование которых не соответствуют законодательству Российской Федерации и утвержденным в установленном порядке стандартам (нормам и правилам)».

В указанном Федеральном законе даны определения участников инвестиционной деятельности:

«Инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчики - уполномоченные на то инвесторами физические и юридические лица, которые осуществляют реализацию инвестиционных проектов.

Подрядчики - физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы».

Извлечение из Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"	
 Статья 14	Экспертиза инвестиционных проектов 1. Все инвестиционные проекты независимо от источников финансирования и форм собственности объектов капитальных вложений до их утверждения подлежат экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации. Экспертиза инвестиционных проектов проводится в целях предотвращения создания объектов, использование которых нарушает права физических и юридических лиц и интересы государства или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также для оценки эффективности осуществляемых капитальных вложений. 2. Инвестиционные проекты, финансируемые за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, а также инвестиционные проекты, имеющие важное народно-хозяйственное значение, независимо от источников финансирования и форм собственности объектов капитальных вложений подлежат государственной экспертизе, осуществляемой уполномоченными на то органами государственной власти. Порядок проведения государственной экспертизы инвестиционных проектов определяется Правительством Российской Федерации. 3. Все инвестиционные проекты подлежат экологической экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования, утвержденными Госстроем России, Министерством экономики Российской Федерации, Министерством финансов Российской Федерации, Госкомпромом России от 31 марта 1994 г. N 7-12/47 предусмотрены различные ситуации при отборе инвестиционных проектов. Указанные рекомендации можно применительно использовать и при рассмотрении вопросов о целесообразности размещения строительства объектов на данной территории.

При формировании списка проектов, подлежащих поддержке, участию или прямому финансированию со стороны государства, учитываются существенные различия в возможных ситуациях.

Предметом рассмотрения могут быть:

проекты, предназначенные для реализации предварительно разработанных и утвержденных федеральных программ, т.е. формируемые под заранее заданный срок и результат;

проекты, ориентированные на реализацию приоритетного для государства производственного или научно-технического направления;

инициативные проекты вне рамок приоритетных направлений.

Решения о структуре распределения средств принимаются на основании приоритетов, указанных в инвестиционной программе на текущий год, утвержденной Правительством Российской Федерации.

В указанных Методических рекомендациях детально рассматриваются ситуации:

- на стадии предварительного выбора;

- экспертная оценка проектов в рамках проведения конкурса;

Выбор проектов не может быть осуществлен на основе одного - сколь угодно сложного - формального критерия. Это относится не только к приоритетным для государства, но и ко всем прочим проектам. Однако проекты, претендующие на приоритетность, должны анализироваться на базе многосторонней экспертизы. Решение должно приниматься с учетом множества различных, зачастую противоречивых, характеристик проекта и его участников, носящих количественный или качественный характер. Часть этих характеристик относится к экономическим, экологическим и социальным последствиям реализации проекта в народном хозяйстве, регионе, отрасли. Другая часть описывает разнообразные риски, связанные с процессом реализации проекта.

Критерии отбора инвестиционных проектов подразделяются (условно) на следующие группы:

- целевые критерии;
- внешние и экологические критерии;
- критерии реципиента (заказчика), осуществляющего проект;
- критерии научно-технической перспективности;
- коммерческие критерии;
- производственные критерии;
- рыночные критерии;
- критерии региональных особенностей реализации проекта.

При измерении и оценке социальных последствий проекта установлено, что основными видами социальных результатов проекта, подлежащих отражению в расчетах эффективности, являются:

- изменение количества рабочих мест в регионе;
- улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников;
- изменение условий труда работников;
- изменение структуры производственного персонала;
- изменение надежности снабжения населения регионов или населенных пунктов отдельными видами товаров (топливом и энергией - для проектов в топливно-энергетическом комплексе, продовольствием - для проектов в аграрном секторе и пищевой промышленности и т.п.);
- изменение уровня здоровья работников и населения;
- экономика свободного времени населения.

1.14. Государственная комплексная экспертиза при Правительстве Российской Федерации

Рассмотрение инвестиционных программ и проектов на федеральном уровне осуществляет Государственная комплексная экспертиза, действующая согласно «Положению об организации и проведении экспертизы в экспертном совете при Правительстве Российской Федерации», утвержденному 16.02.1996г.

Государственная комплексная экспертиза устанавливает соответствие представляемых материалов интересам Российской Федерации, вклад предлагаемых программ и проектов в решение приоритетных задач социально-экономической, научно-технической, оборонной и экономической политики государства.

Основной целью проведения государственной комплексной экспертизы является отбор программ и проектов с максимальной коммерческой, бюджетной и экономической эффективностью, снижение риска государственным интересам Российской Федерации при принятии Правительством Российской Федерации решений, связанных с финансированием федеральных целевых, межгосударственных и региональных программ, а также крупных инвестиционных проектов.

Объектами экспертизы служат документы и материалы, относящиеся к компетенции Экспертного совета при Правительстве Российской Федерации, в том числе:

- крупные социально-экономические, научно-технические, инвестиционные программы и проекты;
- генеральные проекты развития территорий, размещения производительных сил Российской Федерации, проекты схем развития отраслей народного хозяйства;
- технико-экономические обоснования, инвестиционные проекты и бизнес-планы проектов, осуществляемых, в том числе с привлечением иностранных инвестиций, на строительство, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, консервацию и ликвидацию объектов и предприятий, имеющих важное экономическое значение;
- инвестиционные проекты на строительство крупных объектов в России и в зарубежных странах, создаваемые при содействии Правительства Российской Федерации;
- проекты соглашений о разделе продукции;
- а также другие материалы и документы, относящиеся к компетенции Экспертного совета в соответствии с Положением о Совете и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В сферу деятельности Экспертного совета при Правительстве Российской Федерации входит государственная комплексная экспертиза программ и проектов, вносимых в Правительство Российской Федерации федеральными министерствами и ведомствами, администрациями регионов,

общественными организациями, промышленными, банковскими, коммерческими и другими финансовыми структурами (юридические лица), а также отдельными физическими лицами.

Выводы заключений по инвестиционным проектам и бизнес-планам в обязательном порядке должны основываться на анализе технологических и технико-экономических расчетов, экспертной оценке инженерных решений, показателей эффективности, ликвидности и финансовой устойчивости объекта инвестирования.

1.15. Информирование населения о предстоящем изъятии (выкупе) земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает их интересы. Проведение местных референдумов, собраний, сходов и иных форм общественного самоуправления

Следует различать вопросы, затрагивающие интересы населения в связи со строительством объекта, от вопросов предоставления земельного участка, на который претендует два или несколько лиц. В последнем случае следует определить необходимость проведения конкурса (аукциона) по предоставлению земельного участка, создать соответствующую комиссию, обеспечить гласность и доступность информации для всех заинтересованных лиц. Согласно статье 30 Земельного кодекса «предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьями 38 Земельного кодекса».

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков производится для строительства великого множества объектов, необходимость строительства которых никем не оспаривается и, более того, определена заранее в различных схемах территориального зонирования (развития), проектах планировки и застройки и соответственно производится в интересах населения, улучшения социально-экономического развития территории, создания рабочих мест и т.д. Например, строительство автомобильной дороги намечалось несколько десятилетий назад, но все время откладывалось из-за отсутствия финансирования и материальных ресурсов. В таком случае можно только известить население через средства массовой информации о предстоящем строительстве дороги, а проводить специально сходы и референдумы нет необходимости. Также следует относиться к изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков под строительство объектов газоснабжения, линий связи и электропередачи и др. Но если строительство этих или иных объектов, например, завода по переработке отравляющих веществ, затрагивает особо охраняемые территории и объекты, может изменить экологическую обстановку, негативно повлиять на окружающую природную среду, а также здоровье и интересы населения, то в таком случае принимаются все меры и доступные средства для информирования населения. Согласно статье 31 п.3. Земельного кодекса «Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства».

Граждане, общественные организации (объединения) и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

При предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами, могут проводиться сходы, референдумы граждан по вопросам изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд и предоставления земельных участков для строительства объектов, размещение которых затрагивает законные интересы указанных народов и общностей. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов».

В статье 31 п.4. Земельного кодекса установлено, что порядок и условия предоставления информации о строительстве объектов могут быть установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

В статье 18 Градостроительного кодекса установлены следующие требования по информированию населения:

Извлечение из Градостроительного кодекса	
	<i>Участие граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности</i> 1. «Граждане, их объединения и юридические лица Российской Федерации имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях (строительстве, реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения, благоустройстве территорий, прокладке инженерных и транспортных коммуникаций) и иную информацию о градостроительной деятельности, за исключением информации, содержащей государственную тайну в соответствии с федеральным законом.
	2. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц Российской Федерации о градостроительной деятельности осуществляется соответствующими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления через средства массовой информации, посредством проведения

	общественных обсуждений, а также организации экспозиций и выставок. 3. В случае непредставления информации, ее несвоевременного предоставления, предоставления неполной и (или) недостоверной информации о состоянии среды жизнедеятельности и ее предполагаемых изменениях соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления и должностными лицами граждане Российской Федерации имеют право обращаться в суд. 4. Граждане Российской Федерации и их объединения до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительной деятельности в любой форме: участие в собраниях (сходах) граждан, участие в общественных слушаниях, обсуждениях градостроительной документации и иные формы, требовать рассмотрения их предложений. Граждане Российской Федерации и их объединения до утверждения градостроительной документации могут проводить независимые экспертизы указанной документации за счет собственных средств. Проведение таких экспертиз не влечет за собой задержку сроков согласования градостроительной документации с заинтересованными организациями и проведения государственной экспертизы градостроительной документации. Независимые экспертизы градостроительной документации могут использоваться для обжалования в суд или арбитражный суд заключений органов государственной экспертизы градостроительной и проектной документации. 5. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции рассматривают заявления граждан и их объединений, касающиеся вопросов градостроительной деятельности, затрагивающей их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы. Указанные заявления подлежат соответствующей регистрации. 6. Граждане Российской Федерации и их объединения в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает их интересы, имеют право: • требовать в административном или судебном порядке отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции или вводе в эксплуатацию объектов в случае нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительстве; • требовать в административном или судебном порядке ограничения, приостановления или прекращения деятельности предприятий и других объектов, эксплуатация которых осуществляется с нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве; • обжаловать в суд заключения органов государственной экспертизы градостроительной и проектной документации; • предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан в связи с нарушением законодательства Российской Федерации о градостроительстве; • требовать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, привлечения к ответственности граждан, виновных в нарушении законодательства Российской Федерации о градостроительстве; 7. Порядок участия граждан Российской Федерации и их объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации» (из статьи 18 Градостроительного кодекса).

Согласно статье 66 Градостроительного кодекса предусмотрена административная ответственность за нарушение прав граждан на участие в обсуждении градостроительной документации и за предоставление недостоверной информации о состоянии жизнедеятельности или непредставление такой информации.

1.15.1. Проведение референдумов

Как уже отмечалось референдумы могут согласно статье 31 Земельного кодекса проводится «при предоставлении земельных участков в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей для целей, не связанных с их традиционной хозяйственной деятельностью и традиционными промыслами». Специального законодательства о проведении референдумов, связанных с изъятием земельных участков для строительства нет. Поэтому следует руководствоваться законодательством по проведению референдумов, утвержденным в установленном порядке.

В статье 130 Конституции Российской Федерации установлено, что «1. Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов местного значения, владение, пользование и распоряжение муниципальной собственностью. 2. Местное самоуправление осуществляется

гражданами путем референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, через выборные и другие органы местного самоуправления».

Согласно Федеральному закону «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации» от 19.09.97 № 124-ФЗ с изменениями от 30.03.99 г. и от 10.07.01 г. «Право на участие в референдуме - конституционное право граждан Российской Федерации участвовать в референдуме Российской Федерации, референдуме субъекта Российской Федерации, местном референдуме, в том числе голосовать по проектам законов и нормативных правовых актов, действующим законам и нормативным правовым актам, другим вопросам государственного и местного значения, находящимся соответственно в ведении Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования;

Референдум - референдум Российской Федерации, референдум субъекта Российской Федерации, местный референдум.

Местный референдум - голосование граждан Российской Федерации, постоянно или преимущественно проживающих в границах одного или нескольких муниципальных образований, по важным вопросам местного значения, которое проводится в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, конституциями, уставами, законами субъектов Российской Федерации, а также уставами муниципальных образований (из статьи 2).

На местный референдум могут быть вынесены вопросы, находящиеся в ведении местного самоуправления (из статьи 13).

Вопросы, выносимые на референдум, не должны ограничивать или отменить общепризнанные права и свободы человека и гражданина, конституционные гарантии таких прав и свобод (п.5 статьи 13).

Вопрос, выносимый на референдум, должен быть сформулирован так, чтобы на него можно было дать лишь однозначный ответ (п.6 статьи 13).

Основанием для проведения референдума по вопросу предоставления земельных участков является статья 31 Земельного кодекса.

Решение о проведении местного референдума должно быть опубликовано не менее чем за 45 дней до дня голосования (п.5 статьи 16 в редакции Федерального закона от 30.03.99 № 55-ФЗ).

При подготовке и проведении референдума есть много правил и процедурных вопросов, которые необходимо знать и точно исполнять, иначе результаты референдума могут быть обжалованы и признаны недействительными. Эти правила касаются всех вопросов организации и проведения референдума, они очень основательно и обширно изложены в нормативных документах, поэтому рекомендуем обратиться непосредственно к тексту Федерального закона «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации» от 19.09.97 № 124-ФЗ с изменениями от 30.03.99 г. и от 10.07.01 г.

Местный референдум следует отличать от референдума Российской Федерации, который проводится на всей территории Российской Федерации и наряду со свободными выборами является высшим непосредственным выражением власти народа. «Референдум Российской Федерации - всенародное голосование граждан Российской Федерации по законопроектам, действующим законам и другим вопросам государственного значения» (из статьи 1 ФКЗ «О референдуме Российской Федерации» от 10.10.95 № 2-ФКЗ).

1.15.2. Защита исконной среды обитания малочисленных народов

Предоставление земельных участков гражданам, включая и малочисленные народы, для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса. При этом «Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны: принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного указанными процедурами срока. Не допускается установление приоритетов и особых условий для отдельных категорий граждан, если иное не установлено законом».

Малочисленные народы, объединения малочисленных народов в целях защиты их исконной среды обитания, традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов имеют право согласно статье 8 Федерального закона «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» от 30.04.99 № 82 -ФЗ):

- 1) безвозмездно владеть и пользоваться в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов землями различных категорий, необходимыми для осуществления их традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами, и общераспространенными полезными ископаемыми в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации;
- 2) участвовать в осуществлении контроля за использованием земель различных категорий, необходимых для осуществления их традиционного хозяйствования и занятия традиционными промыслами малочисленных народов, и общераспространенных полезных ископаемых в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов;

- 3) участвовать в осуществлении контроля за соблюдением Федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации об охране окружающей природной среды при промышленном использовании земель и природных ресурсов, строительстве и реконструкции хозяйственных и других объектов в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов;
- 4) получать от органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, организаций всех форм собственности, международных организаций, общественных объединений и физических лиц материальные и финансовые средства, необходимые для социально-экономического и культурного развития малочисленных народов, защиты их исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов;
- 5) участвовать через уполномоченных представителей малочисленных народов в подготовке и принятии органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления решений по вопросам защиты исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов малочисленных народов;
- 6) участвовать в проведении экологических и этнологических экспертиз при разработке федеральных и региональных государственных программ освоения природных ресурсов и охраны окружающей природной среды в местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов;
- 7) делегировать уполномоченных представителей малочисленных народов в советы представителей малочисленных народов при органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органах местного самоуправления;
- 8) на возмещение убытков, причиненных им в результате нанесения ущерба исконной среде обитания малочисленных народов хозяйственной деятельностью организаций всех форм собственности, а также физическими лицами;
- 9) получать от государства помощь для реформирования всех форм воспитания и обучения подрастающего поколения малочисленных народов с учетом традиционных образа жизни и хозяйствования малочисленных народов (из статьи 8 ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» от 30.04.99 № 82 -ФЗ).

«В целях социально-экономического и культурного развития, защиты исконной среды обитания, традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов малочисленных народов, а также для решения вопросов местного значения лица, относящиеся к малочисленным народам, в местах их компактного проживания вправе в соответствии с законами субъектов Российской Федерации создавать органы территориального общественного самоуправления малочисленных народов с учетом национальных, исторических и иных традиций» (из статьи 11 ФЗ «О гарантиях прав коренных малочисленных народов Российской Федерации» от 30.04.99 № 82 -ФЗ). Во исполнение указанного Закона утвержден Единый перечень коренных малочисленных народов Российской Федерации (постановление Правительства РФ от 24 марта 2000 г. N 255 "О Едином перечне коренных малочисленных народов Российской Федерации" (с изменениями от 30 сентября 2000 г.).

Вопросы, затрагивающие интересы общин малочисленных народов, решаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления с учетом мнения общин малочисленных народов (из п.2 статьи 7 Федерального закона «Об общих принципах организации общин коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» от 20.07.2000 №104-ФЗ).

Правовые основы образования, охраны и использования территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для ведения ими на этих территориях традиционного природопользования и традиционного образа жизни устанавливает Федеральный закон от 7 мая 2001 г. N 49-ФЗ "О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации". В статье 12 указанного Закона установлены требования по изъятию земельных участков и других обособленных природных объектов, находящихся в пределах границ территорий традиционного природопользования. «В случае изъятия земельных участков и других обособленных природных объектов, находящихся в пределах границ территорий традиционного природопользования, для государственных или муниципальных нужд лицам, относящимся к малочисленным народам, и общинам малочисленных народов предоставляются равноценные земельные участки и другие природные объекты, а также возмещаются убытки, причиненные таким изъятием».

«На земельных участках, находящихся в пределах границ территорий традиционного природопользования, для обеспечения кочевки оленей, водопоя животных, проходов, проездов, водоснабжения, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, а также других нужд могут устанавливаться сервитуты в соответствии с законодательством Российской Федерации, если это не нарушает правовой режим территорий традиционного природопользования» (из статьи 13 Закона). Особые требования установлены в отношении объектов историко-культурного наследия в пределах границ территорий традиционного природопользования (древние поселения, другие памятники истории и культуры, культовые сооружения, места захоронения предков и иные имеющие историческую и культурную ценность объекты), которые могут использоваться только в соответствии с их назначением.

Согласно постановлению Правительства РФ от 27 июля 2001 г. N 564 "О федеральной целевой программе "Экономическое и социальное развитие коренных малочисленных народов Севера до 2011 года" (с изменениями от 14 февраля 2002 г.) установлены требования по проведению инвентаризации земель. «Результаты, полученные в ходе проведения инвентаризации земель, нарушенных при промышленном освоении территорий традиционного природопользования, позволят дополнительно получить денежные средства за нарушение экологической обстановки за счет применения штрафных санкций, которые могут быть направлены на осуществление природоохранных мероприятий».

1.15.3. Заключение общественных организаций

В п.4 статьи 1 Земельного кодекса установлен принцип «участия граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством».

«Граждане, общественные организации (объединения) и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства» (из статьи 31 Земельного кодекса).

Общественные объединения граждан могут быть как действующие на данной территории или регионе, так и вновь созданные в связи со строительством промышленного и иного объекта. При этом общественные объединения могут быть разных видов и направлений, как в поддержку строительства объекта, имеющего важное значение для данной местности (например, экологическое, хозяйственное, дорожного обеспечения, газоснабжения, обеспечения занятости населения, развитие территории и т.п.), так и активные противники строительства объекта, в первую очередь в связи с неблагоприятными и негативными воздействиями его на окружающую среду и здоровье человека.

Согласно статье 3 Федерального закона «Об общественных объединениях» от 19.05.95 № 82-ФЗ в редакции ФЗ от 17.05.97 № 78-ФЗ, от 19.07.98 № 112-ФЗ) общественное объединение в зависимости от целей и задач, форме членства, управления и других отношений может иметь следующие организационно-правовые формы:

- общественная организация;
- общественное движение;
- общественный фонд;
- общественное учреждение;
- орган общественной самодеятельности.

«Общественное объединение, являющееся юридическим лицом, может иметь в собственности земельные участки, здания, строения, сооружения, жилищный фонд и др.» (из статьи 30 Федерального закона «Об общественных объединениях» от 19.05.95 № 82-ФЗ в редакции ФЗ от 17.05.97 № 78-ФЗ, от 19.07.98 № 112-ФЗ).

Если в ходе подготовки материалов изъятия и предоставления земельного участка общественное объединение проявляет интерес к строительству объекта, то необходимо обеспечить доступ и информирование об объекте строительства, за исключением сведений, составляющих государственную или коммерческую тайны.

Если имеются конкретные мнения и предложения общественного объединения, то их необходимо изложить в письменной форме и приложить к материалам землеустроительного дела и постараться максимально учесть эти предложения как на стадии выбора земельного участка в натуре, так и при проектировании и строительстве объекта. В большинстве случаев конфликты такого рода разрешаются и не требуют больших материальных затрат, если к выбору земельных участков под строительство подходить не формально, а творчески, с учетом мнения не только членов комиссии, но и граждан и общественных объединений.

В Заклучении общественного объединения, подготовленного его руководителями и активными членами, должны, как минимум, содержаться следующие сведения:

1. Наименование, цель и задачи объединения, сведения об учредителях и руководителях, адрес размещения, контактные телефоны и другие средства связи;
2. Сведения об объекте строительства:
 - основные достоинства и положительные характеристики объекта,
 - отрицательные качества и негативные последствия строительства объекта.
3. Возможные варианты, пути и способы преодоления отрицательных качеств и негативных последствий строительства объекта.
4. Стоимость ущерба от строительства и компенсации: материальные, финансовые, моральные.
5. Предложения и выводы общественного объединения по строительству объекта с указанием технических норм и правил, а также других нормативных правовых актов, которыми руководствовались при оценке строительства объекта.
6. Замечания по выбору земельного участка и ведению землеустроительного дела.

7. Подписи руководителей общественного объединения, заверенные в установленном порядке.

1.15.4. Региональный опыт информирования населения в Тульской, Саратовской областях и г. Москве

Региональный опыт

Согласно «Временному порядку изъятия и предоставления земельных участков для несельскохозяйственных нужд на территории Тульской области», утвержденному постановлением Губернатора Тульской области 23.04.99 № 149, пункт 4, «Заказчик разрабатывает предпроектную документацию (эскизный проект, инвестиционное обоснование) с обязательным градостроительным обоснованием возможности размещения объекта, анализом существующей социальной ситуации и мерами по предупреждению возможных отрицательных последствий строительства.

Информирование населения может осуществляться заказчиком с участием проектировщиков в следующем порядке:

- публикация в местных средствах массовой информации сведений о намечаемом строительстве, где и когда можно ознакомиться с проектом и высказать свои предложения и замечания;
- получение согласования комитета общественного самоуправления или домового комитета, если участок непосредственно примыкает к существующим жилым домам;
- обсуждение на собрании (сходе) граждан.

Результаты обсуждения и согласований должны учитываться при дальнейшей разработке проекта, если это не противоречит строительным нормам и правилам.

Спорные вопросы рассматриваются на согласительной комиссии в органе управления муниципального образования с участием представителей граждан. Протокол согласительной комиссии утверждается главой муниципального образования и передается заказчику для доработки эскизного проекта с учетом принятых предложений граждан».

Региональный опыт

В городе Москве право информирования общественности как непосредственно, так и через средства массовой информации о единой городской земельной, градостроительной и имущественной политике предоставлено Комиссии при Мэре Москвы по разработке нормативной базы землепользования, градостроительства и управления недвижимостью (из распоряжения Мэра Москвы от 14.01.94 № 22-РМ).

Региональный опыт

«Органы местного самоуправления в месячный срок информируют население о возможном (предстоящем) предоставлении земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает их интересы, и выясняют мнения жителей при необходимости через собрания, сходы жителей или иные формы местного самоуправления (из «Положения о порядке предоставления и изъятия земельных участков на территории Саратовской области», утвержденное Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Саратовской области» 24.06.98 № 42-П).

1.16. Изъятие (выкуп) и предоставление земель запаса

Землями запаса являются все земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду. К ним также относятся земли, право собственности, владения и пользования которыми прекращено.

Земли запаса находятся на учете, отражены в Государственной кадастровой документации и на планово-картографическом материале. Это, как правило, удаленные и труднодоступные земли, которые ранее использовались, а теперь на них нет спроса или они относятся к специально создаваемому резерву для развития территории в соответствии с долгосрочными планами. Земли запаса нельзя самовольно занимать и использовать для строительства.

Согласно статье 103 Земельного кодекса «1. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса.

2. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию».

К землям запаса могут быть отнесены подлежащие консервированию земли, использование которых без проведения специальных мероприятий не допускается. Разрешение на изъятие и предоставление для строительства этих земель могут предоставить только органы, осуществившие вывод их из использования. Для этого необходимо проведение специальных обследований, соблюдение условий использования и выполнение профилактических

мероприятий. К таким землям относятся, например, земли сельскохозяйственного назначения, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС с плотностью загрязнения цезием-137 выше 40 кБк/км², которые по этой причине выведены из сельскохозяйственного использования и учитываются как земли запаса.

Изъятие сельскохозяйственных угодий для строительства, отнесенных к землям запаса, производится в обычном порядке с расчетом потерь сельскохозяйственного производства.

«Положением о порядке консервации земель с изъятием их из оборота», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.02 г. № 830, установлен порядок консервации земель с изъятием их из оборота в целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий.

В соответствии с указанным Положением установлены требования по консервации земель: «Допускается консервация земель, подвергшихся негативным (вредным) воздействиям, в результате которых происходят деградация земель и ухудшение экологической обстановки, а также загрязненных земель, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека, в том числе:

а) земель, подвергшихся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земель в районах Крайнего Севера, занятых оленьими пастбищами, с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом;

б) земель, имеющих просадки поверхности вследствие использования недр или естественных геологических процессов;

в) земель, загрязненных радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций вредных веществ (микроорганизмов), включая земли, на которых в результате радиоактивного, химического или биогенного загрязнения не обеспечивается производство продукции, соответствующей требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Подготовка предложений о консервации земель осуществляется Федеральной службой земельного кадастра России (или ее территориальными органами) с участием Министерства природных ресурсов Российской Федерации, Министерства здравоохранения Российской Федерации (или их территориальных органов) и Министерства сельского хозяйства Российской Федерации в пределах их компетенции на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих управление и распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, либо по инициативе собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков с учетом данных государственного мониторинга земель или специальных обследований».

В целях выявления земель, подлежащих консервации, проводятся специальные обследования по утвержденным методикам (почвенные, геоботанические, агрохимические и др.). В результате обследований выявляются подлежащие консервации земли, определения их местоположения, площадь, динамики изменения качества земель и причин, приводящих к деградации земель.

«Предложения по консервации земель, находящихся в федеральной собственности, рассматриваются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, земель, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления, которые принимают решения о консервации земель в пределах своей компетенции.

Решения о консервации земель, находящихся в частной собственности, принимаются в отношении земель сельскохозяйственного назначения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а в отношении земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления».

Очень важно отметить, что земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с принятым решением об их консервации, сохраняются за собственниками земельных участков, землевладельцами, землепользователями и арендаторами земельных участков либо переводятся в земли запаса в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

На консервированных землях должны проводиться специальные мероприятия по их реабилитации.

«После завершения мероприятий по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий Федеральная служба земельного кадастра России (или ее территориальные органы) во взаимодействии с Министерством природных ресурсов Российской Федерации, Министерством здравоохранения Российской Федерации (или их территориальными органами) и Министерством сельского хозяйства Российской Федерации на основании специальных обследований подготавливает предложения о дальнейшем использовании восстановленных земель и направляет их федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления, принявшим решение о консервации земель».

По нашему мнению, в целях изъятия и предоставления земельных участков для строительства предложения о снятии с консервации земель также должна готовить Федеральная служба земельного кадастра России (или ее территориальными органы) совместно с Министерством природных ресурсов Российской Федерации, Министерством здравоохранения Российской Федерации (или их территориальными органами) и Министерством сельского хозяйства Российской Федерации. Для подготовки заключений о снятии с консервации необходимо

привлекать специалистов, участвовавших в обследовании, разработке проекта реабилитации территории консервированных земель и осуществлявшим наблюдение за их использованием.

В целях перспективного развития городских и сельских поселений может быть сформирован специальный земельный фонд и резервные территории для предоставления земельных участков под строительство. На землях сельскохозяйственного назначения сформированы специальные фонды перераспределения земель для выделения их гражданам, крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям для ведения личного подсобного хозяйства и сельскохозяйственного производства. Правовой статус указанных земельных фондов Земельным кодексом не установлен. Как правило, земельные фонды и резервные территории остаются в составе земель той категории земель, на которой они сформированы. При необходимости земельные фонды могут быть отнесены к землям запаса.

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства, отнесенных к специальным фондам необходимо учитывать нормативные правовые акты об их создании, порядок использования и проводить согласование с органами, инициировавшими образование указанных земельных фондов и ответственных за их использование.

В некоторых регионах в целях организации резерва для развития поселений, дачного строительства, огородничества, переселенцев и беженцев, казачества и т.п. создаются специальные земельные фонды целевого назначения. Для изъятия земель указанных фондов для строительства объектов необходимо согласие органа, в ведении которого находится этот фонд, в том числе и обладателя прав на землю, если этот фонд предоставлен в пользование или аренду.

Региональный опыт

«Положение о целевом земельном фонде для предоставления земель казачьим обществам Волгоградской области, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации», утвержденное постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 27.05.99 № 377 (извлечение)

- 2.1. На территории Волгоградской области образуется целевой земельный фонд для предоставления земель казачьим обществам Волгоградской области, включенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, структурно входящим в войсковое казачье общество «Великое войско донское».
- 2.2. Целевой земельный фонд формируется с целью предоставления земельных участков казачьим обществам для:
 - расширения их состава;
 - общинного сельскохозяйственного использования, исходя из взятых ими обязательств по производству, переработке и поставке сельскохозяйственной продукции и сырья для местных, областных и федеральных нужд;
 - размещения поселений в приграничных районах области.
3. Целевой земельный фонд создается за счет:
 - земель запаса;
 - земель фонда перераспределения;
 - земель, право собственности, владения и пользования которыми прекращается в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.
4. Порядок предоставления земель из целевого земельного фонда
 - 4.1. Земельные участки из целевого земельного фонда предоставляются казачьим обществам в бессрочное (постоянное) пользование по решению комиссий, образуемых главами муниципальных образований.
 - 4.2. После регистрации устава казачьего общества, входящего в войсковое казачье общество «Всевеликое войско Донское», казачье общество подает заявление главе муниципального образования. В заявлении должны быть указаны: цель использования испрашиваемого земельного участка, численный состав общества, вид использования, предполагаемые размеры участка, его местоположение. К заявлению прилагается ходатайство войскового казачьего общества «Всевеликое войско Донское». Размер земельного участка, предоставляемого казачьему обществу для коллективного сельскохозяйственного использования на праве бессрочного (постоянного) пользования, определяется исходя из взятых членами казачьих обществ обязательств по производству и поставкам сельскохозяйственной продукции с учетом наличия у казачьего общества и его членов бесплатно полученных для этих целей земель.
 - 4.3. Земельные участки, переданные казачьим обществам из целевого земельного фонда, не могут быть переданы в собственность, в залог или в длительную аренду членам казачьего общества, а также гражданам, являющимся членами общества, и сторонним организациям.

2. Изъятие (выкуп) и предоставление для строительства земель сельскохозяйственного назначения

2.1. Земли сельскохозяйственного назначения

Согласно статье 77 Земельного кодекса «1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции».

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать, что они используются различными организациями и частными лицами в соответствии с требованиями статьи 78 Земельного кодекса: «Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных, связанных с сельскохозяйственным производством, целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Следует различать земли *сельскохозяйственного назначения* и земли *сельскохозяйственного использования*. Последние могут входить в состав других категорий земель, например, земель поселений, земель лесного фонда и др. Порядок изъятия и предоставления земель сельскохозяйственного использования для строительства определяется категорией земель, к которой они относятся.

Например, согласно статье 85 Земельного кодекса в состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к территориальной зоне сельскохозяйственного использования. «Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки».

Сельскохозяйственные угодья в составе земель лесного фонда относятся к нелесным землям и согласно статье 101 п.5. Земельного кодекса нелесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства, могут передаваться в аренду на срок до пяти лет для осуществления сельскохозяйственного производства.

2.2. Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения

В статье 1 Земельного кодекса п. 6 установлен приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами.

В статье 8 Земельного кодекса установлен порядок перевода земель из одной категории в другую. Нарушение установленного Земельным кодексом, федеральными законами порядка является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую в отношении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в федеральной собственности, осуществляется Правительством Российской Федерации, а по землям, находящимся в собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и частной собственности юридических и физических лиц, осуществляется органом государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. При выделении сельскохозяйственных угодий для строительства учитывается кадастровая

стоимость земельного участка, вид и назначение объекта строительства в соответствии с требованиями статьи 79 Земельного кодекса.

Извлечение из Земельного кодекса Российской Федерации	
 Из статьи 79	<i>Особенности использования сельскохозяйственных угодий</i> 1. Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. 2. Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов. 3. Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. 4. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается. 5. Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.
Из статьи 88	Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 настоящего Кодекса после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

В результате земельной реформы, в связи с ликвидацией монополии государственной собственности на землю появились разные собственники, в том числе и на земли сельскохозяйственного назначения. «Права всех собственников защищаются равным образом» (из статьи 212 Гражданского кодекса).

Поэтому необходимо учитывать и другие особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения:

1. Земли сельскохозяйственного назначения находятся в различной собственности:

- Российской Федерации - это учебные, научно-исследовательские и опытные учреждения, крупные индустриально-производственные предприятия и агрофирмы, а также другие сельскохозяйственные предприятия, которые не подлежат приватизации;
- Субъекта Российской Федерации - это учебные, научно-исследовательские и опытные учреждения, сельскохозяйственные организации, учредителем которых является субъект Российской Федерации, а земли предоставлены им в постоянное (бессрочное) пользование или аренду;
- Муниципального образования - это подсобные сельские хозяйства различных предприятий, учреждений и организаций, земли которым предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование или аренду, а также крестьянские (фермерские) хозяйства и граждане, земли которым могли быть предоставлены в аренду или в пожизненное наследуемое владение;
- Юридических лиц, выкупивших или получивших безвозмездно в собственность, в том числе в уставной (складочный) капитал или в паевой фонд земли сельскохозяйственного назначения. Юридические лица вправе иметь в собственности и приобретать в собственность земельные участки для ведения сельскохозяйственного производства, в том числе и у граждан собственников земельных долей;

- Крестьянских (фермерских) хозяйств без образования юридического лица, получивших земельные участки в размере средней нормы передачи земель сельскохозяйственного назначения в собственность бесплатно;
- Физических лиц: а) получивших земельные участки в собственность безвозмездно;
б) выкупивших земельные участки;
в) собственники земельных долей (паев);
г) собственники земельных участков, полученных в счет земельных долей (паев).

Согласно Земельному кодексу земли сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены:

гражданам и объединениям граждан (статья 81):	юридическим лицам и общественным организациям (статья 82) для ведения сельскохозяйственного производства и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством:
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства	- хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам государственным и муниципальным унитарным предприятиям и иным коммерческим организациям; - религиозным организациям, казачьим обществам; - научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля; - общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации

2. Собственники земельных участков (Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование) к моменту изъятия земельного участка для строительства передали их в постоянное (бессрочное) пользование и аренду юридическим и физическим лицам, а также пожизненное наследуемое владение (гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам. Поэтому при изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства необходимо решать вопросы, проводить согласования и учитывать интересы не только собственников, но и обладателей иных прав на земельный участок, в том числе и обладателей прав ограниченного пользования земельным участком (владельцем подземных трубопроводов, линий связи и иных коммуникаций). «Земельные участки могут быть переданы не только в качестве паявого взноса, но и на правах аренды. В таком случае право распоряжения земельным участком или земельной долей сохраняется за его собственником. Это следует учитывать при изъятии земельных участков для строительства. Полномочия руководящих органов при решении вопроса по изъятию земельных участков для строительства определяются уставом конкретного сельскохозяйственного кооператива. Выходящему члену кооператива паявой взнос возвращается в порядке, установленном уставом. Место нахождения земельного участка, выдаваемого выходящему члену кооператива в счет его паявого взноса в соответствии с уставом кооператива или в соответствии с решением общего собрания кооператива либо решения суда, устанавливается решением правления кооператива» (из статьи 7 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» от 08.12.95 № 193-ФЗ).
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности могут быть предоставлены его собственником для строительства объекта безвозмездно или за плату.
4. В соответствии со статьей 57 Земельного кодекса возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:
 - 1) изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - 2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
 - 3) временным занятием земельных участков;
 - 4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.
 Возмещение потерь сельскохозяйственного производства регулируется статьей 58. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения об:
 - 1) изъятии сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;
 - 2) изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.
 Порядок возмещения убытков, включая упущенную выгоду, и потерь сельскохозяйственного производства, установлен в «Положении о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.93 № 77 в редакции постановлений Правительства РФ от 27.12.94 № 1428, от 27.11.95 № 1176, от 01.07.96 № 778, от 15.05.99 № 534.
5. Нарушенные земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные в краткосрочную аренду, подлежат рекультивации, восстановлению их плодородия и других полезных свойств земли и своевременному вовлечению в хозяйственный оборот, а на землях, предоставленных в долгосрочную аренду под строительство

объекта, производится снятие, складирование и сохранение плодородного слоя почвы для последующего использования при землевании малоплодородных земель.

6. При изъятии и предоставлении земельного участка для строительства особенно линейных объектов могут быть затронуты мелиорированные земли (осушенные, орошаемые), поэтому необходимо учитывать, максимально сохранять и после строительства объекта восстанавливать эти мелиоративные системы. Мелиорированные земли и мелиоративные системы на землях сельскохозяйственного назначения подлежат особой охране, потому что мелиорация земель связана с большими капиталовложениями средств и материальных ресурсов и мелиорированные земли отличаются более интенсивным использованием и высокой продуктивностью. Порядок использования земель, эксплуатации мелиоративных систем, строительство на мелиорированных землях объектов и сооружений, проведение других работ регулируются Федеральным законом «О мелиорации земель» (от 10.01.96 № 4 -ФЗ). Извлечения из указанного Закона приводятся в конце данного раздела. Обращаем особое внимание на статью 30 данного Закона, которая непосредственно регулирует вопросы изъятия мелиорированных земель.
7. При выборе земельного участка необходимо учитывать, что «изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения... ограничивается или запрещается» (из статьи 1 Земельного кодекса). Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (статья 79 Земельного кодекса). Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линейных объектов и иных случаев, предусмотренных в статье 79 Земельного кодекса могут быть исключения. (Полный текст указанной статьи приведен в данном разделе).
8. Субъекту Российской Федерации предоставлено право в соответствии с п. 4 статьи 79 Земельного кодекса составить и утвердить перечень земель, использование которых для других целей не допускается. Однако могут возникнуть различные ситуации, когда в интересах использования указанных земель или для социального развития территории потребуются изъятие и предоставление земельного участка для строительства. Для получения разрешения выполняются все землеустроительные работы согласно первому этапу, то есть предварительному согласованию места размещения объекта. Землеустроительный проект согласовывается с уполномоченными органами, заинтересованными лицами, рассматривается органом местного самоуправления, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и от ее лица направляется органу законодательной власти субъекта Российской Федерации. В случае положительного решения производятся проектно-изыскательские работы по объекту строительства и изготавливается землеустроительный проект согласно второму этапу - изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства.
9. Следует иметь в виду, что не подлежали разделу на земельные доли (пай) и находятся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации или собственности муниципального образования отдельные земельные участки, имеющие научное, природно-заповедное и иное значение. «Опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, а также земли природно-заповедного значения передаются создаваемым предприятиям в бессрочное (постоянное) пользование по договорам, предусматривающим сохранение режима их использования, сверх установленных среднерайонных норм и на земельные доли (пай) не распределяются» (из «Положения о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 04.09.92 № 708).

Для того, чтобы выявить всех собственников и обладателей иных прав на земельный участок по трассе линейного объекта, учесть наличие особо ценных продуктивных земель, определить кадастровую оценку по изымаемому земельному участку, а также наличие мелиорированных земель, необходимо использовать:

- материалы государственного земельного кадастра, кадастровые карты сельскохозяйственных организаций, материалы государственной кадастровой оценки земель, а при ее отсутствии материалы экономической, внутрихозяйственной оценки или бонитировки почв;
- перечень особоохраняемых земель и территорий, утвержденный органом законодательной власти субъекта Российской Федерации. Материалы технического оформления, установления границ и режима использования особоохраняемых земель и территорий;
- дежурные карты ограничений и обременений по использованию земель в границах муниципальных образований;
- материалы по реорганизации и приватизации земель сельскохозяйственных организаций;

Таким образом, для изъятия (выкупа) и предоставления для строительства земель сельскохозяйственного назначения требуется разрешение на изменение целевого назначения земель независимо от того, производится предоставление безвозмездно или за плату. В ходе подготовки землеустроительного проекта решаются вопросы о возмещении причиненного ущерба, связанного с изъятием (выкупом) земельного участка: убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства, стоимость затрат на рекультивацию нарушенных земель и восстановление производства. Для изъятия (выкупа) земельных участков требуется согласие собственника и обладателя иных прав на земельный участок. При недостижении согласия вопрос об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства решается в суде.

2.3.оборот земель сельскохозяйственного назначения

Согласно статье 27 п.6. Земельного кодекса оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Указанный пункт 6 не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

Через шесть месяцев после официального опубликования, то есть 28 января 2003 года, вступает в силу Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (от 24.07.02 № 101-ФЗ). Для применения Закона при оформлении землеустроительной документации необходимо четко представлять сферу его действия.

Сфера действия Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"		
Регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения	Устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	Определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность

Не все земли сельскохозяйственного назначения попадают в сферу действия Закона.

В сферу действия Закона не входят, так как оборот нижеуказанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации:	
Земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества	Земельные участки на землях сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями

Следует иметь в виду, что Законом регулируется оборот земель сельскохозяйственного назначения без изменения их категории, то есть целевого назначения. Поэтому важно знать следующее:

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков. Отношения по охране земель и использованию их в соответствии с целевым назначением регулируются нормами Земельного кодекса и иными федеральными законами.

В Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (от 24.07.02 № 101-ФЗ) установлены ограничения по площади земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц, но при этом предельные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации. Это сделано для того, чтобы с учетом региональных особенностей территории субъекта РФ не дробить беспредельно земельные участки до мелких размеров, когда теряется целесообразность его использования для сельскохозяйственного производства. Субъектам РФ также предоставлено право устанавливать предельные размеры крупных земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц и граждан в зависимости от площади административного района. При этом предельный размер должен быть установлен не менее чем 10 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий в границах одного административно-территориального образования, а максимальный размер устанавливается в зависимости от региональных особенностей субъекта Российской Федерации.

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на правах аренды. В случае, если в собственности иностранного лица

по основаниям, допускаемым законом, оказался земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, тогда такой земельный участок или доля должны быть отчуждены собственником.

Сроки отчуждения земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	
Отчуждение приобретенных до вступления в силу Федерального закона должно быть осуществлено в течение года со дня вступления в силу Федерального закона.	Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу Федерального закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок либо в течение года со дня, когда собственник узнал или обязан был узнать об обстоятельствах, которые повлекли за собой нарушение требований статьи 3 Федерального закона.

Указанные нормы Закона о побуждении к отчуждению земельных участков, находящихся в собственности иностранных граждан или юридических лиц необходимо использовать при формировании земельных участков и подготовке землеустроительной документации при изъятии и предоставлении земельного участка для строительства объекта. Дело в том, что в сельской местности имеются земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, собственники которых по разным причинам выехали в сопредельные государства и стали иностранными гражданами. Например, люди пенсионного возраста выехали к своим родственникам в страны СНГ и для того, чтобы получать пенсию, изменили гражданство. При этом в связи с неурегулированностью оборота земель сельскохозяйственного назначения до принятия Закона земельные участки или доли не были отчуждены.

Согласно Закону орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение месяца со дня, когда ему стало известно о нахождении в собственности земельных участков у иностранных граждан и юридических лиц, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении таких собственников к продаже земельных участков или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

Если не удалось продать земельный участок или земельную долю на торгах, то субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления должны приобрести по начальной цене предмета торгов.

Для целей размещения объекта строительства можно приобрести земельный участок или земельную долю на торгах, однако требования по изменению целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения остаются в силе, так как изменение категории земель сельскохозяйственного назначения относится к полномочиям субъекта Российской Федерации, а по землям федеральной собственности – Правительства Российской Федерации.

Согласно Закону не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют установленным требованиям. Дело в том, что нельзя беспредельно дробить земельные участки, размер которых может стать меньше оптимальных, рекомендованных для различной специализации сельскохозяйственного производства, поэтому его дальнейшее использование в меньших размерах становится экономически нецелесообразным. Применительно к изъятию и предоставлению земельных участков для строительства указанное может означать следующее: от земельного участка необходимо отказаться и подобрать другой вариант, или земельный участок необходимо изымать целиком с учетом резервирования излишней площади для перспективного расширения объекта.

2.4. Земельные доли: правовое регулирование и фактическое положение с установлением и закреплением прав

В Федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы» констатируются факты о том, что собственность на земельные доли (паи) возникла в результате проведения земельной реформы и реорганизации 23,5 тысяч колхозов и совхозов на общей площади 115,9 миллионов гектаров. Более 11,8 миллионов работников бывших колхозов и совхозов стали собственниками земельных долей.

Особенность этого вида собственности на землю, трудности и проблемы при изъятии (выкупе) земельных участков для строительства заключаются в следующем:

1. Граждане - собственники земель сельскохозяйственного назначения являются участниками долевой собственности, и каждый из них обладает земельной долей (паем), местоположение которой не установлено на местности.
2. Собственник земельной доли (пая) вправе распоряжаться своей земельной долей без согласия других участников долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Однако при отчуждении земельной доли за плату участникам долевой собственности принадлежит преимущественное право покупки.

3. «Выделяемые в натуре в счет земельных долей земельные участки могут использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции. Целевое назначение этих участков может быть изменено в соответствии с законодательством Российской Федерации» (из Указа Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 № 337 в редакции от 25.01.99 № 112). То же вытекает из Земельного кодекса (статьи 8 и 78) и Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 1 п.3).
4. В отдельных регионах игнорируются права граждан - собственников земельных долей по распоряжению этими долями и возмещению их стоимости. Изъятие земель для строительства объектов промышленности производится путем согласования документов с руководством сельскохозяйственного предприятия по технологии и составу документов 15-20 летней давности, совершенно не учитывая то, что сельскохозяйственное предприятие является всего лишь арендатором земельных долей граждан, а если права аренды не оформлены должным образом, то и вообще оно не имеет никаких прав на землю.
5. Для того, чтобы понять возникающие на практике ситуации, связанные с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства, находящихся в долевой собственности, а также технологию работ, рекомендуем ознакомиться со следующими извлечениями из Земельного кодекса, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Указов Президента Российской Федерации, другими нормативными правовыми актами и фактическим положением с установлением и закреплением прав на земельные доли, в которых содержатся ответы на вопросы:

1) Права граждан по распоряжению земельными долями

Особенности совершения сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения установлены в статье 12 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Сохранилась преемственность прав на совершение сделок с земельными долями Федерального закона с Указами Президента Российской Федерации. Собственник земельной доли без согласия других участников долевой собственности вправе:

- передать земельную долю по наследству;
- использовать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;
- продать земельную долю;
- подарить земельную долю;
- обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;
- передать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;
- передать земельную долю в залог;
- внести земельную долю в уставной (складочный) капитал юридического лица;
- передать земельную долю в доверительное управление;
- передать земельную долю в аренду.

Возмездное отчуждение земельных долей производится с соблюдением правил, предусмотренных статьей 250 «Преимущественное право покупки» Гражданского кодекса Российской Федерации.

2) Определения местоположения земельного участка в счет земельной доли

Выдел земельных участков в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения производится в соответствии с требованиями статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

3) Возникновение и удостоверение права собственности на земельную долю

Моментом возникновения права собственности на земельную долю является дата принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия).

Всем собственникам земельных долей при наличии заявлений от них выдаются свидетельства по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27.11.93 № 1767» (из «Рекомендаций по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные пай», утвержденных постановлением Правительства РФ от 01.02.95 № 96.

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 18) установлено следующее: «Документы, удостоверяющие право на земельную долю Свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

4) Действующий порядок оформления передачи земельной доли в аренду

Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (статья 16) установлено следующее: «1. Договоры аренды земельных долей, заключенные до вступления в силу настоящего Федерального закона, должны быть приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и

пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона в течение двух лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

2. В случае, если указанные в пункте 1 настоящей статьи договоры аренды земельных долей в течение двух лет со дня вступления в силу настоящего Федерального закона не приведены в соответствие с правилами Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 9 настоящего Федерального закона, к таким договорам применяются правила договоров доверительного управления имуществом. Регистрация таких договоров не требуется». В пункте 2 статьи 9 установлено: «В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с одним из них, действующим на основании доверенностей, выданных ему другими участниками долевой собственности.

5) Использование земельных долей

Основная масса земельных долей не используется их владельцами для самостоятельного ведения сельскохозяйственного производства, а сдана сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам в аренду для сельскохозяйственного использования. Имеются случаи, когда сельскохозяйственные организации отказались брать земельные участки в аренду у неработающих пенсионеров и других граждан, и потому земельные доли временно не используются для сельскохозяйственного производства, а включены в фонд перераспределения.

Оформление договоров аренды земельных долей производилось как персонально с конкретным гражданином, так и с группой граждан одновременно. Имеются случаи, когда договора аренды не оформлены надлежащим образом, они не прошли государственную регистрацию, и у граждан нет никаких документов о передаче земельной доли в аренду. Имеются проблемы с установлением и выплатой арендной платы за земельную долю. Работы по заключению договоров аренды между собственниками земельных долей и сельскохозяйственными организациями организуют и контролируют органы управления сельским хозяйством муниципальных образований и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Кроме аренды, граждане могли сдать свои земельные доли в уставной (складочный) капитал или в паевой фонд (в кооперативе).

6) Как определить наличие права собственности на земельную долю

Списки собственников земельных долей составлены и утверждены коллективами сельскохозяйственных предприятий при их реорганизации и приватизации земель. Кроме сельскохозяйственных организаций, списки граждан, имеющих в собственности земельные доли, имеются в комитетах по земельным ресурсам и землеустройству районов и государственной налоговой инспекции района. Гражданам выданы свидетельства на право собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.93 № 1767. На практике имеются случаи, когда по разным причинам свидетельства не были вручены гражданам: они переехали в другую местность, отказались получать, умерли, свидетельство не было выписано и оформлено надлежащим образом и другие причины, а также когда отдельных граждан по необоснованным (техническим) причинам не включили или забыли включить в списки.

Все перечисленные проблемы, связанные с земельными долями, находящимися в собственности граждан, необходимо учитывать при решении конкретных вопросов изъятия (выкупа) земельных участков для строительства объектов по каждой сельскохозяйственной организации - арендатору земельных долей или собственнику земельных участков сельскохозяйственного назначения.

7) Могут ли быть в собственности другие земельные угодья

«Установить, что при передаче сельскохозяйственных угодий в собственность гражданам и юридическим лицам им бесплатно передаются в собственность земельные участки, занятые кустарником, мелколесьем и другими несельскохозяйственными угодьями и расположенные между участками продуктивных земель в границах отводимого земельного массива.

Земельные угодья, выбывшие из сельскохозяйственного оборота, передаются бесплатно гражданам и юридическим лицам, получающим земельные участки впервые или дополнительно к имеющимся, для производства сельскохозяйственной продукции при условии финансирования ими не менее 50 процентов стоимости работ по освоению земель» (из Указа Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 № 337 в редакции от 25.01.99 № 112).

8) Как расторгнуть договор аренды земельной доли

Как правило, земельные доли участников долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения переданы в аренду сельскохозяйственным организациям. Поэтому, если для строительства объекта потребуется досрочное расторжение договора аренды, необходимо руководствоваться следующим: в форме примерного Договора аренды земельной доли, утвержденной Роскомземом РФ 16 мая 1996 года и зарегистрированной в Минюсте РФ 27 мая 1996 г. № 1093 имеется пункт 9 следующего содержания: *«пункт 9. Изменение условий Договора и его прекращение до истечения срока допускается по письменному соглашению сторон, но до начала или после окончания полевых сельскохозяйственных работ. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации».*

Из содержания пункта 9 следует, что для досрочного расторжения договора аренды земельной доли по взаимному соглашению необходимо оформить в письменном виде Соглашение о прекращении договора аренды земельной доли. Предлагаем вариант примерной формы указанного Соглашения.

СОГЛАШЕНИЕ О ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ

По настоящему Соглашению собственник земельной доли _____, далее именуемый Арендодателем, прекращает (Ф.И.О.) аренду своей доли (выделенной, не выделенной в натуре), право на которую удостоверено свидетельством на право собственности на землю серия _____ N _____, выданным "___" _____ 199_ г. комитетом по земельным ресурсам и землеустройству _____ района,

_____ (наименование субъекта Российской Федерации)

_____ (кому - наименование организации (предприятия))

в лице _____, действующего на основании

(Ф.И.О., должность)

_____, зарегистрированных (ого) "___" _____

(вид учредительных документов)

_____ 199_ г. N _____, или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в лице _____, далее именуемому

(Ф.И.О.)

Арендатором, который возвращает из аренды земельную долю общей площадью сельскохозяйственных угодий _____ га, с качественной оценкой _____ баллогектаров из них, пашни _____ га, _____ баллогектаров для производства сельскохозяйственной продукции на нижеследующих условиях:

1. Договор Аренды от «___» _____ 199_ г. № _____, заключенный сроком на _____ и вступивший в силу с момента его регистрации в комитете по земельным ресурсам и землеустройству _____ района прекращается 31 августа 2003 года по взаимному соглашению Сторон: Арендодателя и Арендатора.

- Арендатор обязуется до 31 августа 2003 года убрать посевы овса и солому, то есть привести пашню в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
- Претензий по арендной плате за земельную долю Арендодатель к Арендатору не имеет.
- Арендатор обязуется не препятствовать выделению земельного участка на местности в счет земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения.
- Арендодатель обязуется самостоятельно с 1 сентября 2003 года выплачивать земельный налог за свою земельную долю. С этой целью Арендодатель отграничивает свой земельный участок на местности, ставит его на государственный кадастровый учет, проводит государственную регистрацию права на земельный участок, ставит земельный участок на учет в налоговом органе.
- За нарушение условий Соглашения Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- Настоящее Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - у организации, осуществившей регистрацию Договора аренды земельной доли.
- К Соглашению прилагается проект границ земельного участка, переданного в аренду в счет земельной доли, разработанный с целью установления границ земельного участка на местности.

Настоящее Соглашение подписано "___" _____ 200_ г.

Адреса сторон:

Арендодатель

Арендатор

_____ (должность, Ф.И.О. ответственного лица)

_____ (должность, Ф.И.О. ответственного лица)

Паспорт (или документ, его заменяющий)

Паспорт (или документ, его заменяющий)

_____ (серия, номер, кем и когда выдан)

_____ (серия, номер, кем и когда выдан)

Адрес

Адрес

_____ (индекс, область, район, село)

_____ (индекс, область, район, село)

_____ (реквизиты юридического лица, его юридический адрес)

_____ (реквизиты юридического лица, его юридический адрес)

Подписи сторон:

Арендодатель М.П. _____

Арендатор М.П. _____

Соглашение передано в комитет по земельным ресурсам и землеустройству _____ района, который осуществлял регистрацию Договора аренды земельной доли.

_____ (субъект Российской Федерации) "___" _____ 200_ г. Номер _____

2.5. Преимущественное право покупки земельных участков или земельных долей

В Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 г. № 101-ФЗ установлено преимущественное право на покупку земельных участков или земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Особенностью оборота земель сельскохозяйственного назначения является наличие преимущественного права собственников земельных долей, а также субъекта Российской Федерации на покупку земельного участка или земельной доли

Купля-продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется статьей 8 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а совершение сделок с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения регулируется статьей 12 Закона. При совершении сделок установлено преимущественное право на покупку.

Преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления	
На покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов (статья 8 Закона).	На покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности в случае, если другие участники долевой собственности откажутся от покупки такой доли или не заявят о намерении приобрести такую долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения (статья 12 Закона).

Согласно статье 12 Закона к сделкам с долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации (статья 250).

Участники общей долевой собственности могут быть заинтересованы в увеличении размера принадлежащих им долей, и им не безразлично, кто будет участником долевой собственности взамен выбывающего. Пределы преимущественного права покупки указаны в Законе, когда речь идет о продаже доли постороннему лицу, не входящему в число участников общей собственности, то есть когда происходит именно продажа (а не иное отчуждение) доли.

Преимущественное право не действует, когда доля продается одному из них либо когда доля не продается, а отчуждается иным, допускаемым законом способом, например, дарением.

Если продавец намеренно завышает цену, не желая продать долю сособственнику, а после его отказа купить долю продает долю постороннему лицу по более низкой цене, тогда любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п.3 статьи 250 Гражданского кодекса).

Преимущественное право покупки не применяется при продаже доли с публичных торгов, например, при обращении взыскания на имущество участника общей долевой собственности по его обязательствам. Цель торгов - продать тому покупателю, который предложит наибольшую цену по сравнению со стартовой. Сособственники могут принимать участие в публичных торгах на общих основаниях.

О цене продажи и других условиях продавец, желающий продать свою долю постороннему лицу, обязан письменно известить об этом остальных сособственников. В течении месяца сособственники могут обдумывать и, если по истечении указанного срока никак не отреагируют, то срок не подлежит ни приостановлению, ни восстановлению, а продавец вправе продать долю любому лицу. Таким образом, преимущественное право покупки доли может быть утрачено.

В случае, если участников общей собственности более пяти, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом следующих особенностей:

Участник долевой собственности обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации о намерении продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу.

Если участники долевой собственности (независимо от их количества) в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме или опубликования указанного сообщения откажутся от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения или не заявят о намерении приобрести ее, продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации о намерении продать долю в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения с указанием цены и других существенных условий договора.

Если субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления откажется от покупки доли в праве общей собственности на земельные участки из

земель сельскохозяйственного назначения либо не уведомит продавца о намерении приобрести ее в течение месяца с момента получения извещения в письменной форме, продавец вправе в течение года продать долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Согласно статье 9 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.02 № 101-ФЗ «для продажи доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в письменной форме по правилам, установленным статьей 8».

Согласно Закону при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Так как продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены и других существенных условий договора, нами подготовлен примерная форма соответствующего извещения.

Пример оформления извещения органа исполнительной власти субъекта РФ

Губернатору _____ области

от _____,

проживающего по адресу: _____

ИЗВЕЩЕНИЕ

о продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со статьей 8 пункт 2 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" извещаю Вас, как губернатора _____ области и в Вашем лице исполнительный орган государственной власти _____ области Российской Федерации о моем намерении продать земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения за _____ тыс. рублей.

(другие существенные условия договора продажи земельного участка).

Земельный участок принадлежит мне на правах собственности, о чем имеется Свидетельство о праве собственности на землю № 44444, выданное 12.12.02 г. _____ областным комитетом по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общая площадь земельного участка _____ га, в том числе пашня _____ га, залежь _____ га, многолетние насаждения _____ га, сенокос _____ га, пастбище _____ га, _____ га

(другие виды земельных угодий, находящиеся в собственности)

Земельный участок расположен по адресу: _____

(адрес местонахождения земельного участка)

Кадастровый номер земельного участка _____.

По данным государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, стоимость 1 га составляет _____ руб. за 1 м².

Рыночная стоимость земельного участка, предлагаемого мною для продажи, составляет _____ руб. за 1 м².

Споры по границам земельного участка не имеются

Копия кадастрового плана земельного участка прилагается.

_____ (дата)

_____ (подпись)

_____ (Фамилия И.О.)

Примечание: а) извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении;

б) согласно п. 3 статьи 8 Закона, если высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации откажется от покупки либо не уведомит продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение месяца со дня поступления извещения, продавец вправе в течение года продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. Течение указанного срока начинается со дня поступления извещения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации;

в) при продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

г) при продаже земельного участка с нарушением преимущественного права покупки субъект Российской Федерации имеет право в течение года с момента государственной регистрации перехода права собственности требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

д) сведения о государственной кадастровой оценке земель, а также о рыночной стоимости 1 м² будет не просто заполнить неопытному продавцу без помощи специалистов комитета по земельным ресурсам и землеустройству, однако эти сведения позволят продавцу получить хотя бы ориентировочные показатели о ценности продаваемого земельного участка. Если будут проблемы с заполнением указанных сведений или на местах посчитают их излишними, то данные по кадастровой оценке можно не заполнять, тем более, что в первом абзаце дается объявление о стоимости земельного участка.

Согласно статье 13 «Участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан известить о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка и размера компенсации остальным участникам долевой собственности в случаях, установленных настоящей статьей.

Местоположение выделяемого земельного участка должно соответствовать требованиям, установленным пунктом 1 статьи 4 настоящего Федерального закона.

В случае, если рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу его площади превышает рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади, участник долевой собственности, осуществляющий выдел земельного участка, обязан выплатить компенсацию остальным участникам долевой собственности после выдела земельного участка.

Размер компенсации определяется как произведение площади выделяемого земельного участка и разницы в рыночной стоимости выделяемого земельного участка и оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу их площадей».

С учетом требований статьи 13 нами подготовлен проект соответствующего Извещения, которое может быть направлено всем участникам долевой собственности или опубликовано в средствах массовой информации при выделе земельного участка.

Пример оформления извещения участников долевой собственности

ИЗВЕЩЕНИЕ

о выделе земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со статьей 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" Морозов Петр Петрович, проживающий в деревне Березовка, ул. Лесная, дом 5 извещает участников долевой собственности на сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду СПК «Восход», о своем намерении выделить земельный участок общей площадью 5,33 га в счет собственной доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Выделяемый земельный участок расположен в 800 метрах севернее д. Березовка, справа от автомобильной дороги Апрелево-Березовка (бывшее поле № 4 картофельного севооборота второй полеводческой бригады).

Мелиорированных земель на выделяемом земельном участке нет.

Земельный участок представляет собой пашню площадью 4,08 га, на которой имеются посевы овса, принадлежащие арендатору: СПК «Восход» и 1,25 га суходольных пастбищ на прилегающем к пашне склоне оврага. Пастбища в настоящее время не используются.

В связи с отсутствием данных о рыночной стоимости оставшихся после выдела земельных участков (земельный рынок не развит, так как сделки по купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения не производились) стоимость определена по данным

(специальной работы по определению рыночной стоимости, государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, нормативной цены земельного участка, установленной для целей приватизации, по данным выкупа земельных долей для государственных нужд и т.п.)

Рыночная стоимость оставшихся после выдела земельного участка составляет _____ руб. за 1 м².

Рыночная стоимость выделяемого земельного участка составляет _____ руб. за 1 м², что

превышает _____ рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка
(превышает или не превышает)

в расчете на единицу его площади, поэтому компенсация остальным участникам долевой собственности

будет выплачиваться в размере 5,29 руб. за 1 м².

(не будет выплачиваться или будет выплачиваться в размере, руб. за 1 м²)

2.6. Варианты предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для несельскохозяйственного строительства из земель сельскохозяйственного назначения могут возникать различные варианты.

В качестве критериев для определении вариантов учитывались требования по согласованию сделки с земельным участком с его правообладателями.

Общим для всех вариантов является то, что сначала в установленном порядке производится выбор места размещения объекта строительства. В ходе выбора земельного участка гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка и собственник земельного участка, а также иной обладатель права на земельный участок предварительно договариваются об условиях передачи прав на земельный участок. Далее продавец и покупатель (арендодатель и арендатор) обращаются в орган государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации с ходатайством о разрешении изменения целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса или в Правительство Российской Федерации, если земли находятся в федеральной собственности.

Вариант 1. Земельный участок закреплен за конкретным собственником, то есть выделен на местности. Поэтому необходимо провести согласование с обладателем права на земельный участок.

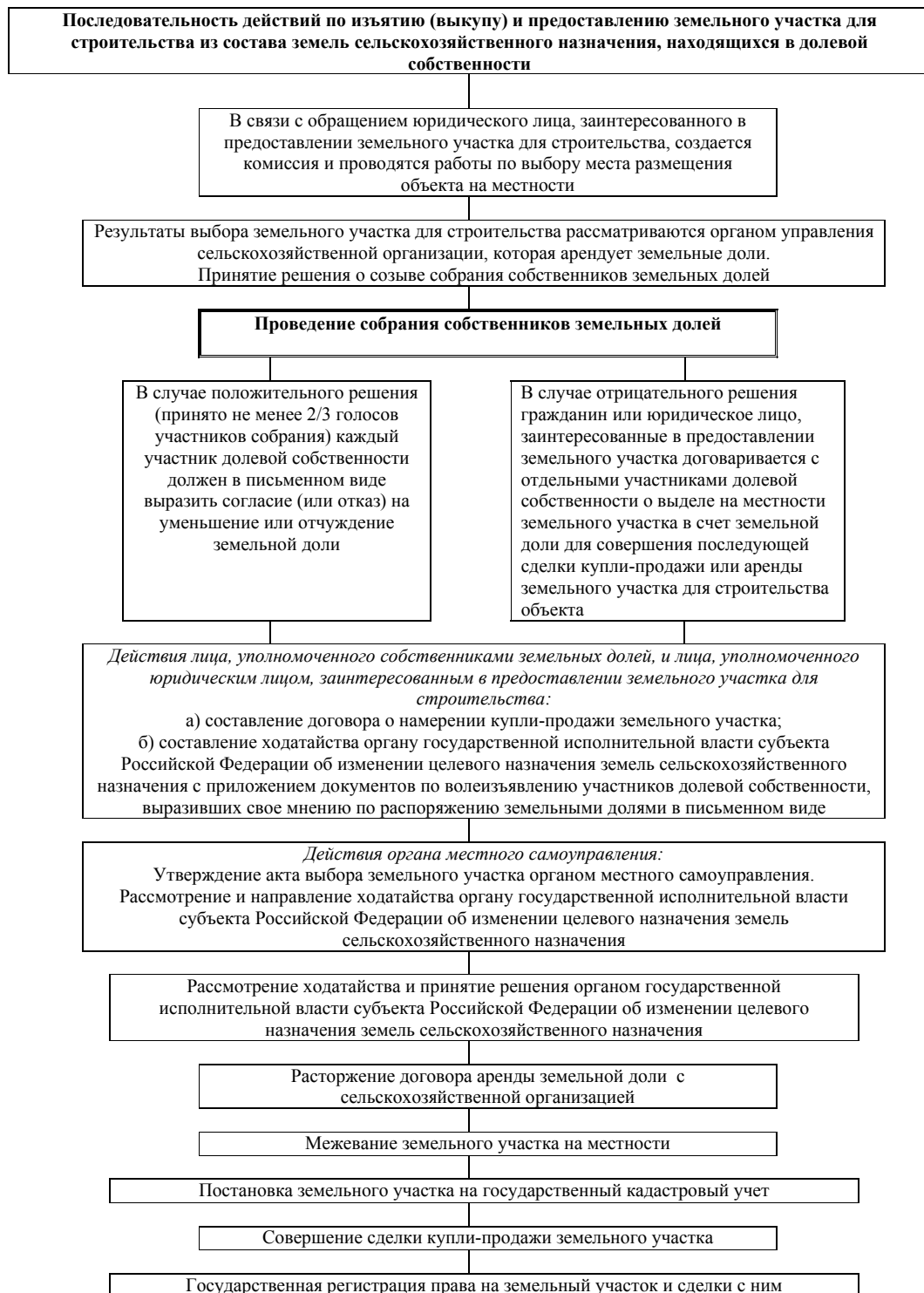
Виды собственности на земельные участки	Проведение согласований и иных действий
Земли находятся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования	Проводится согласование с органом управления сельским хозяйством.
	Производится информирование населения о предстоящем изъятии земельного участка.
	Решается вопрос о проведении или не проведении торгов (конкурсов, аукционов).
Земли находятся в собственности Российской Федерации (не приватизированные научно-исследовательские и учебные учреждения и организации и т.п.)	Требуется дополнительно согласование с федеральным органом управления сельскохозяйственного учреждения или организации
Земли находятся в собственности физических и юридических лиц	Требуется согласие органа управления юридического лица или всех участников общей собственности (совместной или долевой)

Вариант 2. Земельный участок, выбранный для строительства объекта, представляет собой земельную долю (доли) в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Решение о порядке владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, принимается общим собранием участников долевой собственности. Выделение земельного участка в счет земельной доли производится в соответствии с актом выбора земельного участка для размещения объекта строительства. Чтобы выделить земельный участок в счет долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для строительства объекта, необходимо действовать по следующим вариантам:

Вариант 2А принятия решения со всем коллективом участников долевой собственности	Вариант 2Б принятия решения с отдельными участниками долевой собственности
Необходимо собрать общее собрание участников долевой собственности на земельные участки в соответствии с требованиями статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель	Если на общем собрании участников долевой собственности на земельные участки не было достигнуто положительного решения об условиях продажи или аренды земельного участка для строительства объекта, то далее следует договариваться с отдельными участниками долевой собственности на земельные

сельскохозяйственного назначения", а именно:	участки и действовать в соответствии с требованиями статьи 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а именно:
1. Уведомить участников долевой собственности о предстоящем собрании не менее чем за месяц до даты его проведения в письменной форме под расписку и (или) путем опубликования сообщения в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации.	Участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. В данном случае будет требование о выделении на местности земельного участка, выбранного комиссией для размещения объекта строительства.
2. При условии надлежащего уведомления общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствует не менее 20 процентов участников долевой собственности.	Для выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения участник долевой собственности обязан: - известить о намерении выделить земельный участок в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации;
3. Решение принимается большинством не менее двух третей голосов от числа присутствующих на собрании участников долевой собственности и оформляется протоколом. Протокол подписывается всеми присутствующими участниками долевой собственности.	- указать предполагаемое местоположение выделяемого земельного участка и размер компенсации остальным участникам долевой собственности. В случае, если рыночная стоимость выделяемого земельного участка в расчете на единицу его площади превышает рыночную стоимость оставшегося после выдела земельного участка в расчете на единицу его площади, участник долевой собственности, осуществляющий выдел земельного участка, обязан выплатить компенсацию остальным участникам долевой собственности после выдела земельного участка.
4. В случае положительного решения общего собрания каждый участник долевой собственности должен в письменном виде выразить свое согласие или несогласие по уменьшению или отчуждению принадлежащей ему земельной доли, то есть каждый собственник самостоятельно распоряжается своей собственностью. Дело в том, что в статье 14 установлены особенности определения порядка владения и пользования земельным участком, находящимся в долевой собственности, а порядок распоряжения земельным участком как объектом недвижимости определяется гражданским законодательством.	В случае, если в течение месяца со дня надлежащего уведомления участников долевой собственности или опубликования сообщения не поступят возражения от участников долевой собственности, предложение о местоположении земельного участка и размере компенсации в случаях, установленных настоящей статьей, считается согласованным. Споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации разрешаются участниками долевой собственности с использованием согласительных процедур, порядок проведения которых устанавливается Правительством Российской Федерации. В случае недостижения согласованного решения споры о местоположении выделяемого земельного участка и размере компенсации рассматриваются в суде.
5. В этом случае за счет изъятия земельного участка будет уменьшена средняя земельная доля для каждого собственника-гражданина, выразившего согласие на изъятие земельного участка и уменьшение земельной доли	Земельная доля продается полностью или частично, а, точнее, земельный участок, выделенный в счет земельной доли, отчуждается полностью или частично

Для более наглядного представления состава и последовательности действий рекомендуем ознакомиться со следующей схемой, которая, по нашему мнению, отражает весь комплекс работ по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности.



Вариант 3. Место размещения объекта строительства представляет собой неиспользуемую в течение двух лет часть находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно статье 13 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", неиспользуемая часть может быть выделена в самостоятельный земельный участок субъектом Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

Для выделения неиспользуемой части установлен следующий порядок: субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления вправе направить в суд заявление о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанный земельный участок в случае, если участник или участники долевой собственности неизвестны, либо в случае, если участник или участники долевой собственности известны, о прекращении права собственности участника или участников долевой собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и о признании права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на указанный земельный участок.

Вариант 4. В случае отсутствия собственников, желающих продать земельные участки для целей строительства объекта из земель сельскохозяйственного назначения, может быть произведено понуждение к отчуждению, принудительное изъятие неиспользуемых и невостребованных земельных участков. Для этого необходимо выполнить подбор и обмен земельных участков и земельных долей по следующим критериям.

Рекомендуемые земельные участки или земельные доли для изъятия (выкупа) и предоставления под строительство объектов, в том числе в судебном порядке		
Находящиеся в собственности иностранных граждан и юридических лиц (понуждение к отчуждению по причинам, указанным в статье 5 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения")	В случае принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (по причинам, указанным в статье 6 ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения")	Невостребованные по разным причинам, в том числе в связи со смертью собственника и отсутствия наследников

Обращаем внимание, что заявление в суд о принудительном изъятии у собственника земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения направляется органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления при его ненадлежащем использовании, повлекшем за собой причинение вреда окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Напоминаем, что при всех вариантах изъятия и предоставления земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для строительства объектов несельскохозяйственного назначения должно быть решение органа государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изменении целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения в соответствии со статьей 8 Земельного кодекса или решение (распоряжение) Правительства Российской Федерации, если земли находятся в федеральной собственности.

2.7. Предоставление земельных участков для строительства из фонда перераспределения земель

В отдельных случаях производится изъятие и предоставление земельных участков для строительства объектов несельскохозяйственного назначения из земель фонда перераспределения. Фонд перераспределения земель создается в составе земель сельскохозяйственного назначения в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота.

Согласно статье 80 фонд перераспределения земель формируется «за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, поступающих в этот фонд:

- 1) при добровольном отказе от земельного участка;
- 2) если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо ни один из наследников не принял наследство, либо все наследники лишены завещателем наследства, либо наследник отказался от наследства в пользу государства или отказался от наследства без указания, в пользу кого он отказывается от наследства».

При выборе земельного участка для строительства предпочтение следует отдавать именно фонду перераспределения земель при прочих равных условиях по отношению к уже используемым и закрепленным на различном праве землям сельскохозяйственного назначения.

При предоставлении для строительства фонда перераспределения земель действует тот же порядок, что и для земель сельскохозяйственного назначения. «Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьей 78 настоящего Кодекса в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации» (из статьи 80 Земельного кодекса).

2.8. Порядок принятия решения о согласии (отказе) на изъятие (выкуп) земельного участка для строительства участниками долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

Выбор земельного участка для размещения объекта строительства производится в обычном порядке комиссией, созданной распоряжением органа местного самоуправления с участием руководителей сельскохозяйственной организации, *арендующей* земельные доли (пай) у участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Вопрос об изъятии арендуемого земельного участка рассматривается органом, уполномоченным для этих целей согласно уставу сельскохозяйственной организации: администрацией, собранием уполномоченных или общим собранием и принимает решение о созыве собрания собственников земельных долей потому, что для изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства требуется согласие собственников земельных долей.

Для решения вопроса об изъятии земельного участка собирается общее собрание собственников земельных долей, работающих в сельскохозяйственном предприятии и пенсионеров, передавших в аренду свою земельную долю именно этому предприятию.

На повестку дня собрания могут быть вынесены следующие вопросы:

- о согласии (отказе) на изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка в соответствии с актом выбора места размещения объекта строительства;
- об уменьшении земельной доли (пая) в связи с изъятием земельного участка;
- об определении стоимости земельного участка при его купле-продаже;
- об использовании средств, полученных в результате продажи земельного участка;
- о возмещении убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственному предприятию в связи с изъятием арендуемого земельного участка;
- об оформлении в письменном виде согласия или отказа каждого собственника земельной доли по изъятию земельного участка под строительство и уменьшения земельной доли;
- о порядке принятия окончательного решения по итогам письменного согласия или отказа собственников земельных долей по вопросу изъятия земельного участка под строительство и уменьшения земельной доли;
- о создании комиссии по подведению итогов согласия или отказа собственников земельных долей (в задачи комиссии будет входить не только подведение итогов, но и, в первую очередь, ознакомление с протоколом собрания (сбор подписей) всех собственников земельных долей, в том числе тех, кто не присутствовал на собрании по разным причинам).

Каждый участник долевой собственности вправе распоряжаться своей земельной долей по своему усмотрению. Никакое собрание не может обязать собственника продать или не продавать свою земельную долю. Поэтому голосование на собрании участников долевой собственности должно быть надлежащим образом оформлено:

- а) должен быть составлен протокол собрания, который подписывают все его участники с указанием голосовавших «за» или «против»;
- б) должно быть составлено приложение к протоколу собрания в виде ведомости согласия или отказа собственников земельных долей об уменьшении (отчуждении) земельной доли с личной подписью в связи с выделением земельного участка под размещение объекта строительства. Трудности, конечно, большие, так как участников долевой собственности бывает 300-500, а иногда и более 1000 человек, так как право распоряжения собственностью предоставлено только его собственнику или его доверенным лицам с оформлением соответствующей доверенности. Макет приложения к протоколу собрания «Ведомость согласия или отказа собственников земельных долей по продаже земельного участка под строительство» прилагается.

В случае положительного решения вопроса об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для размещения объекта строительства заключается договор о намерении совершения сделки купли-продажи земельного участка.

Договор о намерениях купли-продажи земельного участка, выписка из протокола собрания и ведомость согласия или отказа собственников условных земельных долей по продаже земельного участка под строительство вместе с землеустроительным проектом согласования места размещения объекта строительства рассматривается органом местного самоуправления и принимается соответствующее решение в пределах полномочий и далее с ходатайством от органа местного самоуправления направляется органу государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации для принятия решения об изменении целевого назначения земель с целью совершения сделки с земельным участком для размещения объекта строительства.

Обращаем внимание на то, что возможны различные варианты отчуждения земельного участка: продажа за выкупную цену, передача безвозмездно, передача в аренду.

ПРОТОКОЛ №

собрания собственников земельных долей, переданных в аренду

(наименование сельскохозяйственного предприятия)

(наименование населенного пункта)

(дата)

На собрании присутствовали:

Собственники земельных долей _____ человек, из _____ человек, что составляет _____ процентов от общего количества. Собрание правомочно принимать решение при наличии не менее _____ человек или _____ процентов.

Приглашены на собрание:

От сельскохозяйственного предприятия _____
(наименование сельскохозяйственного предприятия)

(должность и Ф.И.О.)

От юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства

(наименование предприятия, организации)

(должность представителя предприятия (организации) и Ф.И.О.)

От _____
(сельской, поселковой, городской, районной администрации или иного органа местного самоуправления)

(должность и Ф.И.О.)

Другие представители:

(название предприятия (организации), должность и Ф.И.О.)

(название предприятия (организации), должность и Ф.И.О.)

Председатель собрания _____

Секретарь собрания _____

(Собственники земельных долей с правом голоса, иные приглашенные - без права голоса).

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Рассмотрение вопроса о согласии (отказе) на изъятие земельного участка под строительство объекта в соответствии с актом выбора от _____, комиссии, созданной согласно распоряжению администрации _____ района от _____ № _____;
2. Об уменьшении земельной доли (пая) в связи с изъятием земельного участка;
3. О стоимости земельного участка при его продаже;
4. О возмещении убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственному предприятию в связи с изъятием арендуемого земельного участка, занятого посевами сельскохозяйственных культур;
5. Об использовании средств, полученных в результате продажи земельного участка;
6. О письменном опросе всех собственников земельных долей в связи с изъятием земельного участка по вопросу их согласия или отказа;
7. О полномочности результатов опроса;
8. О создании комиссии для организации и проведения опроса собственников земельных долей и ее персональном составе.

1. По первому вопросу выступили: _____

которые доложили о решении комиссии по выбору земельного участка под строительство

(наименование предприятия, которому выделяется земельный участок, для каких целей)

(местонахождение земельного участка и его краткая характеристика)

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

2. По второму вопросу _____

После изъятия земельного участка средний размер земельной доли (пая) будет уменьшен тем собственникам, которые изъявляют желание продать часть своей земельной доли.

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

3. По третьему вопросу _____

Нормативная стоимость земельного участка составляет _____ тысяч рублей.

Стоимость земельного участка является договорной (выкупной) и составляет _____

(сумма цифрами и прописью)

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

4. По четвертому вопросу _____

В стоимость продажи земельного участка включена стоимость возмещения убытков и упущенной выгоды сельскохозяйственному предприятию (арендатору земельного участка) в связи с изъятием земельного участка, поэтому необходимо выплатить убытки и упущенную выгоду сельскохозяйственному предприятию в размере _____ тысяч рублей.

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

5. По пятому вопросу _____

Обсуждали два предложения по использованию средств, полученных в результате продажи земельного участка:

- 1) для выплаты в денежной форме собственникам земельных долей, изъявившим в письменном виде желание о продаже земельного участка и получении стоимости в денежной форме;
- 2) для покупки трактора, культиватора и горюче-смазочных веществ с целью обработки приусадебных участков и огородов собственников земельных долей.

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

6. По шестому вопросу _____

В соответствии с гражданским законодательством требуется для совершения сделки купли-продажи земельного участка согласие собственника земельной доли в письменном виде на продажу земельного участка для строительства. Для этого после окончания собрания всем присутствующим собственникам земельных долей, а также отсутствующим, в письменном виде подтвердить свое решение по изъятию земельного участка: «согласен» или «не согласен». Собственникам земельных долей, проживающим на другой территории, направить через нотариальную контору выписку из протокола собрания и предложение о продаже земельного участка для строительства.

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

7. По седьмому вопросу _____

Обсуждали вопрос о правомочности результатов письменного опроса. Если не менее 70 процентов от всех участников долевой собственности выразит согласие о продаже земельного участка, то считать решение о продаже земельного участка для строительства принятым и поручить руководителю сельскохозяйственного предприятия подписать договор о намерении купли-продажи земельного участка, а впоследствии, в случае положительного решения органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изменении целевого назначения земель, совершить сделку купли-продажи. Собственникам земельных долей, согласным на продажу земельного участка и желающим получить деньги, выплатить обязательно деньги, а кто хочет купить трактор для совместной обработки - купить трактор (если денег будет достаточно) или на деньги от продажи земельного участка нанимать трактор в сельскохозяйственном предприятии.

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

8. По восьмому вопросу _____

Обсуждали вопрос о создании комиссии для организации и проведения опроса собственников земельных долей и персональный состав комиссии.

Принято решение:

Проголосовало "За" _____ чел. "Против" _____ чел. "Воздержалось" _____ чел.

ВЕДОМОСТЬ

согласия или отказа собственников земельных долей по продаже земельного участка под строительство _____

(наименование объекта строительства, местонахождение земельного участка)

N.N.п.п.	Фамилия Имя Отчество	Номер свидетельства о праве собственности	Продать часть земельной доли «согласен» или «не согласен»	В качестве оплаты «деньги» или «трактор»	Подпись	Дата
1	Разумный Василий Петрович	БРО №678889	согласен	деньги	подпись	15.11.2000
2	Разумная Вера Павловна	БРО №678887	согласна	деньги	подпись	15.11.2000
3 - 644	Далее записаны сведения по всем собственникам земельных долей				подписи	даты
645	Непомнящий Иван Кириллович	БРО №678524	не согласен	-	подпись	15.11.2000
646	Иванов Михаил Михайлович	БРО №678823	умер, наследство не оформлено			
647	Терехова Зинаида Олеговна	БРО №678669	переехала в г. Киев, к дочери, адрес неизвестен			
648	Крутой Василий Данилович	БРО №678849	отбывает наказание в исправительном учреждении			
649	Антонова Клавдия Ильинична	БРО №678679	находится в областной больнице на лечении			
Всего собственников земельных долей			649		649	
из них согласны продать и получить деньги			581		248	
что составляет от общего количества собственников, процентов			89		38	
отказались продать			12		-	
не приняли участие в опросе в связи со смертью, переездом и проживанием в другой местности и т.п.			56		-	

Выводы комиссии:

- На основании пункта 7 протокола собрания собственников земельных долей № ____ от _____ 200__ г. считать письменный опрос правомочным в принятии решения: согласие выразили 89% от общего числа собственников земельных долей. Таким образом, решение о согласии изъятия земельного участка и его продаже принято более чем 70 процентами голосов.
- Выплатить деньги за продажу земельного участка 248 собственникам земельных долей по _____ рублей каждому, что составит _____ рублей. Выразили согласие на покупку трактора _____ собственников земельных долей, что составит _____ рублей. На деньги в сумме _____ рублей купить колесный трактор МТЗ-80М, а оставшиеся деньги использовать на аренду культиватора, приобретение горюче-смазочных веществ и оплату труда тракториста, так как на приобретение культиватора денег не хватило.
- Всем собственникам, выразившим согласие о продаже земельного участка, уменьшить земельную долю на 0,03 га, в том числе пашня 0,02 га, сенокос 0,01 га.
- Передать ведомость опроса собственников земельных долей о продаже земельного участка под строительство руководству сельскохозяйственного предприятия _____ для заключения договора о намерениях продажи земельного участка.

Члены комиссии, подписи:

При оформлении договора купли-продажи земельного участка необходимо учитывать следующее:

«В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным» (статья 554 Гражданского кодекса). Поэтому к договору купли-продажи должны быть приложены:

1. Соглашение о договорной (выкупной) цене.
2. Расчет договорной (выкупной) цены.
3. План (чертеж) земельного участка и обзорный чертеж-схема кадастрового квартала с указанием кадастровых номеров.
4. Экспликация земель.
5. Акт установления нормативной цены земельного участка.
6. Основание для совершения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, а именно постановление органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о разрешении изменения целевого назначения земель.

**Выписка из протокола
сельскохозяйственного предприятия по рассмотрению вопроса об изъятии (выкупе) и
предоставлении земельного участка для строительства**

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства, находящихся в постоянном пользовании неприватизированных сельскохозяйственных предприятий, производится рассмотрение землеустроительного проекта на общем собрании коллектива или органа полномочного в соответствии с уставом принимать решения об изъятии земельного участка. В результате рассмотрения составляется протокол собрания, выписка из которого прикладывается к землеустроительному проекту изъятия и предоставления земельного участка для строительства.

ВЫПИСКА

из протокола _____
(правления, администрации, собрания уполномоченных, общего собрания акционеров и т.п.)

действующего на основании Устава _____
(наименование сельскохозяйственной организации)

_____ района _____ области
Адрес, наименование банка и номер расчетного счета для оплаты убытков и др. выплат:

Тел. Дир. _____ Гл.бух. _____ “_____” _____ 200__ г.
Из общего количества _____ чел. Присутствовало _____ чел.
Проголосовало “За” _____ чел. “Против” _____ чел. “Воздержалось” _____ чел.

Повестка дня:

пункт _____. Об _____
(о предварительном согласовании места размещения объекта, об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства, переводе лесных земель в нелесные земли)

земельного участка _____
(кому и для каких целей выделяется,

_____ местонахождение земельного участка и его краткая характеристика)

РЕШИЛИ:

1. Дать согласие на изъятие и предоставление (предварительное согласование места размещения объекта, перевод лесных земель в нелесные земли в лесах, находящихся в безвозмездном пользовании сельскохозяйственной организации) земельного участка площадью:

Вид земельных угодий	Общая площадь, га	В том числе в: Собственность	Безвозмездное срочное пользование	Аренда	Сервитут для проезда и установления охранной зоны
Всего земель					
в т.ч. пашня					
Многолетние насаждения					
Залежь					
Сенокос					
Пастбище					
Итого сельхозугодий					
Лес межхозяйственный, группа					
Прочие леса					

2. Изъятие земель осуществить при условии:

2.1. Оплаты стоимости убытков в сумме _____ руб.
(расчет прилагается)

2.2. Оплаты стоимости упущенной выгоды в сумме _____ руб.
(расчет прилагается)

2.3. Оплаты стоимости затрат на восстановление плодородия почв (биологический этап рекультивации, расчет прилагается) в сумме _____ руб.

2.4. Выкупа земельного участка по договорной цене _____ руб.
(договор купли-продажи (купчая) прилагается)

2.5. Восстановления мелиоративных систем _____
(осушенных и орошаемых и др. земель) _____ (обязательно, не обязательно)

2.6. Выполнить снятие плодородного слоя почвы на глубину _____ см.

2.7. Произвести рекультивацию земель на общей площади _____ га

в том числе для использования: под пашню _____ га
сенокос _____ га, пастбище _____ га,
лесные насаждения _____ га, пруд, водоем _____ га.

2.8. Произвести восстановление (улучшение) земель на площади _____ га

_____ (указать местоположение участка и его характеристику)

2.9. Возмещение стоимости капитальных строений, сооружений, коммуникаций, многолетних насаждений, гидротехнических сооружений, лесных полос и т.п.:

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Договорная стоимость при выкупе строения, руб.	Стоимость нового строительства или переноса на другое место, руб.	Примечание

3. Ограничения (обременения), сервитуты и охранные зоны:

3.1. Установить ограничения и обременения по использованию изымаемого земельного участка _____

3.2. Установить сервитут в пользу изымаемого земельного участка _____

3.3. Согласовать охранную зону по объекту шириной _____ м, площадь _____ га.

ВЫПСКА ВЕРНА:

_____ М.П. _____ (Ф.И.О.)
(Должность) (Подпись)

2.9. Заключение органа управления сельского хозяйства

Орган управления сельского хозяйства участвует в комиссии по выбору земельного участка для строительства объекта, когда производится изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков сельскохозяйственного назначения. Орган управления сельского хозяйства заинтересован в сохранении объемов сельскохозяйственного производства и защите интересов сельскохозяйственной организации в части сохранения ценных, продуктивных земельных угодий, возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного производства, восстановлении плодородия нарушенных земель при их рекультивации, сохранения мелиорированных земель (осушенных, орошаемых). В отдельных случаях, когда сельскохозяйственные организации необоснованно завышают стоимость убытков, включая упущенную выгоду, орган управления сельского хозяйства может быть независимым арбитром при решении спорных вопросов.

В связи с вышеизложенным приводим практический пример заключения управления сельского хозяйства административного района.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

управления сельского хозяйства и продовольствия Севского района по вопросу предварительного согласования места расположения земельного участка под строительство международного автомобильного пункта пропуска « _____ » _____ таможни

Рассмотрев заявку Государственного таможенного комитета Российской Федерации о выделении земельного участка под строительство международного автомобильного пункта пропуска « _____ » в размере 23,02 га, управление сельского хозяйства и продовольствия Севского района констатирует, что комиссией было рассмотрено два варианта размещения пункта пропуска.

Заключение комиссии по размещению пункта пропуска по второму варианту управление сельского хозяйства и продовольствия считает более приемлемым, так как затраты на строительство инженерных сетей и площадь изымаемого земельного участка будет меньше, чем по первому варианту. Это позволит сократить убытки сельскохозяйственного производства и изъятие ценных сельскохозяйственных угодий.

Управление сельского хозяйства и продовольствия Севского района, учитывая согласие собственника земельного участка ТОО им. Куйбышева, Некислинской сельской администрации и Федеральной дирекции автомобильной дороги «Москва-Харьков», дает согласие на предварительное согласование земельного участка для разработки проектно-сметной документации и поддерживает условия оформления сделки купли-продажи земельного участка ТОО им. Куйбышева.

Начальник управления сельского
хозяйства и продовольствия

(подпись)

2.10. Крестьянские (фермерские) хозяйства

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства особенно линейных объектов нередко затрагиваются земельные участки, обладателями прав на которые являются крестьянские (фермерские) хозяйства. В связи с этим важно знать, какие права владения, пользования и распоряжения имеют крестьянские (фермерские) хозяйства, полномочия его главы и членов по распоряжению земельными участками, порядок совершения сделки.

Согласно Закону РСФСР от 22 ноября 1990 г. N 348-1 "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (с изменениями от 27 декабря 1990 г., 24 июня 1992 г., 28 апреля 1993 г. и 24 декабря 1993 г., 30 декабря 2001 г.) «Крестьянское (фермерское) хозяйство является самостоятельным хозяйствующим субъектом с правами юридического лица, представленным отдельным гражданином, семьей или группой лиц». Согласно Гражданскому кодексу крестьянское (фермерское) хозяйство не является юридическим лицом, однако в соответствии со статьей 259 Кодекса членами крестьянского (фермерского) хозяйства на базе имущества хозяйства может быть создано хозяйственное товарищество или производственный кооператив, а глава крестьянского (фермерского) хозяйства на основании статьи 23 Гражданского кодекса может осуществлять деятельность путем регистрации как предпринимателя.

Главой крестьянского хозяйства является один из его дееспособных членов. Глава крестьянского хозяйства представляет его интересы в отношениях с предприятиями, организациями, гражданами и государственными органами. В статье 15 Закона РСФСР от 22 ноября 1990 г. N 348-1 "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" установлено, что «пользование имуществом крестьянского хозяйства осуществляется его членами по взаимной договоренности. Сделки по распоряжению имуществом осуществляются главой хозяйства либо доверенным лицом. Иной режим пользования и распоряжения имуществом при необходимости устанавливается договором».

Законом "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (статья 2) не допускается вмешательство в хозяйственную и иную деятельность крестьянского хозяйства со стороны государственных, общественных и кооперативных органов, за исключением случаев нарушения собственниками и землепользователями законодательства.

В указанной статье 12 установлено, что «убытки, а также упущенную выгоду, причиненные крестьянскому хозяйству в результате действий государственных или иных органов, нарушивших права крестьянского хозяйства,

а также вследствие ненадлежащего осуществления такими органами предусмотренных законодательством обязанностей по отношению к крестьянскому хозяйству, подлежат возмещению этими органами. Споры о возмещении убытков решаются арбитражным судом».

Земли крестьянских (фермерских) хозяйств предоставляются для ведения сельскохозяйственного производства, и на них распространяются все требования, установленные для земель сельскохозяйственного назначения, изложенные в начале данного раздела.

При изъятии земельных участков, находящихся в собственности, производится их выкуп, а по земельным участкам, находящимся в пользовании, владении и аренде, производится возмещение убытков, включая упущенную выгоду крестьянскому (фермерскому) хозяйству.

Крестьянское (фермерское) хозяйство может арендовать земельные доли у их собственников, в таком случае изъятие (выкуп) земельных участков для строительства производится в порядке, изложенном в предыдущих разделах.

При изъятии (выкупе) земельных участков семейных крестьянских хозяйств учитываются особенности распоряжения имуществом общей долевой или общей совместной собственности, установленные статьями 257 и 258 Гражданского кодекса. Согласно статье 257 Гражданского кодекса имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. Распоряжение земельным участком главой крестьянского хозяйства осуществляется с согласия всех членов крестьянского хозяйства.

ПРАВА ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Согласно статье 10 Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г. N 348-1 (с изм. и доп. от 27 декабря 1990 г., 24 июня 1992 г., 28 апреля 1993 г. и 24 декабря 1993 г., 30 декабря 2001 г.) гражданину, имеющему земельный участок для ведения крестьянского хозяйства, предоставляется право пользования и распоряжения:

Вид права на земельный участок	Права по распоряжению земельным участком (извлечение из статьи 10)
Пожизненное наследуемое владение или собственность	1. Передать земельный участок по наследству. 2. Обменять земельный участок. 3. Сдать в аренду (в случае временной нетрудоспособности, призыва на действительную службу, поступления на учебу). 4. В случае принудительного изъятия земельного участка государством получить возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду.
Собственность	5. Заложить земельный участок в земельный банк. 6. Продать земельный участок (в соответствии с ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). 7. В случае принудительного изъятия земельного участка государством получить полную стоимость земельного участка, включающую возмещение затрат и убытков, в том числе упущенную выгоду.
Аренда	8. При долгосрочной аренде передавать во временное пользование земельный участок или его часть. 9. На возмещение затрат, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении договора по инициативе арендодателя, в том числе и при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд.
Пользование, пожизненное наследуемое владение, собственность, аренда	10. Имеет право собственности на произведенные им посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации.

ВЛАДЕНИЕ, ПОЛЬЗОВАНИЕ И РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ

(извлечения из статьи 15 Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г. N 348-1 (с изм. и доп. от 27 декабря 1990 г., 24 июня 1992 г., 28 апреля 1993 г. и 24 декабря 1993 г., 30 декабря 2001 г.))

Имущество принадлежит членам крестьянского хозяйства на правах долевой собственности, но может быть при единогласном решении находиться в общей совместной собственности.

Пользование имуществом крестьянского хозяйства осуществляется его членами по взаимной договоренности. Сделки по распоряжению имуществом осуществляются главой хозяйства либо доверенным лицом.

При выходе одного из членов крестьянского хозяйства из его состава основные средства производства разделу не подлежат.

Крестьянское хозяйство имеет право продавать и передавать предприятиям, организациям и гражданам, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять во временное пользование принадлежащее ему на правах собственности имущество.

Крестьянское хозяйство имеет право приобретать, брать в аренду или во временное пользование имущество у предприятий, объединений, организаций и граждан.

АССОЦИАЦИЯ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ

(извлечение из статьи 28 и 29 Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г. №348-1 (с изм. и доп. от 27 декабря 1990 г., 24 июня 1992 г., 28 апреля 1993 г. и 24 декабря 1993 г., 30 декабря 2001 г.))

Ассоциация может создаваться путем объединения самостоятельных крестьянских хозяйств или преобразования колхозов и совхозов по решению их коллективов.

Ассоциация действует на основании устава, утверждаемого его участниками, имеет права юридического лица.

Крестьянские хозяйства, входящие в ассоциацию, сохраняют статус юридического лица, права на земельные участки и на них распространяется действие Закона РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Высшим органом управления фермерской ассоциации является общее собрание глав крестьянских хозяйств - ее участников.

Общее собрание ассоциации избирает координационный совет, осуществляющий исполнительные функции и повседневную координацию ее деятельности.

Координационный совет при необходимости нанимает рабочий аппарат управления ассоциации.

2.11. Садоводческие товарищества

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства, используемых для садоводства, огородничества и животноводства, необходимо учитывать особенности правового положения этих земель:

- на земельные участки для коллективного садоводства, огородничества и животноводства, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения, распространяются все требования по целевому назначению и разрешенному использованию, установленные для земель сельскохозяйственного назначения. Так, согласно статье 8 Земельного кодекса отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении: земель, находящихся в частной собственности из земель сельскохозяйственного назначения – органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в отношении земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления. Использование земель сельскохозяйственного назначения регулируется статьей 78 Земельного кодекса, а особенности изъятия и предоставления для несельскохозяйственных целей установлены в статье 79 «Особенности использования сельскохозяйственных угодий» Земельного кодекса (извлечения из указанных статей уже приводились в данном разделе);
- оборот земельных участков, предоставленных из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, регулируется Земельным кодексом (из статьи 27 п.7 Земельного кодекса и статьи 1 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»);
- садоводство, огородничество и животноводство может быть коллективным и индивидуальным;
- земельные участки для коллективного садоводства, огородничества и животноводства подразделяются на земли общего пользования и земли, обладающими прав на которые являются граждане. К землям общего пользования относятся земельные участки, занятые охраняемыми зонами, дорогами, проездами, другими сооружениями и объектами общего пользования. На земли общего пользования садоводческому или животноводческому товариществу выдается документ, удостоверяющий право на землю. На участки, переданные в собственность каждому члену садоводческих и животноводческих товариществ по представлению соответствующих товариществ, выдается документ, удостоверяющий его право на землю. Порядок использования земельных участков в садоводческих и животноводческих товариществах определяется их уставом. В отдельных случаях земельные участки могут предоставляться гражданам для индивидуального садоводства и огородничества.
- земельные участки, предоставленные гражданам, могут находиться в собственности, постоянном пользовании, пожизненном наследуемом владении, аренде;
- при изъятии земельных участков, находящихся в собственности, производится выкуп по договорной цене, а при изъятии земельных участков, находящихся в пользовании, владении или аренде - возмещение стоимости убытков, включая упущенную выгоду;
- особенностью распоряжения земельными участками, принадлежащими гражданам, является то, что они вправе совершать сделки с землей с согласия других членов семьи (об этом в разделе 3 Пособия).

Далее в данном разделе приводятся извлечения из действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, которые устанавливают вышеперечисленные и иные особенности правового положения земель, предоставленных для садоводства, огородничества и животноводства.

Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается Земельным кодексом, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан (из статьи 81 Земельного кодекса).

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства, огородничества и животноводства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для

ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (из статьи 33 Земельного кодекса)

При совершении сделок с земельными участками необходимо учитывать требования Земельного кодекса, а также Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.98 № 66 - ФЗ, в статье 29 которого установлено следующее: «При совершении сделок с садовыми, огородными и дачными земельными участками изменение их целевого назначения и разрешенного использования не допускается. Сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками регулируются настоящим Федеральным законом, а также гражданским и земельным законодательством с учетом особенностей, установленных законодательством о недрах, об охране окружающей природной среды, о градостроительстве, водным, лесным и иным законодательством.

Не допускаются сделки с садовыми, огородными и дачными земельными участками, если такие сделки приводят к нарушениям градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил и нормативов) или к невозможности соблюдать целевое назначение указанных земельных участков и условия их разрешенного использования.

Отчуждение, залог, сдача в аренду садового, огородного или дачного земельного участка, находящегося в общей собственности, осуществляются при согласии всех участников общей собственности».

Нормы, определяющие организацию и застройку территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, установлены в главе VII Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.98 № 66 - ФЗ, а именно:

- порядок разработки проектов организации и застройки (статья 32);
- нормативы организации и застройки (статья 33);
- порядок строительства объектов (статья 34).

«Установить, что земельные участки, полученные гражданами до 1 января 1991 года и находящиеся в их пожизненном наследуемом владении и пользовании, в том числе сверх установленных предельных размеров, и используемые ими для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, жилищного либо дачного строительства, сохраняются за гражданами в полном размере. Запрещается обязывать граждан, имеющих указанные земельные участки, выкупать их или брать в аренду (из п.1 Указа Президента Российской Федерации «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 07.03.96 № 337).

«Граждане, имеющие в собственности жилые строения, расположенные на садовых и дачных земельных участках и отвечающие требованиям нормативов, предъявляемым к жилым помещениям, вправе переоформлять их в качестве жилых домов с приусадебными участками на праве частной собственности в порядке, установленном законодательством (из статьи 9 ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года N4218-1 с изменениями от 12 января 1996 года N9-ФЗ).

2.12. Особенности изъятия (выкупа) и предоставления для строительства мелиорированных земель

При размещении объектов строительства нередко затрагиваются мелиорированные земли. В зависимости от характера мелиоративных мероприятий различают следующие мелиорации земель:

- гидромелиорация,
- агромелиорация,
- культуртехническая мелиорация,
- химическая мелиорация.

Мелиорация связана с большими капиталовложениями и направлена на повышение продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства сельскохозяйственной продукции. Целью мелиорации земель является сохранение и повышение плодородия земель, а также создание необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий.

При изъятии (выкупе) и предоставлении мелиорированных земель необходимо учитывать требования Земельного кодекса в отношении земель сельскохозяйственного назначения, а также требования Федерального закона «О мелиорации земель» от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ, в котором установлены правовые основы деятельности в области мелиорации земель, определены полномочия органов государственной власти, органов местного самоуправления по регулированию указанной деятельности, а также права и обязанности граждан (физических лиц) и юридических лиц, осуществляющих деятельность в области мелиорации земель и обеспечивающих эффективное использование и охрану мелиорированных земель.

Федеральным законом «О мелиорации земель» допускается, что «мелиоративные системы и отдельно расположенные гидротехнические сооружения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности» (из статьи 10). Соответственно при изъятии (выкупе) и предоставлении для строительства мелиорированных земель необходимо учитывать права их собственников.

Изменение целевого назначения мелиорированных земель необходимо согласовывать со специально уполномоченным государственным органом в области мелиорации земель. При этом следует иметь в виду, что

«государственное управление в области мелиорации земель осуществляет Президент Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и специально уполномоченные государственные органы в области мелиорации земель».

Специально уполномоченные государственные органы в области мелиорации земель состоят из специально уполномоченного федерального органа в области мелиорации земель и его территориальных органов, а также соответствующих органов субъектов Российской Федерации» (из статьи 11 ФЗ «О мелиорации земель»).

В соответствии с ФЗ «О мелиорации земель» к полномочиям в области мелиорации органов государственной власти и органов местного самоуправления относится следующее:

Статья 14. Полномочия Российской Федерации в области мелиорации земель.

К полномочиям Российской Федерации в области мелиорации земель относятся:

- определение государственной политики в области мелиорации земель;
- разработка и принятие федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области мелиорации земель и контроль за их соблюдением;
- владение, пользование, распоряжение и управление отнесенными к федеральной собственности государственными мелиоративными системами и отдельно расположенными гидротехническими сооружениями;

Статья 15. Полномочия субъектов Российской Федерации в области мелиорации земель.

К полномочиям субъектов Российской Федерации в области мелиорации земель относятся:

- владение, пользование, распоряжение и управление отнесенных к собственности субъектов Российской Федерации государственными мелиоративными системами и отдельно расположенными гидротехническими сооружениями;
- разработка и принятие в соответствии с федеральными законами законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации в области мелиорации земель;

Статья 16. Полномочия органов местного самоуправления в области мелиорации земель.

Органы местного самоуправления в соответствии с Конституцией Российской Федерации и федеральными законами могут осуществлять следующие полномочия в области мелиорации земель:

- владение, пользование и распоряжение мелиоративными системами и отдельно расположенными гидротехническими сооружениями, находящимися в муниципальной собственности;
- обеспечение защиты окружающей природной среды при проведении мелиорации земель на соответствующих территориях;
- участие в экспертизе проектов мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений;
- координация и регулирование в пределах своей компетенции деятельности граждан (физических лиц) и юридических лиц в области мелиорации земель.

Мелиорированные земли находятся под особой защитой. Что касается строительства на мелиорированных землях в статье 30 ФЗ «О мелиорации земель» установлено следующее: «Строительство на мелиорируемых (мелиорированных) землях объектов и проведение других работ, не предназначенных для мелиорации земель, не должны ухудшать водного, воздушного и питательного режимов почв на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а также препятствовать эксплуатации мелиоративных систем, отдельно расположенных гидротехнических сооружений и защитных лесных насаждений».

Любая деятельность на мелиорируемых (мелиорированных) землях должна осуществляться в соответствии с требованиями специально уполномоченных государственных органов в области мелиорации земель.

Сооружение и эксплуатация линий связи, электропередачи, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых (мелиорированных) землях должны осуществляться по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области мелиорации земель».

ФЗ «О мелиорации земель» констатирует, что «перевод мелиорированных земель в иные земли, изъятие мелиорированных земель осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации» (статья 31).

Как при проведении мелиорации земель, так и при осуществлении строительстве на мелиорированных землях, а также при проведении мелиорации земельного участка, предназначенного для строительства объекта, необходимо учитывать экологические требования. При этом следует иметь в виду, что мелиоративные мероприятия осуществляются с соблюдением требований земельного, водного, лесного законодательства Российской Федерации, а также законодательства Российской Федерации об охране окружающей природной среды, о недрах, о растительном мире и о животном мире.

Возмещение ущерба в результате нарушения законодательства Российской Федерации в области мелиорации земель производится в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3. Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, находящихся в собственности граждан, и предоставления земельных участков гражданам

В данном разделе будут изложены действующие нормативные правовые акты земельного законодательства по изъятию земельных участков у граждан, включая выкуп земельных участков для государственных и общественных нужд, связанных со строительством объектов, а также связанные с предоставлением земельных участков гражданам для удовлетворения их потребностей. Изъятие земельных участков у граждан и предоставление земельных участков гражданам тесно взаимосвязаны, потому что при изъятии земельных участков у граждан в большинстве случаев необходимо решать вопросы о предоставлении им земельных участков взамен изымаемых или о замене земельных участков на равноценные. И в том, и в другом случае решаются вопросы о компенсациях гражданам причиненного ущерба, то есть о выкупе земельного участка, связанного с изъятием земель, а также возмещении убытков, включая упущенную выгоду. Кроме того, вопросы предоставления земельных участков гражданам необходимо знать, поскольку это касается прав граждан на землю и эти права подчас не учитываются, недооцениваются и даже нарушаются юридическими лицами, заинтересованными в предоставлении земельного участка для строительства. С правами на земельные участки тесно связаны и льготы, которые предоставлены отдельным категориям граждан, которые также нельзя не учитывать.

Следует иметь в виду, что земельные участки могут быть предоставлены гражданам из земель сельскохозяйственного назначения для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Однако на земельные участки, предоставленные гражданам, не распространяется действие Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 года №101-ФЗ. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Особенностью современного периода является то, что у граждан, в отличие от юридических лиц, во многих случаях могут быть не полностью или не надлежащим образом оформлены документы на землю: отсутствует план (чертеж) земельного участка с данными геодезических измерений, описанием смежных земель, согласованием границ со смежными землепользователями, а имеется только временное свидетельство о праве на землю и т.д. Но может отсутствовать и временное свидетельство, а права граждан установлены только решением органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для ведения приусадебного хозяйства, индивидуального жилищного или гаражного строительства, огородничества, садоводства, животноводства и т.д. Отсутствие у граждан указанных документов ни в коей мере не должно ущемлять права граждан на землю, поскольку это не правовой, а технический вопрос, связанный с большим объемом работ по изготовлению соответствующих землеустроительных документов, которые требуют материальных и финансовых средств и, естественно, времени для осуществления всего комплекса работ по проведению инвентаризации земель и изготовлению правоустанавливающих документов. Вместе с тем следует отметить, что в ряде регионов Российской Федерации работы по инвентаризации земель граждан успешно проводятся, а в ряде мест завершены, положены в основу государственного земельного кадастра, в том числе с ведением электронных баз данных.

Граждан, обладающих правами на земельные участки, следует отличать от тех, кто самовольно занял и использует пустующие или временно неиспользуемые территории промышленных предприятий, городов, иных поселений и межселенных территорий для посева сельскохозяйственных культур, возведения строений, гаражей и т.д. В данном случае такие действия граждан квалифицируются как самозахват земель, то есть как нарушение земельного законодательства.

В собственности граждан могут находиться как земельные участки, так и земельные доли (об изъятии (выкупе) земельных долей смотрите в разделе 2 данного Пособия). Дело в том, что земли сельскохозяйственных предприятий (бывших колхозов и совхозов) разделены на земельные доли (пай), а гражданам, обладающим таким правом, выданы свидетельства установленного образца о праве собственности на земельную долю. Земельные доли одинаковы в каждом сельскохозяйственном предприятии в пересчете на баллогектары, но разные для соседних сельскохозяйственных предприятий в зависимости от наличия и качества сельскохозяйственных угодий. При выделе земельных участков на местности в счет земельных долей производится расчет натуральной площади в гектарах путем деления земельной доли в баллогектарах на оценочный балл конкретного земельного участка. На участке, в границах которого имеются различные почвенные разновидности, отличающиеся разными оценочными баллами, производится дифференцированный расчет земельной площади. Таким образом может быть получена площадь земельного участка в гектарах.

Для ведения хозяйственной деятельности граждане могут создавать различные объединения, товарищества, кооперативы: садоводческие, гаражные и иные, деятельность которых регулируется действующим законодательством. В указанных объединениях право граждан на земельные участки сохраняется, но могут быть и земли общего пользования: под проездами, проходами, площадками для стоянки автотранспорта, помещениями органов управления и охраны и т.п.

Совместное управление и обеспечение эксплуатации комплекса недвижимого имущества, включая земельные участки, регулируется законодательством о кондоминиумах.

Граждане могут обладать правами на земельные участки, предоставленные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства с образованием и без образования юридического лица.

3.1. Особенности совершения сделок с земельными участками, находящимися в общей совместной или долевой собственности физических лиц

При изъятии земель для строительства особое внимание следует уделять землям, находящимся в общей собственности: совместной или долевой. Если не учитывать особенностей общей собственности, то сделки купли-продажи могут быть недействительными.

В Гражданском кодексе имеется специальная глава 16 «Общая собственность». Из статьи 244: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц».

Долевая собственность	Определение размеров долей: если доли не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, то доли считаются равными.
	Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.
	Распоряжение долевой собственностью осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса «Преимущественное право покупки». В указанной статье установлено, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.
	Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в течение месяца (недвижимое имущество) или в течение десяти дней со дня извещения (движимое имущество), продавец вправе продать свою долю любому лицу.
	Если нарушены права преимущественной покупки, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.
	Не допускается уступка преимущественного права покупки доли другим лицам.
	Правила статьи 250 Гражданского кодекса применяются и при совершении договора мены.
	Поскольку сделки с землей подлежат обязательной государственной регистрации, момент передачи доли определяется с момента государственной регистрации сделки.
	Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено: 1. По соглашению участников. 2. В судебном порядке (если соглашение не достигнуто).
	Если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, производится выплата стоимости доли другими участниками долевой собственности.
	Долевая собственность может быть продана на публичных торгах в счет погашения кредиторской задолженности. При отсутствии согласия участников долевой собственности публичные торги могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.
Совместная собственность	Владеют и пользуются общим имуществом сообща все участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними.
	Любой участник совместной собственности может распоряжаться общим имуществом только по согласию всех участников.
	Совершенная одним из участников совместной собственности сделка по распоряжению общим имуществом может быть признана недействительной (статья 253 Гражданского кодекса).

	Раздел имущества между участниками совместной собственности производится только после предварительного определения доли каждого из участников права на общее имущество (статья 254 Гражданского кодекса).
	После определения долей, раздел имущества производится по правилам статьи 252 Гражданского кодекса.
Общая совместность супругов	Имущество, нажитое супругами является их совместной собственностью при условии: 1. Если не установлен иной режим этого имущества или договором между супругами предусмотрено иное. 2. Если это имущество не принадлежало до вступления в брак. 3. Если это имущество не получено в дар во время брака или в порядке наследования. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества (статья 256 Гражданского кодекса). «Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки» (статья 35 Семейного кодекса).
Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства	Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. В совместной собственности находится земельный участок: 1. Предоставленный в собственность. 2. Приобретенный в собственность. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними. Это следует учитывать при выплате убытков, связанных с изъятием земель для строительства. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства раздел имущества и земельного участка производится по правилам статей 252 и 254 Гражданского кодекса. При выходе одного из членов крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок разделу не подлежит.

Кредитор участника долевой или совместной собственности вправе предъявить требования выдела доли должника для обращения на нее взыскания. Если остальные участники общей собственности отказываются приобретать долю должника, кредитор вправе требовать продажи этой доли с публичных торгов.

3.2. Оформление документации по изъятию (выкупу) земельных участков, правообладателями которых являются граждане

Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан, для строительства производственных объектов производится в соответствии с требованиями Земельного кодекса и гражданского законодательства. Согласование места размещения объекта строительства производится в порядке, установленном статьей 30 Земельного кодекса, и обязательно предшествует совершению сделки с земельным участком. Оформление землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) земельных участков у граждан для производственного строительства необходимо производить с учетом следующих рекомендаций:

1. Изъятие (выкуп) земельных участков у граждан для строительства производится в два этапа (стадии): предварительное согласование места размещения объекта строительства и изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства.

Итогом первого этапа является:

- предварительное согласование места размещения объекта строительства с составлением соответствующего акта выбора членами комиссии, плана (чертежа) выбора земельного участка и других документов (раздел 11 Пособия);

- предварительное согласие собственника (договор о намерениях купли-продажи земельного участка), а также предварительный расчет стоимости убытков, включая упущенную выгоду владельца, пользователя, арендатора земельного участка;
- разрешение или отказ об изменении целевого назначения земельного участка органами, обладающими полномочиями (компетенцией) по решению данного вопроса (по землям сельскохозяйственного назначения - органы государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по землям поселений - органы местного самоуправления в соответствии с градостроительными требованиями).

Итогом второго этапа является:

- постановление органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (в соответствии с их полномочиями) по разрешению на изменение целевого назначения земельного участка и совершение сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения;
 - после принятия Постановления может быть заключен договор купли-продажи земельного участка и произведены соответствующие выплаты: выкупной цены (собственнику земельного участка), стоимости убытков, включая упущенную выгоду (собственнику земельного участка или иному лицу, которому причиняется ущерб в связи с изъятием земельного участка, например, арендатору).
2. Гражданин, обладающий правами на земельный участок, при изъятии земель под строительство, затрагивающее его земельный участок, обладает правом и обязательно приглашается для работы в комиссии по выбору земельного участка под объект строительства с правом подписи (акта выбора и чертежа выбора земельного участка) и выражения своего мнения в устном и письменном виде.

Граждане, уклоняющиеся от работы в комиссии по выбору земельного участка, а также специально приглашенные юридические и физические лица уведомляются о времени, месте сбора и целях работы комиссии. Для этого за семь дней выписывается персональное извещение (повестка), при вручении которой делается отметка о вручении.

Интересы граждан в работе комиссии по выбору земельного участка могут представлять:

- доверенные им лица согласно доверенности, удостоверенной в установленном порядке;
 - ответственные лица органов местного самоуправления (в работе комиссии по выбору земельного участка, когда на территории нескольких земельных участков производится выбор трассы под строительство линейных объектов (линий связи и электропередачи, подземного газопровода и т.п.), когда нет споров и конфликтов. Однако согласование итогов работы комиссии производится обязательно независимо от того, привлекался и участвовал гражданин к работе комиссии или нет).
3. Выбор земельного участка для строительства должен быть согласован с гражданином - обладателем прав на этот земельный участок с оформлением следующих документов:
- заключения об изъятии земельного участка для строительства, на земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении, постоянном пользовании или аренде;
 - договора о намерениях совершения сделки купли-продажи земельного участка или его части, находящейся в собственности;
 - заключения и (или) договора о предоставлении прав ограниченного пользования земельным участком (сервитута) при установлении охранных зон и иных ограничений по использованию земельного участка, находящегося в собственности гражданина;
4. В заключении или договоре о намерениях совершения сделки купли-продажи земельного участка обязательно указывается:
- акт выбора земельного участка и план (проект) границ (подписи на этих документах гражданина не обязательны, но по его желанию и в случае наличия спора гражданин должен быть обязательно ознакомлен с этими документами с отметкой об ознакомлении);
 - предварительная стоимость убытков, включая упущенную выгоду;
 - стоимость строений, многолетних насаждений и иных объектов недвижимого имущества, подлежащего сносу, условия сноса или переноса на другой земельный участок строения и его восстановления;
 - предоставление земельного участка на новом месте и условия предоставления;
 - варианты и условия обмена земельных участков;
 - условия и сроки занятия земель, предоставляемых в краткосрочную аренду;
 - порядок рекультивации нарушенных земель, предоставляемых в аренду;
 - сервитуты (проход, проезд, наличие охранных, санитарных, противопожарных и иных зон, ограничивающих использование земельного участка) и порядок компенсации ущерба за предоставление права ограниченного пользования земельным участком;
 - обременение земельного участка правами других лиц;
 - стоимость потерь сельскохозяйственного производства;
 - наличие права (долевая или совместная собственность) и согласие на совершение сделки других собственников, членов семьи или членов крестьянского (фермерского) хозяйства, подписи обладателей долевой или совместной собственности в заключении или договоре или письменное согласие по предмету сделки на отдельном документе (если обладатель права проживает в другом месте или по каким-то причинам не может присутствовать при подписании указанных документов. В случае отказа

других участников долевой собственности на совершение сделки на земельный участок обладатель земельной доли имеет право на выделение ее в натуре, а совершению сделки с земельным участком предшествует предварительное уведомление других дольщиков о намерении совершения сделки в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

5. К землеустроительному проекту должны быть приложены
 - копии правоустанавливающих документов на земельный участок, находящийся в собственности гражданина (свидетельство о праве собственности на землю, план земельного участка, постановление суда о разделе земельных долей, удостоверение о вступлении в наследство и др.);
 - выписка из территориального зонирования территории (или градостроительного зонирования, если территориальное зонирование отсутствует) с указанием особых условий использования земельных участков данной зоны (общественные сервитуты);
 - справка об отсутствии или наличии полезных ископаемых;
 - акт установления нормативной цены земельного участка;
 - другие документы, предусмотренные при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства производственных объектов.
6. В целях детального изучения специфических природных условий земельного участка и его использования возможны дополнительные изыскания и исследования, которые могут проводиться по договору безвозмездного срочного пользования или аренды.
7. В случае расхождения площади земельного участка, указанной в документах, с фактической, определенной по данным измерений на местности, собственник земельного участка вправе решать следующие вопросы:
 - с органами местного самоуправления об изменении площади земельного участка по фактическому состоянию и предоставлении ему в собственность в пределах норм, установленных для данного населенного пункта;
 - ходатайствовать о закреплении дополнительной площади сверх установленной нормы в аренду или выкупить за плату указанную часть в собственность (извлечения из нормативных правовых актов, которые регулируют права граждан, приводятся в данном разделе);
 - если имеются споры по земельному участку, его границам, обладателям прав и иные, то изъятие земельных участков не может быть произведено до разрешения земельного спора. Собственник земельного участка и органы местного самоуправления вправе участвовать в разрешении земельных споров. Окончательно земельные споры решаются в суде.
 - приобретать в собственность и земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости: полученные в собственность здания, сооружения или иную недвижимость в сельских населенных пунктах и на землях сельскохозяйственного назначения.
 - переводить жилые помещения в нежилые (производственные) и соответственно изменять целевое назначение земельного участка под жилым помещением в соответствии с гражданским законодательством.
8. Если земельный участок не освоен или его использование не соответствует целевому назначению, решаются вопросы об устранении нарушений земельного законодательства. При этом следует руководствоваться рекомендациями «О проведении инвентаризации земель», утвержденными приказом Госкомзема Российской Федерации от 02.08.93 № 38 во исполнение Указа Президента РФ от 23.04.93 № 480 и постановлением СМ-Правительства РФ от 12.07.93 № 659. В приложениях к приказу содержатся рекомендуемые формы документов для оформления материалов инвентаризации неиспользуемых земель.
9. На второй стадии изъятия и предоставления земельного участка для строительства, находящегося в собственности (владении, пользовании или аренде) граждан, производятся окончательные расчеты по оценке земельного участка, строений, стоимости убытков, другие выплаты и компенсации и все вопросы, обозначенные на первом этапе, а также возмещение стоимости потерь сельскохозяйственного производства. Указанные расчеты могут быть оформлены в виде отдельных документов и обязательно должны быть отражены в итоговом документе: заключении об изъятии земельных участков, находящихся во владении (пользовании, аренде), и договоре купли-продажи по участку, находящемуся в собственности. Стоимость земельного участка определяется по взаимной договоренности продавца и покупателя. Споры о стоимости земельного участка разрешаются в суде.

При изъятии земельных участков, находящихся в собственности граждан, необходимо учитывать требования статьи 35 Семейного кодекса от 29.12.95 № 223-ФЗ (с изм. и доп. от 15 ноября 1997 г., 27 июня 1998 г., 2 января 2000 г.):

«1. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

2. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в

случаях, если доказано, что другая сторона в сделке или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

3. Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и/или регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки».

В целях уведомления участника долевой собственности владелец, желающий ее продать, обращается к другому владельцу доли с заявлением, образец которого приводится ниже. В данном случае приведен вариант обращения, когда посредником между гражданами является нотариальная контора, то есть гражданин обращается в эту контору, а нотариальная контора выполняет посреднические услуги по уведомлению другого гражданина, когда этот гражданин проживает в другой местности или отношения между гражданами не поддерживаются.

Заявление
*с предложением совладельцу
воспользоваться правом
преимущественной покупки*

В _____
(нотариальную контору)

от _____
(Ф.И.О., адрес)

Заявление

Прошу передать следующее мое заявление гражданину (гражданке) _____

(Ф.И.О.)

по адресу _____

Я продаю принадлежащие мне _____ долю (доли) в праве общей собственности на

(земельный участок, жилой дом и другое недвижимое имущество)

по адресу _____

за _____
(сумма цифрами и прописью)

и предлагаю Вам воспользоваться преимущественным правом покупки в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если Вы в течение месяца со дня получения настоящего заявления не приобретете указанные доли за предложенную мной сумму, я продам их другому лицу, оформив соответствующий договор купли-продажи.

Отсрочить продажу, снизить цену или принять платеж в рассрочку я не согласен.

Дата _____

Подпись _____

Согласие участника общей совместной собственности о продаже земельного участка может быть оформлено в виде заявления.

Заявление о согласии супруга на сделку об отчуждении общего совместного имущества

В _____
(нотариальную контору, учреждение юстиции по государственной регистрации недвижимости и сделок с ним)

от _____
(Ф.И.О., адрес)

Заявление

В соответствии со статьей 256 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзацем 1 пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации настоящим подтверждаю свое согласие на совершение моим мужем

(Ф.И.О.)

с которым состою в браке с « ____ » _____ года,

свидетельство о заключении брака _____
(номер и дата, когда выдано)

договора купли-продажи _____

(указать объект недвижимости: земельный участок, жилой дом и т.д.)

за цену и на условиях по его усмотрению.

Город _____
(дата прописью)

Подпись _____

Удостоверительная подпись нотариуса, государственного регистратора

Один из участников общей собственности свое несогласие может выразить в письменном виде следующим образом.

Возражение против сделок в отношении недвижимого имущества, являющегося в общей собственности супругов

В _____
(нотариальную контору, учреждение юстиции по государственной регистрации недвижимости и сделок с ним)

от _____
(Ф.И.О., адрес)

Заявление

Мне стало известно, что мой муж, _____
(Ф.И.О., адрес)

пользуясь тем, что наш земельный участок, являющийся общей собственностью супругов, находящийся по адресу _____

числится принадлежащим ему одному, намерен без моего ведома продать его в собственность третьему лицу. Настоящим заявлением выражаю свое несогласие против какого бы то ни было договора в отношении земельного участка.

Дата _____

Подпись _____

После решения вопроса об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка органами местного самоуправления или органами государственной исполнительной власти субъекта Российской Федерации в зависимости от их компетенции, указанными в пункте 2, и получения разрешения на совершение сделки купли-продажи земельного участка с изменением целевого назначения земельного участка совершается указанная сделка.

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменном виде по форме, установленной Роскомземом Российской Федерации. Договор о сделке подлежит в обязательном порядке государственной регистрации. В случае отсутствия государственной регистрации сделка считается недействительной. Нотариальное удостоверение сделок после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ и создания в регионе учреждений юстиции по регистрации указанных сделок не требуется, кроме сделок, по которым требуется обязательное нотариальное удостоверение, например, наследование, дарение и др. По желанию граждане и юридические лица имеют право нотариально удостоверить сделки с землей, которая должна предшествовать государственной регистрации этой сделки. «Договор о возведении жилого дома на отведенном земельном участке удостоверяется нотариусом по месту отвода земельного участка. Удостоверение договора об отчуждении жилого дома, квартиры, дачи, садового дома, гаража, а также земельного участка производится по месту нахождения указанного имущества» (из статьи 56 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.93 № 4462-1).

«Нотариус по совместному письменному заявлению супругов выдает одному из них или обоим супругам свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе, нажитом за время брака.

Свидетельство о праве собственности на жилой дом, квартиру, дачу, садовый дом, гараж, а также на земельный участок выдается нотариусом по месту нахождения этого имущества» (из статьи 74 «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате»).

Совершение сделки по земельному участку, находящемуся в залоге, или по участку, по которому имеются договор ренты, производится с обязательным согласованием с залогодержателем и обладателем прав ренты. По земельному участку, на который наложен арест по совершению сделок, производится согласование изъятия земельного участка с органом, наложившим арест.

Если собственник земельного участка умер, а права на наследство находятся в стадии оформления, вопросы изъятия земельного участка решаются при участии наследников на земельный участок.

Земельные участки для строительства в городах и других поселениях пользуются повышенным спросом, поэтому вопрос о предоставлении земельного участка может решаться на аукционе.

Собственники жилых помещений для обеспечения их эксплуатации могут объединяться в кондоминиумы. При изъятии земельных участков для строительства или установлении сервитутов следует руководствоваться законодательством о кондоминиумах.

Сделки с земельными участками для размещения жилищного строительства осуществляются в соответствии с гражданским законодательством. Согласование на проведение сделки не требуется, а вот разрешение на строительство необходимо получить в соответствии с законодательством об архитектуре и градостроительстве.

3.3. Предоставление земельных участков гражданам

(извлечения из нормативных правовых актов)

Для того, чтобы производить изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства, необходимо знать порядок предоставления земельных участков гражданам, так как при изъятии земельных участков производится предоставление равноценных участков и мена участков.

Одним из принципов земельного законодательства, установленном в Земельном кодексе (статья 1 п.4), является: «участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на

землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством».

Принцип сочетания интересов общества и законных интересов граждан призван обеспечить в земельном законодательстве регулирование использования и охраны земель в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Согласно статье 5 Земельного кодекса граждане являются такими же участниками земельных отношений, как юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

«Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц» (из статьи 15 Земельного кодекса).

Собственность граждан на землю не подвергается никакому сомнению, наоборот, согласно статье 16 «государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований».

Согласно статье 20 Земельного кодекса гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются, а ранее возникшее право постоянного (бессрочного) пользования, находящимися у граждан до введения в действие Земельного кодекса сохраняется. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками, однако имеют право приобрести их в собственность. «Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок» (из статьи 20 Земельного кодекса, то же и по землям, находящимся в пожизненном наследуемом (статья 21). Земельные участки, находящиеся на праве пожизненного наследуемого владения, могут быть переданы по наследству.

При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданин, являющийся арендатором данного земельного участка, имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу (из статьи 22 Земельного кодекса). Гражданин, являющийся арендатором земельного участка, имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Изменение условий договора аренды. «Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором» (из статьи 22 Земельного кодекса).

Предоставление земельных участков гражданам для жилищного строительства имеет свои особенности: «Органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления обеспечивают: 4) предоставление, продажу в установленном земельным законодательством порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией» (из статьи 3 Федерального закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г., 10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г.)).

«При осуществлении компактной застройки населенных пунктов в соответствии с их генеральными планами и проектами планировки и застройки, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны населенного пункта» (из статьи 64 Земельного кодекса).

«Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации» (из статьи 28 Земельного кодекса).

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса. «Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка» (из статьи 30 Земельного кодекса).

«Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства» (из статьи 30 Земельного кодекса).

Собственники зданий, строений, сооружений имеют в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом и федеральными законами.

Согласно статье 76 Земельного кодекса «самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства за время незаконного пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет».

«Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, выселяемым из него гражданам другое благоустроенное жилое помещение предоставляется предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок либо предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение)» (Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.83 года в редакции от 28 марта 1998 г. с изм. и доп. от 17 апреля 2001 г.).

«Застройщик имеет право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для строительства жилья в зонах, предусмотренных градостроительной документацией. Органы местного самоуправления с учетом специфики регионов и городов обязаны предоставить в пользование, аренду, собственность или продать земельные участки для жилищного строительства в срок:

- не более одного месяца для физических лиц,
- и двух месяцев для юридических лиц с момента их обращения.

Граждане имеют право на получение или приобретение в установленном порядке земельных участков для жилищного строительства независимо от наличия у них другого жилого помещения (недвижимости в жилищной сфере), в том числе в других населенных пунктах» (из статьи 22 Закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1 (с изменениями от 12 января 1996 г., 21 апреля 1997 г., 10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г.)). Некоторые граждане, получившие земельные участки для жилищного строительства, длительное время его не используют для указанных целей, поэтому при превышении установленного срока к застройщику органами местного самоуправления применяются санкции, предусмотренные законодательством.

Земельные участки в городах и других поселениях пользуются повышенным спросом, и поэтому для их продажи в собственность или права аренды проводятся торги (аукционы, конкурсы). Согласно «Правилам организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.02 г. № 808, продажа земельных участков или права их аренды производится по решению их собственников, а точнее, органов, уполномоченных принимать такие решения:

Федеральная государственная собственность Российской Федерации	Государственная собственность субъекта Российской Федерации	Муниципальная собственность
Правительство Российской Федерации или специально уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти	Орган государственной власти субъекта Российской Федерации	Орган местного самоуправления

Предметом торгов может быть земельный участок с установленными границами и правовым режимом либо право его аренды.

Согласно Правилам «извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в средствах массовой информации, определенных Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, не менее чем за 30 дней до даты проведения торгов и содержать следующие сведения:

- а) форма торгов и подачи предложений о цене или размере арендной платы;
- б) срок принятия решения об отказе в проведении торгов;
- в) предмет торгов, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные позволяющие индивидуализировать земельный участок данные;
- г) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении торгов, реквизиты указанного решения;
- д) наименование организатора торгов;
- е) начальная цена предмета торгов или начальный размер арендной платы, "шаг аукциона", размер задатка и реквизиты счета для его перечисления;

ж) форма заявки об участии в торгах, порядок приема, адрес места приема, даты и время начала и окончания приема заявок и прилагаемых к ним документов, предложений, а также перечень документов, представляемых претендентами для участия в торгах;

з) условия конкурса;

и) место, дата, время и порядок определения участников торгов;

к) место и срок подведения итогов торгов, порядок определения победителей торгов;

л) срок заключения договора купли-продажи или аренды земельного участка;

м) дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности;

н) проект договора купли-продажи или аренды земельного участка;

о) сведения о сроке уплаты стоимости, если земельный участок продается в кредит (с отсрочкой платежа), а также о порядке, сроках и размерах платежей, если земельный участок продается в рассрочку».

При выборе земельных участков для размещения и проектирования индивидуальных жилых домов необходимо учитывать требования норм государственной противопожарной службы МВД России «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования. НПБ 106-95». Указанные нормы распространяются на проектирование многоквартирных индивидуальных жилых домов и коттеджей (коттедж — индивидуальный (многоквартирный) городской или сельский дом с прилегающим к нему участком земли), а также индивидуальных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного или иного назначения, связанными с индивидуальной трудовой деятельностью собственников этих домов.

Оформление, разработка и согласование документации для индивидуального строительства осуществляются согласно НПБ 03-93 (см. раздел 16 данного Пособия) и РСН 70-88, где в частности имеются требования к содержанию строительного паспорта на застройку земельного участка, включающего: проект жилого дома со схемой земельного участка; проекты хозяйственных построек; краткая пояснительная записка; акт выноса в натуру границ земельного участка и разбивки строений; схема выноса в натуру границ земельного участка и разбивки строения.

Согласно требованиям НПБ 106-95: «к каждому земельному участку индивидуального жилого дома следует предусматривать проезд. При устройстве проездов с односторонним кольцевым движением должны быть предусмотрены разъездные площадки через каждые 200 м шириной проезжей части 6 м и длиной 15 м. Протяженность тупиковых проездов с разворотными площадками в конце не должна превышать 150 м при ширине проезжей части 4,2 м».

Число этажей индивидуальных жилых домов устанавливается от степени огнестойкости.

«В первом и цокольном этажах, а также в пристройках допускается размещать помещения общественного назначения и помещения, связанные с индивидуальной трудовой деятельностью проживающих в здании, за исключением:

специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов;

предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви) (извлечение из НПБ 106-95).

При отсутствии наружных водопроводных сетей противопожарного водоснабжения используются естественные водосточники или устраиваются пожарные водоемы. Водоемы принимаются по расчету, но не менее двух, при радиусе использования их для пожаротушения 100 — 200 м (в зависимости от наличия мотопомп или автонасосов). Объем водоемов следует определять исходя из расчетных расходов и продолжительности тушения пожаров, при этом в каждом водоеме должно храниться 50 % объема воды на пожаротушение.

3.4. Кондоминиум

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (из статьи 1 ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 № 72 –ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.).

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной собственности, а остальные части (общее имущество) находится в их общей долевой собственности.

Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Процедура принятия решений в кондоминиуме установлена в статье 22 Федерального закона «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 № 72 –ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.).

Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия настоящего Закона.

Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом (из статьи 8 п.5 ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 № 72 –ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.).

Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав condomиниума, определяется действующей документацией по предоставлению земельного участка.

Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в condomиниуме определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов, исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке населенных пунктов, доступа ко всем частям имущества в порядке, устанавливаемом Правительством РФ.

В существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав condomиниума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора condomиниума может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы condomиниума наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством (из статьи 11 ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 № 72 –ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.).

По вопросам совместного управления единым комплексом недвижимого имущества в condomиниуме принят и действует Федеральный закон «О внесении изменений и дополнений в Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 21.04.97 № 68 -ФЗ, а по установлению границ земельных участков - «Положение об определении размеров и установлении границ земельных участков в condomиниумах», утвержденное Правительством РФ 26.09.97 № 1223.

«Размеры земельных участков для создания condomиниумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях определяются в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормативами и методикой расчета нормативных размеров земельных участков в condomиниумах. Границы земельных участков в condomиниумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не предусмотрено иное.

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав condomиниума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания), с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в condomиниуме, обслуживания жилых зданий и другого имущества, входящего в состав condomиниума, а также доступ ко всем объектам condomиниума. При этом должны обеспечиваться нормальные условия проживания граждан на смежных земельных участках и права собственников, владельцев, пользователей и арендаторов этих участков, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений.

Методика расчета нормативных размеров земельных участков в condomиниумах утверждается органами исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления в случае возложения на них этих функций.

3. Границы земельных участков в condomиниумах устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при их наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций, если градостроительными требованиями не установлено иное.

9. Согласованные с заинтересованными органами, домовладельцами или товариществом собственников жилья конкретного condomиниума, собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами смежных земельных участков и владельцами расположенных в них зданий, строений и сооружений предложения уполномоченного органа о размерах и границах земельного участка, передаваемого в собственность (бесплатно или за плату) или аренду, а также об установлении сервитутов и ограничений по его использованию оформляются протоколом согласования.

По итогам заседания уполномоченный орган в установленном порядке оформляет окончательный план границ всего земельного участка, входящего в состав condomиниума, и подготавливает проекты решений государственных органов власти или органов местного самоуправления о передаче этого участка в собственность (бесплатно или за плату) или аренду домовладельцам или товариществу собственников жилья» (из «Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в condomиниумах», утвержденного постановлением Правительства РФ от 26.09.97 № 1223).

4. Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земель поселений для строительства

4.1. Общие положения о землях поселений

В отличие от земель других категорий, земли поселений изначально используются и предназначены для застройки и развития поселений. Для обеспечения порядка в использовании земель поселений применяется зонирование территории. При этом вся территория поселения делится на **территориальные зоны**. Градостроительную документацию по зонированию территории утверждают и изменяют органы местного самоуправления.

Изъятие (выкуп) земельных участков для строительства производится в соответствии с генеральным планом поселения, а также согласно утвержденным органами местного самоуправления правил землепользования и застройки.

От земель иных категорий земли поселений отделяются чертой, которая проходит по внешним границам и включает в состав поселения земельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам.

Черта поселений утверждается и изменяется органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а по закрытым административно-территориальным образованиям - Правительством Российской Федерации

Понятие земель поселений установлены в Земельном кодексе (статья 83). В статье 84 дано определение и установлены требования к черте городских, сельских поселений и порядок ее установления. Состав земель поселений и зонирование территорий установлены в статье 85, а по пригородным зонам в статье 86.

Отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения регулируются Градостроительным кодексом.

Земельные отношения в границах поселения регулируются Земельным кодексом, а градостроительные – Градостроительным кодексом. «В случае изменения ранее установленных границ земельных участков изъятие или выкуп таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и гражданским законодательством Российской Федерации» (из статьи 58 п. 6 Градостроительного кодекса). Границы и размеры земельного участка определяются с учетом

фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка (статья 36 п.7 Земельного кодекса). 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 (статья 85 Земельного кодекса).

При изъятии и предоставлении земельных участков в поселениях применяются различные понятия, например, такие, как: градостроительство, зонирование, градостроительный регламент, красная линия и т.п., определения которых установлены в Градостроительном кодексе.

Градостроительная деятельность (градостроительство)	деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений;
Зонирование	деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;
Межселенные территории	территории за пределами границ поселений;
Государственные градостроительные нормативы и правила	нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов;
Градостроительный устав (кодекс)	закон субъекта Российской Федерации, определяющий порядок осуществления градостроительной деятельности на его территории;

Правила землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений	нормативно-правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменения объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов;
Градостроительный регламент	совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны;
Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве	- использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; - ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты;
Красные линии	границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях;
Линии регулирования застройки	границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2. Зонирование территории для осуществления градостроительной деятельности

При выборе места размещения объекта, определения порядка изъятия и предоставления земельного участка для строительства зонирование территории, и в частности, вид территориальной зоны имеет принципиальное значение, так как для каждого вида и конкретной территориальной зоны устанавливаются свои отличительные градостроительные регламенты. Отличительной особенностью нового Земельного кодекса является то, что в статье 7 четко установлено: «любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования». В статье 30 Земельного кодекса установлено: «Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий). Применение указанных статьи существенным образом изменяет порядок предоставления земельного участка для строительства, то есть не требуется ни разрешений, ни согласований именно по земельному участку, в том числе при осуществлении сделки купли-продажи земельного участка, предназначенного для строительства объекта. Фактически так на практике происходило и происходит. Например, в зоне жилой застройки приобретается земельный участок, и новый его собственник собирается построить жилой дом. В этом случае новый собственник получает и регистрирует право на земельный участок, а разрешение и согласования по земельному участку не производятся. Обращаем внимание, что не требуется разрешения только по земельному участку, подготовку которого организуют комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, а разрешение на строительство, которое в соответствии со статьей 62 Градостроительного кодекса готовят и выдают органы архитектуры и градостроительства, требуется обязательно.

Согласно статье 7 Земельного кодекса «правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий». Разрешенное использование в поселениях определяется в соответствии с градостроительными регламентами. В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам.

Виды территориальных зон	Согласно Земельному кодексу (статья 85) земельные участки предназначены:	Определения территориальных зон согласно Градостроительному кодексу
1) жилая	для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднетажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.	Статья 41: 1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). 2. К жилым зонам также относятся территории садоводческих и дачных

		кооперативов, расположенные в пределах границ (черты) поселений.
2) общественно-деловая	для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.	Статья 42: 1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности. 2. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.
3) производственная	для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.	Статья 43: 1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. 2. Благоустройство территорий производственных зон осуществляется за счет собственников производственных объектов. 3. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.
4) инженерных и транспортных инфраструктур	для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.	Статья 44: 1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования. 2. Для предотвращения вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, а также со специальными нормативами, правилами застройки. 3. Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций. Обязанности по благоустройству указанных территорий возлагаются на собственников сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. 4. Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое вредное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами городских и сельских поселений.
5) рекреационная	Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.	Статья 45: 1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты. 2. На территориях рекреационных зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.
6) сельскохозяйственного использования	Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки.	Статья 46: 1. В пределах границ (черты) городских и сельских поселений выделяются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, городами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями. 2. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки.
7) специального назначения	(в Земельном кодексе нет определения)	Статья 47: 1. Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с

		использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений. 2. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.
8) военных объектов	(в Земельном кодексе нет определения)	Статья 48: 1. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. 2. Порядок использования территорий указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, с правилами застройки.
9) иные территориальные зоны	(в Земельном кодексе нет определения)	(в Градостроительном кодексе нет определения)

В границах поселений Земельным кодексом выделяются зоны, для которых установлены особые требования по использованию земельных участков.

Характеристика зоны	Особые требования по использованию
В пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.	Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94-100 Земельного кодекса.
Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры.	Используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.
Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами.	Могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Одной из самых важных особенностей выбора земельного участка для строительства в городах и сельских поселениях является обязательный учет предусмотренных в градостроительной документации:

- вида территориальной зоны;
- градостроительного регламента по использованию данной территориальной зоны (устанавливается для каждой конкретной зоны индивидуально);
- вида зоны ограничений, в зависимости от которой устанавливаются ограничения по использованию территории.

В зависимости от цели строительства и назначения объекта определяется вид территориальной зоны для его размещения, условия строительства и использования земельного участка, а также иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке или на смежной территории.

Согласно **виду территориальной зоны** можно разрешить или запретить строительство объекта на конкретном земельном участке, а согласно **виду зоны ограничений** устанавливаются условия использования, а также охранные зоны и режим их использования.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах.

Виды зон ограничений	• зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов заповедных зон;
	• зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны;
	• санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
	• водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
	• зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
	• зоны залегания полезных ископаемых;
	• территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

	• зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
	• зоны с экстремальными природно-климатическими условиями;
	• иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (из статьи 37 Градостроительного кодекса).

Требования к градостроительному регламенту и границам территориальных зон установлены в статье 85 Земельного кодекса.

Граница территориальной зоны	Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.
Градостроительный регламент	Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).
	Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.
	Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.
	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.
	Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют 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. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.
	Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.
	Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

К границам городов и сельских поселений примыкают **пригородные зоны**, предназначенные в качестве резерва для развития городов и сельских поселений, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, садоводческих и дачных кооперативов, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Зонирование пригородных зон осуществляется с учетом землеустроительной и лесоустроительной документации.

Строительство, реконструкция и расширение объектов недвижимости в пределах территорий резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города осуществляются по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления (из статьи 50 Градостроительного кодекса).

В земельном кодексе (статья 86) даны следующие определения пригородных зон:

«1. В состав пригородных зон могут включаться земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений.

2. В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

3. Границы и правовой режим пригородных зон, за исключением пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, утверждаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации.

4. Границы и правовой режим пригородных зон городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются федеральными законами.

5. В составе пригородных зон могут выделяться зеленые зоны, которые выполняют санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции и в границах которых запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на окружающую среду.

6. Перевод земель в границах пригородных и зеленых зон, занятых лесами первой группы, в земли иных категорий допускается на основании решения Правительства Российской Федерации».

Требования по градостроительному зонированию территории поселений установлены Градостроительным кодексом. При решении технических вопросов градостроительного зонирования применяются «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов. МДС 30-1.99», разработанные НПЦ «Региональное развитие» и ЦНИИП градостроительства.

Схемы зонирования территорий определяют вид использования территорий для осуществления градостроительной деятельности и устанавливают ограничения на их использование. С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное назначение и интенсивность использования каждой территориальной зоны.

Данные о видах и интенсивности использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила землепользования и застройки (правила застройки) городских и сельских поселений, других муниципальных образований - нормативные правовые акты органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости.

Правила застройки включают в себя схему зонирования и правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом.

Границы зон определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ. При этом зонирование производится параллельно по следующим видам:

функциональному назначению территорий;	характеру и степени их освоенности;	развитию транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;	поддержанию качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды.

Зонирование производится в следующей последовательности: первым - зонирование территорий по их функциональному назначению, которое является базовым, вторым - зонирование территорий по характеру и степени их освоенности, затем - остальные виды зонирования.

В заключение путем взаимного наложения указанных видов зон выделяются интегрированные зоны. Соответственно для этих зон устанавливаются интегрированные зональные градостроительные требования к использованию территорий города, иного поселения. Установленные градостроительные требования распространяются на все расположенные в каждой из таких зон объекты недвижимости (земельные участки, здания и сооружения).

4.3. Право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства в городах и сельских поселениях необходимо учитывать прежде всего, что это территория непосредственного проживания и жизнедеятельности населения. Поэтому первостепенное значение имеют интересы населения. Вредные и опасные производства размещаются, как правило, за границами населенных пунктов, на безопасном расстоянии с соблюдением установленного режима использования территории.

Основанием для этого является Конституция Российской Федерации, в которой установлено, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (из статьи 36). Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением (из статьи 42).

Для создания благоприятной среды жизнедеятельности каждого	• градостроительное планирование развития территорий и поселений;
	• участие граждан и общественных объединений в осуществлении градостроительной деятельности;
	• государственное нормирование градостроительной деятельности;

гражданина предусматривается (из статьи 7 Градостроительного кодекса):	• лицензирование градостроительной деятельности отдельных видов;
	• сертификация строительных материалов отдельных видов и услуг отдельных видов в области строительства;
	• государственный и общественный контроль за осуществлением градостроительной деятельности и соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительстве;
	• компенсацию в административном порядке вреда, причиненного гражданам в результате нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительстве и повлекшего за собой ухудшение среды жизнедеятельности;
	• возмещение вреда, причиненного здоровью и имуществу граждан в результате нарушения законодательства Российской Федерации о градостроительстве;
	• привлечение к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства Российской Федерации о градостроительстве.

При осуществлении градостроительной деятельности использование земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися соответственно собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков, проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, которые установлены проектами планировки (из статьи 16 Градостроительного кодекса).

Граждане и юридические лица обязаны:

- охранять среду жизнедеятельности;
- осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
- проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений, сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
- выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства;
- оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, в осуществлении ими своих полномочий;
- предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
- безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для строительства в соответствующие архивы и фонды органов архитектуры и градостроительства (из статьи 20 Градостроительного кодекса).

4.4. Государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности

При размещении объекта строительства в городах и сельских поселениях, разработке проектно-сметной документации учитываются и достигается оптимальное соотношение государственных, общественных и частных интересов в соответствии с требованиями статьи 3 Градостроительного кодекса).

Государственные интересы - интересы Российской Федерации и субъектов Российской Федерации	• обеспечение условий для устойчивого развития поселений и межселенных территорий, • функционирование государственных систем инженерной и транспортной инфраструктур, • сохранение природных ресурсов, • охраны государственных объектов историко-культурного и природного наследия, территорий традиционного проживания коренных малочисленных народов. <i>В случае, если градостроительная деятельность противоречит государственным интересам, такая деятельность может быть прекращена</i>

Общественные интересы - интересы населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований	• обеспечение благоприятных условий проживания, • ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, • улучшение экологической обстановки, • развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий, • сохранение территорий объектов историко-культурного и природного наследия. • обеспечение условий для устойчивого развития поселений и межселенных территорий, • функционирование государственных систем инженерной и транспортной инфраструктур, • сохранение природных ресурсов, • охрана государственных объектов историко-культурного и природного наследия, территорий традиционного проживания коренных малочисленных народов. <i>В случае, если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена</i>
Частные интересы - интересы граждан и юридических лиц в связи с осуществлением градостроительной деятельности на принадлежащих им земельных участках	Градостроительная деятельность граждан и юридических лиц может быть ограничена в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности обеспечиваются посредством выполнения требований нормативных правовых актов, государственных градостроительных нормативов и правил; реализации градостроительной и проектной документации в целях обеспечения благоприятных условий проживания, а также посредством осуществления контроля за их выполнением.

Согласование государственных и общественных интересов в области градостроительной деятельности обеспечивается органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Споры, возникающие при осуществлении градостроительной деятельности, рассматриваются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, судом в пределах их компетенции.

Создание, использование, реконструкция и любые иные изменения недвижимости должны соответствовать утвержденной градостроительной документации, государственным градостроительным нормативам и правилам застройки (из статьи 3 Градостроительного кодекса).

4.5. Особое регулирование градостроительной деятельности

Для регулирования градостроительной деятельности установлены градостроительные нормативы и правила федерального уровня и субъектов Российской Федерации, которые утверждаются органами исполнительной власти и обязательны для исполнения.

Если без введения специальных правил использования территории обеспечение частных, общественных или государственных интересов невозможно или затруднено, вводится особое регулирование (из статьи 6 Градостроительного кодекса)

Объектами особого регулирования могут быть: объекты федерального значения, значения субъекта Российской Федерации и местного значения.

Особое регулирование осуществляется посредством	• введения специальных государственных стандартов, государственных градостроительных нормативов и правил; • введения особого порядка разработки, согласования и утверждения градостроительной документации; • выдачи специальных разрешений на строительство (статья 63 Градостроительного кодекса).
К территориям, подлежащим особому регулированию,	• территории объектов историко-культурного наследия; • особо охраняемые природные территории; • территории традиционного проживания коренных малочисленных народов; • территории свободных экономических зон;

могут относиться	• территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; • территории зон чрезвычайных экологических ситуаций, экологического бедствия; • территории депрессивных районов и иные территории.
К поселениям, которые являются объектами особого регулирования, могут быть отнесены	• город Москва - столица Российской Федерации; • город Санкт - Петербург; • города - центры субъектов Российской Федерации; • города - курорты; • исторические поселения, а также поселения, на территории которых имеются памятники истории и культуры; • городские и сельские поселения с особым режимом жизнедеятельности (военные городки и другие закрытые административно-территориальные образования, поселения в государственных природных заповедниках, национальных парках, природных парках и тому подобное; • городские и сельские поселения, которые расположены в регионах с экстремальными природно-климатическими условиями или особо неблагоприятными экологическими условиями вследствие радиоактивного загрязнения, повышенной сейсмичности или которые подвержены воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
Границы объектов особого регулирования	Границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования могут не совпадать с границами административных образований и определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации.

4.6. Основные требования при планировании территории и размещении объектов

4.6.1. Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности требований безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

- 1 Градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
- 2 Требования безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также нормативно-техническими документами федеральных органов архитектуры и градостроительства, федеральных органов по охране окружающей природной среды, санитарно-эпидемиологическому надзору, гражданской обороне, предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, земельным ресурсам и землеустройству, охране недр, вод, атмосферного воздуха, почв, нормативно-техническими документами других федеральных органов государственного контроля и надзора, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
- 3 В градостроительную документацию всех видов включаются разделы о защите территорий и поселений от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также определяются мероприятия по гражданской обороне и предупреждению чрезвычайных ситуаций.
- 4 Для территорий и поселений, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, разрабатываются специальные схемы и проекты защиты территорий и поселений от указанных воздействий.
- 5 Запрещаются разработка, согласование, утверждение и реализация градостроительной документации, разработанной без учета материалов соответствующих комплексных инженерных изысканий.
- 6 На территориях и в поселениях, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ведется мониторинг состояния среды жизнедеятельности. Сведения об указанных ситуациях вносятся в государственный градостроительный кадастр (из статьи 9 Градостроительного кодекса).

4.6.2. Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил

- 1 Разработка градостроительной документации, строительство и реконструкция городских и сельских поселений, зданий, строений и сооружений должны осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил с учетом состояния территорий городских и сельских поселений и ограничений в области экологической безопасности,

установленных территориальными комплексными схемами охраны природы и природопользования, а также с учетом последствий вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

- 2 При разработке градостроительной документации следует предусматривать мероприятия по охране окружающей природной среды, определенные заданием на разработку градостроительной документации.
- 3 В градостроительную документацию всех видов в соответствии с заданием на ее разработку включаются разделы об охране недр, окружающей природной среды, о рациональном использовании природных ресурсов и землеустройстве.
- 4 Для зон чрезвычайной экологической ситуации и экологического бедствия территорий субъектов Российской Федерации, территориально-производственных комплексов, городов - крупных промышленных комплексов разрабатываются территориальные комплексные схемы охраны природы и природопользования.
- 5 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.
- 6 Территории, загрязненные химическими и биологическими веществами, вредными микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами в количествах свыше предельно допустимых уровней, в случаях, если проживание населения и осуществление хозяйственной и иной деятельности на таких территориях создают угрозу здоровью человека, подлежат консервации и специальной обработке в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды.
- 7 В зависимости от степени загрязнения и способа оздоровления указанных территорий может быть введен особый режим их использования или установлено иное функциональное назначение.
- 8 В случаях, если государственные или общественные интересы требуют осуществления хозяйственной и иной деятельности на территориях, неблагоприятных в экологическом отношении, допускается временное проживание населения на таких территориях с установлением особого регулирования градостроительной деятельности в соответствии с градостроительной документацией (из статьи 10 Градостроительного кодекса)..

4.6.3. Обеспечение размещения предприятий, учреждений, организаций и имеющих рекреационное и оздоровительное значение объектов

- 1 Размещение предприятий, учреждений, организаций должно отвечать государственным градостроительным нормативам и правилам, требованиям зонирования территорий, обеспечения благоприятных условий для проживания населения.
- 2 При осуществлении градостроительной деятельности должны учитываться благоприятные природно-климатические, лечебные, санитарно-гигиенические и иные благоприятные условия территорий и поселений в целях обеспечения прав граждан на отдых.
- 3 В местах постоянного проживания населения выделяются территории для обеспечения размещения имеющихся рекреационное и оздоровительное значение объектов в соответствии с градостроительной документацией, государственными градостроительными нормами и правилами.
- 4 Размещение предприятий, учреждений, организаций и имеющих рекреационное и оздоровительное значение объектов обеспечивают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления в соответствии с их компетенцией (из статьи 11 Градостроительного кодекса)..

4.6.4. Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий

- 1 При осуществлении градостроительной деятельности должны обеспечиваться соблюдение требований сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.
- 2 В поселениях и на территориях, имеющих памятники истории и культуры, в том числе памятники археологии, особо охраняемые природные территории, устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается или ограничивается градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, причиняющая вред объектам историко-культурного наследия, особо охраняемым природным территориям, окружающей природной среде и ухудшающая их состояние и нарушающая целостность и сохранность.
- 3 Границы зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий определяются градостроительной документацией и утверждаются в порядке, установленном законодательством об охране памятников истории и культуры и об охране окружающей природной среды (из статьи 12 Градостроительного кодекса).

4.6.5. Обеспечение соблюдения градостроительных требований при размещении объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения

- 1 В градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке определяются состав и структура объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом комплексности застройки, интересов различных социально-демографических и профессиональных групп населения.
- 2 Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления создают систему социального и культурно-бытового обслуживания населения в городских и сельских поселениях в соответствии с планировочной структурой поселений, их значением в межселенном социальном и культурно-бытовом обслуживании и с учетом развития предпринимательства и конкуренции в сфере услуг.
- 3 Изменение назначения объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными градостроительными нормативами и правилами уровня обслуживания населения, не допускается (из статьи 13 Градостроительного кодекса).

4.6.6. Обеспечение создания систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий

- 1 На территориях, используемых для проживания населения и осуществления хозяйственной и иной деятельности, создаются системы инженерной инфраструктуры и благоустройства (озеленение и инженерная подготовка территорий) территорий с учетом типа поселения и его застройки, вида хозяйственной и иной деятельности и в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами. Виды систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий и ограничения на их использование и эксплуатацию при осуществлении градостроительной деятельности определяются градостроительной документацией и разрабатываемыми на ее основе специальными схемами и проектами развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий.
- 2 При разработке градостроительной документации, строительстве и эксплуатации магистральных сетей и головных сооружений инженерной инфраструктуры, 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, в том числе вредного воздействия сооружений и коммуникаций инженерного оборудования и благоустройства территорий (очистных сооружений канализации, объектов тепло -, электро - и газоснабжения, свалок бытовых и промышленных отходов, мусороперерабатывающих заводов и других).
- 3 Создание и развитие систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий субъектов Российской Федерации, городских и сельских поселений, других муниципальных образований обеспечивают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления (из статьи 14 Градостроительного кодекса).

4.6.7. Создание условий доступности мест работы и отдыха, центров социально-культурного обслуживания

При проектировании и строительстве поселения необходимо предусматривать единую систему коммуникаций транспорта и улично-дорожной сети, увязанную с планировочной структурой поселения и прилегающей к нему территории в целях обеспечения удобных и безопасных связей со всеми частями территории поселения и его пригородной зоны, а также с другими территориями и поселениями (из статьи 15 Градостроительного кодекса).

4.7. Градостроительная документация

Следует различать градостроительную документацию двух видов:

- 1 О планировании развития территории.
- 2 О застройке территории.

Выбор места размещения объекта строительства производится с учетом градостроительной документации о планировании развития территории, которая в зависимости от размеров затрагиваемых территорий может быть представлена следующими видами:

Территория или часть территории Российской Федерации	Территория субъекта Российской Федерации	Территория городских и сельских поселений, других муниципальных образований
• Генеральная схема расселения на территории Российской Федерации (статья 31 Градостроительного кодекса);	• Территориальная комплексная схема градостроительного планирования развития территорий субъекта Российской Федерации	• Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития

• Схема градостроительного планирования развития частей территории Российской Федерации; • Консолидированная схема градостроительного планирования (статья 32 Градостроительного кодекса).	Федерации и частей территорий субъектов Российской Федерации (статья 33 Градостроительного кодекса).	территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) (статья 34 Градостроительного кодекса); • Генеральные планы городских и сельских поселений (статья 35 Градостроительного кодекса); • Проекты черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований (статья 36 Градостроительного кодекса);

Градостроительная документация о застройке городских и сельских поселений включает в себя:

- проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений (далее - проекты планировки);
- проекты межевания территорий;
- проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений (далее - проект застройки).

Размещение объектов строительства на территории городских и сельских поселений производится с учетом наличия и в соответствии с градостроительной документацией, установленной статьями 58-60 Градостроительного кодекса:

Проект планировки	Проект межевания территории	Проект застройки
<i>разрабатывается на основании Генеральных планов городских и сельских поселений на часть территории и устанавливает:</i>	<i>разрабатывается для застроенных территорий и подлежащих застройке в границах установленных красных линий и включает:</i>	<i>разрабатывается для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры и устанавливает:</i>
• красные линии и линии регулирования застройки; • границы земельных участков (если в состав проекта входит проект межевания); • размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения; • плотность и параметры застройки; • параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории. <i>Проект планировки является основой для проекта межевания территории и проекта застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений.</i>	• по застроенным территориям границы участков устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов; • нормы предоставления земельных участков вновь осваиваемых территорий устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также органами местного самоуправления в соответствии с правилами застройки; • межевание земель общего пользования не производится; • проекты межевания территорий утверждаются органами местного самоуправления и являются основанием для установления границ земельных участков на местности	• линии регулирования застройки; • расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие их характеристики; • архитектурное решение застройки; • системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами земельных участков, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений; • организация движения транспортных средств и пешеходов; • территории общего пользования.

В случае изменения ранее установленных границ земельных участков изъятие или выкуп таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным

4.8. Проектная документация

- 1 Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, а также благоустройства их земельных участков.
- 2 Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.
- 3 Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектной документации, внесение в нее изменений осуществляется в установленном порядке по инициативе заказчика и за его счет.
- 4 Проектная документация, заказчиком которой являются органы местного самоуправления, утверждается этими органами в установленном порядке. Проектная документация, заказчиком которой являются физические и юридические лица, утверждается заказчиком в установленном порядке.
- 5 Утвержденная в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство (из статьи 61 Градостроительного кодекса).

Градостроительная документация любого вида включает в себя текстовую и графическую части, она проходит экологическую экспертизу, рассматривается и утверждается в установленном порядке. Поэтому при размещении объектов строительства с учетом градостроительной документации о планировании территории и ее застройке снимаются отдельные вопросы экологической экспертизы и проведения согласований.

4.9. Этапы (стадии) землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков в городах и сельских поселениях

В Градостроительном кодексе установлено, что предоставление земельных участков в городских и сельских поселениях осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации (статья 56, п.3).

В городах и сельских поселениях изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства производится так же, как и на землях других категорий, в два этапа (стадии).

Градостроительный кодекс допускает в отдельных случаях упрощенную процедуру выбора, согласования и предоставления земельного участка без выполнения предварительного согласования размещения объекта строительства, то есть первого этапа землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земель. Вот что, в частности, установлено в статье 56: «При строительстве объектов недвижимости в городских и сельских поселениях в соответствии с градостроительной документацией о застройке и градостроительными регламентами предварительное согласование размещения объектов недвижимости не проводится».

Согласно статье 30 Земельного кодекса «1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
 - 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.
2. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 настоящего Кодекса.
3. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, в постоянное (бессрочное) пользование».

«Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства» (из п.11 статьи 30 Земельного кодекса).

Таким образом, учитывая требования Земельного и Градостроительного кодексов, необходимо учитывать, что предварительное согласование места размещения объекта (первый этап землеустроительного проекта) выполнять обязательно:

- при размещении объекта, функциональное назначение которого не соответствует **территориальной зоне** (статьи 40–48 Градостроительного кодекса) и не предусмотрено проектом планировки и застройки;

- при размещении объекта в водоохранной зоне, санитарной зоне, зоне наличия полезных ископаемых, в зоне памятников истории и культуры и т.п., то есть в **зоне ограничений** (статья 37 Градостроительного кодекса);
- если для функционирования объекта требуется установление зоны ограничений (охранная зона, санитарная зона и т.п.);
- если требуется изменение целевого назначения земельного участка, которое не относится к полномочиям (компетенции) органа местного самоуправления;

Региональный опыт

Руководствуясь нормами Градостроительного кодекса, нормативными и правовыми актами земельного законодательства, считаем, что без предварительного согласования места размещения объектов можно предоставлять земельные участки согласно градостроительному зонированию в территориальных зонах, соответствующих целевому назначению объекта строительства. Например, предоставление земельного участка под индивидуальное жилищное строительство производится в соответствующей жилой зоне, а в других территориальных зонах только после предварительного согласования, то есть в две стадии. Размещение без предварительного согласования (без первого этапа) объектов промышленности или городской инфраструктуры, например, заправочной станции, электроподстанции, трамвайного парка и т.п., производится в том случае, если в проекте планировки и застройки указаны именно эти конкретные объекты.

На территории города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы, также «в случае наличия предварительных проработок или необходимых согласований предоставление земельных участков производится в одну стадию по представлению заказчиком градостроительного задания». Градостроительное задание (эскиз №1) готовит в трехнедельный срок Москомархитектура по согласованию с отделом подземных сооружений Мосгоргеотреста, префектурой, а при необходимости - с другими заинтересованными организациями, градостроительное заключение с указанием стадии проектирования (из п. 4 «Временного положения о порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве», утвержденного 31.01.92 № 51-РВМ).

4.10. Органы, регулирующие градостроительную деятельность

В состав органов в области регулирования градостроительной деятельности входят:

- федеральный орган архитектуры и градостроительства;
- органы архитектуры и градостроительства Российской Федерации (территориальные органы архитектуры и градостроительства);
- органы государственной экспертизы градостроительной и проектной документации;
- органы архитектуры и градостроительства городских и сельских поселений, других муниципальных образований (местные органы архитектуры и градостроительства), образованные по решению органов местного самоуправления, организуют свою работу в соответствии с уставами муниципальных образований (из статьи 24 Градостроительного кодекса).

4.10.1. Полномочия органов архитектуры

Федеральный орган архитектуры и градостроительства (извлечение из статьи 25 Градостроительного кодекса)	• разрабатывает основы федеральной политики в области градостроительства и осуществляет контроль за их реализацией; • устанавливает порядок разработки, регистрации, утверждения, введения в действие и пересмотра государственных градостроительных нормативов и правил; • осуществляет координацию деятельности территориальных органов архитектуры и градостроительства; • обеспечивает проведение государственной экологической экспертизы градостроительной документации, научно-исследовательских работ, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения; • организует государственный контроль за использованием и охраной земель в городских и сельских поселениях и создает инструкции о порядке его осуществления и др.
Орган архитектуры и градостроительства Российской Федерации (территориальный орган архитектуры и градостроительства) (извлечение из статьи 26 Градостроительного кодекса)	• организует разработку и реализацию государственной политики в области градостроительства в соответствующих субъектах Российской Федерации; • организует разработку и издание территориальных градостроительных нормативов и правил; • осуществляет подготовку документов в целях получения разрешения на строительство объектов недвижимости значения субъектов Российской Федерации, а также регистрацию в установленном порядке этапов выполнения инженерных изысканий для строительства;

кодекса)	• осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий субъектов Российской Федерации и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании такой документации с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации; • обеспечивает проведение государственной экспертизы градостроительной документации, научно-исследовательских работ, градостроительных разделов целевых программ и программ социально-экономического развития территорий, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий и др.
Орган архитектуры и градостроительства городских и сельских поселений, других муниципальных образований (местный орган архитектуры и градостроительства) (извлечение из статьи 27 Градостроительного кодекса)	• осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании этой документации с государственными органами, органами местного самоуправления; • обеспечивает разработку правил застройки и других нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области градостроительства; • осуществляет в установленном порядке подготовку документов в целях выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости, а также регистрацию этапов выполнения инженерных изысканий для строительства; • выдает в установленном порядке градостроительные задания на разработку градостроительной документации; • согласовывает в установленном порядке проектную документацию в отношении объектов жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, а также благоустройства территорий муниципальных образований; • осуществляет на территориях городского и сельского поселений, другого муниципального образования ведение плана существующей застройки (опорного плана), регистрационного плана расположения сооружений и коммуникаций связи и инженерного оборудования, государственного градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, а также архивного фонда инженерных изысканий для строительства; • участвует в подготовке предложений о выборе земельных участков для строительства, реконструкции существующей застройки или их благоустройства в соответствии с градостроительной документацией, а также об установлении границ указанных земельных участков; • участвует в подготовке проектов решений органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости, а также в подготовке соответствующих графических и текстовых материалов; • осуществляет вынос в натуру (на местность) красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, строений и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также принимает участие в установлении границ земельных участков на местности; • согласовывает землеустроительную документацию в отношении территорий, используемых для нужд сельского хозяйства в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях и пригородных зонах городов; • участвует в проведении работ по инвентаризации земель и других объектов недвижимости городских и сельских поселений, других муниципальных образований; • участвует в подготовке документов для проведения конкурсов и аукционов земельных участков и других объектов недвижимости; • осуществляет контроль за использованием и охраной земель городских и сельских поселений в пределах своей компетенции и др.

4.10.2. Разграничение полномочий государственной экспертизы градостроительной документации

Государственная экспертиза градостроительной документации осуществляется федеральными и территориальными органами государственной экспертизы градостроительной и проектной документации (из статьи 29 Градостроительного кодекса).

Федеральный орган Российской Федерации	Территориальные органы субъектов Российской Федерации
- Объекты градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения; - Других объектов и работ, разрабатываемых за счет федерального бюджета или совместного финансирования; - Схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения и благоустройства территорий федерального значения в части соблюдения градостроительных требований.	Градостроительная и проектная документация, научно-исследовательские работы, градостроительные разделы целевых программ субъектов Российской Федерации и местных целевых программ, схемы и проекты развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий в части соблюдения градостроительных требований, за исключением объектов, для которых экспертиза проводится на федеральном уровне.

Заключение органов государственной градостроительной экспертизы должно быть основано на заключениях:

- государственной экологической экспертизы;
- комитета по земельным ресурсам и землеустройству;
- специально уполномоченного органа охраны памятников культуры;
- управления государственным фондом недр;
- государственного горного надзора;
- санитарно-эпидемиологического надзора;
- органов охраны недр;
- а также других заинтересованных государственных органов, перечень которых определяется заданием на разработку градостроительной документации (из статьи 29 Градостроительного кодекса).

Государственная экспертиза градостроительной документации проводится в соответствии с требованиями «Инструкции о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства» РДС 11-201-95.

В Инструкции установлено, что «государственная экспертиза является обязательным этапом инвестиционного процесса в строительстве и проводится в целях предотвращения строительства объектов, создание и использование которых не отвечает требованиям государственных норм и правил или наносит ущерб охраняемым законом правам и интересам граждан, юридических лиц и государства, а также в целях контроля за соблюдением социально - экономической и природоохранной политики.

Проекты строительства до их утверждения подлежат государственной экспертизе независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности объектов.

Заключение государственной экспертизы является обязательным документом для исполнения заказчиками, подрядными, проектными и другими заинтересованными организациями».

Главгосэкспертизой России с участием института ПНИИИС Госстроя России разработаны Методические рекомендации по проведению экспертизы материалов инженерных изысканий для технико-экономических обоснований (проектов, рабочих проектов) строительства объектов. МДС 11-5.99, утвержденные 27.04.99 г.

Указанные рекомендации подготовлены в развитие «Инструкции о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства» РДС 11-201-95.

Состав и содержание принимаемой на экспертизу документации (технический отчет или заключение) по инженерно-геодезическим изысканиям должны соответствовать требованиям, изложенным в СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» и СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».

4.10.3. Взаимодействие государственных и муниципальных служб по оформлению градостроительной и землеустроительной документации при предоставлении земельных участков для строительства

Выполнение работ по выбору земельного участка, его изъятию и предоставлению для строительства - большая и многосложная работа, которая требует максимального взаимодействия и делового партнерства специалистов различных государственных и муниципальных служб.

1 **На первом этапе землеустроительного проекта предварительного согласования места размещения объекта после выбора земельного участка в натуре:**

- орган архитектуры и градостроительства городских и сельских поселений, других муниципальных образований (местный орган архитектуры и градостроительства)* в соответствии со статьей 27 Градостроительного кодекса выдает заказчику в установленном порядке **градостроительное задание** на разработку градостроительной документации, то есть проекта строительства объекта промышленности (градостроительная часть);
- комитет по земельным ресурсам и землеустройству* организует разработку землеустроительного проекта предварительного согласования места размещения объекта согласно первому этапу, а после представления заказчиком градостроительного задания, выданного органом архитектуры, представления других необходимых

согласований, изучения правоустанавливающих документов на земельный участок, сервитутов, материалов предварительной оценки строений, убытков, упущенной выгоды и стоимости земельного участка, выдает по заявлению заказчика акт установления нормативной цены земельного участка (при его продаже), готовит и обеспечивает принятие органом самоуправления постановления о предварительном согласовании места размещения объекта, а после принятия постановления выдает заказчику при необходимости **акт резервирования земельного участка** для проведения проектно-изыскательских работ.

2 На втором этапе землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка после разработки и утверждения проекта строительства объекта:

- *орган архитектуры и градостроительства городских и сельских поселений, других муниципальных образований (местный орган архитектуры и градостроительства)* в соответствии со статьей 27 Градостроительного кодекса: 1) осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании этой документации с государственными органами, органами местного самоуправления; 2) согласовывает в установленном порядке проектную документацию в отношении объектов жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, а также благоустройства территорий муниципальных образований; 3) после утверждения проекта строительства объекта участвует в подготовке проектов решений органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости, а также в подготовке соответствующих графических и текстовых материалов.
- *комитет по земельным ресурсам и землеустройству* организует разработку землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка согласно второму этапу, выдает акт установления нормативной цены земельного участка (при его продаже), рассматривает материалы окончательной оценки строений, убытков, упущенной выгоды и стоимости земельного участка, готовит и обеспечивает принятие постановления о предоставлении земельного участка для строительства.

3 Технический этап. После принятия постановления органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка:

- *орган архитектуры и градостроительства городских и сельских поселений, других муниципальных образований (местный орган архитектуры и градостроительства)* осуществляет в установленном порядке подготовку документов в целях выдачи **разрешения на строительство объектов** недвижимости, осуществляет вынос в натуру (на местность) красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, строений и сооружений, трасс инженерных коммуникаций, а также принимает участие в установлении границ земельных участков на местности, осуществляет контроль за строительством объекта (совместно с органом государственного архитектурно-строительного надзора Российской Федерации), осуществляет контроль за использованием и охраной земель городских и сельских поселений в пределах своей компетенции, осуществляет на территориях городского и сельского поселений, другого муниципального образования ведение плана существующей застройки (опорного плана), регистрационного плана расположения сооружений и коммуникаций связи и инженерного оборудования, государственного градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, а также архивного фонда инженерных изысканий для строительства и др.;
- *комитет по земельным ресурсам и землеустройству* организует и контролирует работу по межеванию земельного участка на местности, установление, согласование и закрепление на местности границ земельного участка, осуществление привязки к опорной межевой сети, сдачу межевых знаков на сохранение, изготовление межевого дела, включая план земельного участка по результатам измерений на местности, установленные ограничения и обременения по использованию земельного участка (сервитуты), подает сведения в государственную налоговую инспекцию об использовании земельного участка, осуществляет контроль за использованием и охраной земель городских и сельских поселений в пределах своей компетенции и др.
- *земельная кадастровая палата* проводит государственный кадастровый учет земельного участка, присваивает кадастровый номер, изготавливает и выдает выписку из государственного земельного кадастра.
- *комитет по имуществу муниципального образования* организует изготовление конкурсной и договорной документации по выкупу земельного участка, возмещению убытков, включая упущенную выгоду и потерь сельскохозяйственного производства, договора купли-продажи или аренды земельного участка.
- *комитет по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним* проводит регистрацию права на земельный участок и сделку с ним, вносит сведения в единый государственный реестр прав, выдает свидетельство о праве на земельный участок.

4.11. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории (из статьи 62 Градостроительного кодекса).

Разрешение на строительство выдается на основании и при условии:

- заявления заинтересованных физических и юридических лиц;
- наличия утвержденного проекта строительства;

- наличия документов, удостоверяющих право на земельный участок.

Разрешения на строительство готовят и выдают соответствующие органы архитектуры и градостроительства.

Форма заявления о выдаче разрешения на строительство, порядок и сроки рассмотрения данного заявления, перечень предоставляемых к рассмотрению материалов, форма разрешения на строительство, порядок введения в действие указанного разрешения и срок его действия, а также порядок обжалования отказа в выдаче разрешения на строительство устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Разрешение на строительство и проектная документация подлежат регистрации органами местного самоуправления.

Орган местного самоуправления может отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

- несоответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка;
- несоответствия проектной документации строительным нормам и правилам.

При переходе прав собственности на объекты недвижимости действия разрешения на строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

Специальное разрешение выдается при строительстве объекта недвижимости, составляющего государственную тайну при наличии соответствующей лицензии.

4.12. Правила выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения (Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 10 марта 2000 г. № 221)

I. Общие положения



1. Настоящие Правила, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, определяют порядок выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения.

2. Целью выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости, указанных в пункте 1 настоящих Правил, является обеспечение соблюдения участниками градостроительной, инвестиционной, предпринимательской и иной хозяйственной деятельности государственных, общественных и частных интересов, а также прав собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости в части осуществления застройки земельного участка, строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения здания, строения, сооружения, благоустройства территории.

3. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:

"разрешение на строительство" - документ, разрешающий осуществлять для федеральных государственных нужд строительство объектов недвижимости федерального значения (включая создание, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение зданий, сооружений и их комплексов) с финансированием полностью или частично за счет средств федерального бюджета в соответствии с законодательством Российской Федерации;

"специальное разрешение на строительство" - документ, разрешающий осуществлять строительство объектов недвижимости федерального значения и любых иных объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения в соответствии со специальными правилами использования территорий и специальными градостроительными нормативами, а также документ, выдаваемый на основании лицензии на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне;

"строительство объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения" - создание, реконструкция, расширение, техническое перевооружение находящихся в частной, муниципальной, государственной и иных формах собственности зданий, строений, сооружений и их комплексов, осуществляемые за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов и иных источников финансирования в соответствии со специальными правилами использования территорий, специальными государственными стандартами, градостроительными нормативами и правилами, особым порядком разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, а также специальными разрешениями на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, и объектов военной инфраструктуры;

"территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения" - территории объектов историко - культурного наследия, особо охраняемые природные территории, территории традиционного проживания коренных малочисленных народов, территории свободных экономических зон, территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, территории зон чрезвычайных экологических ситуаций, экологического бедствия, территории депрессивных районов и иные территории;

"реконструкция (реставрация) объектов недвижимости" - деятельность, направленная на сохранение, восстановление и использование объектов историко - культурного наследия в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры;

"объекты военной инфраструктуры" - специальные технологические комплексы, здания и сооружения, предназначенные для управления войсками, размещения и хранения военной техники, военного имущества и оборудования, испытания вооружения, а также военные городки, производственные предприятия, общественные здания и сооружения Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, обеспечивающих оборону и безопасность Российской Федерации.

II. Подготовка документов и выдача разрешений (специальных разрешений) на строительство

4. Разрешения (специальные разрешения) на строительство выдают в зависимости от принадлежности земель органы местного самоуправления, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти.

5. Разрешения (специальные разрешения) на строительство выдаются при строительстве всех видов недвижимости федерального значения, а также всех видов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения независимо от источников финансирования и формы собственности этих объектов.

6. Для получения разрешения (специального разрешения) на строительство заявитель представляет в органы архитектуры и градостроительства, уполномоченные осуществлять подготовку документов для выдачи разрешений (специальных разрешений) на строительство, документы, указанные в пунктах 22, 26 и 27 настоящих Правил, а также информацию о сроке начала строительства.

Регистрация указанных документов осуществляется в день их подачи.

Вопрос о выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство должен быть рассмотрен в месячный срок со дня подачи документов.

7. Проверка представленных заявителем документов, в том числе касающихся соблюдения градостроительных требований к использованию земель, охраны окружающей природной среды, экологической безопасности, санитарных правил, иных требований органов государственного контроля и надзора, а также оформление документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство проводятся соответствующим органом архитектуры и градостроительства.

8. В случае, если в представленных заявителем документах отсутствуют необходимые сведения или они противоречивы и не соответствуют сложившейся градостроительной и экологической ситуации, работа по подготовке документов для выдачи разрешения (специального разрешения) на строительство приостанавливается (но не более, чем на месяц), и заявитель немедленно извещается об этом в письменной форме (с обоснованием данного решения).

Если в течение месячного срока заявитель не устранил причины, вызвавшие приостановление подготовки документов, то ему в письменной форме направляется отказ в выдаче разрешения (специального разрешения) на строительство.

5. Особенности изъятия и предоставления земельных участков из земель лесного фонда, лесов и древесно-кустарниковой растительности, не входящих в лесной фонд

5.1 Изъятие и предоставление земельных участков из земель лесного фонда

Изъятие и предоставление земельных участков из земель лесного фонда для строительства объектов промышленности, линейных и иных сооружений регулируются Земельным и Лесным кодексами, а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Для того, чтобы учитывать специфические особенности земель лесного фонда, экологическое, экономическое и социальное значение леса, правовые основы рационального использования, охраны защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала, должны быть внимательно изучены нормативные и правовые акты лесного законодательства. С этой целью подготовлены извлечения по указанным и другим вопросам, затрагивающим лесные отношения и изъятие земель лесного фонда.

Для разработки землеустроительного проекта изъятия земель лесного фонда под строительство необходимо прежде всего четко знать порядок перевода лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда. С этой целью в Пособии приведены извлечения из действующего постановления Правительства Российской Федерации о порядке перевода лесных земель в нелесные от 19.09.97 № 1200 и уточненный порядок, установленный согласно:

- письму Федеральной службы лесного хозяйства России от 01.04.99 № ВШ-1-8-3/118,
- письму Правительства Российской Федерации от 08.04.99 № ГК-01-11448,
- письму государственной лесной службы (Рослесресурс) «О доработке материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные земли и изъятии земель лесного фонда» от 30.05.02 г. № ВР-34-27/2646.

По расчетам потерь лесного хозяйства всегда возникает много вопросов и даже споров, поэтому в Пособии приведены:

- постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда» от 11 декабря 2002 г. № 887;

- постановление Правительства Российской Федерации "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" от 29 апреля 2002 г. N 278;

- приказ Министерства природных ресурсов Российской Федерации «Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятии земель лесного фонда» от 30.05.2002 N 322;

- письмо Министерства природных ресурсов Российской Федерации «О расчете платы за перевод и изъятие земель лесного фонда» от 24.07.02 № 53-04-46/91;

- «Временный порядок проведения натурного технического обследования участков лесного фонда, испрашиваемых для перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) изъятии земель лесного фонда», утвержденный МПР России.

При переводе лесных земель в нелесные затрагиваются разнообразные вопросы лесных отношений, наиболее принципиальными из них являются:

- разграничение лесов и древесно-кустарниковой растительности (объекты лесных отношений);
- группы лесов, категории защитности и особо защитные участки лесов;
- полномочия Правительства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятии земель лесного фонда;
- лесные сервитуты и виды побочного пользования;
- возмещение потерь и убытков лесного хозяйства;
- особенности использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, не входящих в лесной фонд;
- особенности использования, охраны, защиты и воспроизводства древесно-кустарниковой растительности;
- разрешение споров в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов и ответственность за нарушение лесного законодательства Российской Федерации;
- рубка леса при переводе лесных земель в нелесные;
- обязанности при осуществлении пользования землями лесного фонда;
- другие практические вопросы, связанные с переводом лесных земель в нелесные и изъятием их для несельскохозяйственных нужд.

Дополнительные материалы по изъятию земель лесного фонда приведены в разделе 14 «Государственная экологическая экспертиза проекта строительства объекта, изъятия и предоставления земельного участка для строительства, правовых актов Российской Федерации».

По состоянию на январь 2003 года Министерством природных ресурсов Российской Федерации разработан проект нового Лесного кодекса, который передан для рассмотрения и утверждения в установленном порядке.

5.1.1. Разграничение лесов и древесно-кустарниковой растительности

Согласно статье 101 Земельного кодекса к землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Границы земель лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства. Данные о границах земель лесного фонда заносятся в государственный земельный кадастр.

При изъятии земель для строительства могут быть затронуты леса различной принадлежности и назначения. Разграничение лесов установлено в статье 6 Лесного кодекса, согласно которой выделяются следующие объекты лесных отношений:

- лесной фонд Российской Федерации (далее - лесной фонд);
- участки лесного фонда, права пользования ими;
- леса, не входящие в лесной фонд, их участки, права пользования ими;
- древесно-кустарниковую растительность.

В состав земель лесного фонда входят **лесные** и **нелесные** земли, поэтому для наглядного сопоставления приводим их отличительные характеристики.

Земли лесного фонда

<i>Лесные земли</i>	<i>Нелесные земли</i>
1. Земли, покрытые лесной растительностью.	1. Земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (земли, занятые просеками, дорогами, сельскохозяйственными угодьями, и другие земли).
2. Земли, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами, и иные).	2. Земли, занятые болотами, каменистыми россыпями, и другие неудобные для использования земли.

В состав земель лесного фонда в соответствии с материалами лесоустройства входят отдельные участки леса, которые переданы в безвозмездное пользование сельскохозяйственным организациям. Однако не все леса входят в состав лесного фонда.

В лесной фонд не входят леса, расположенные на:

Землях обороны, безопасности и иного специального назначения	Землях городских поселений - городские леса	А также <i>древесно-кустарниковая растительность</i> , расположенная на землях других категорий земель

К древесно-кустарниковой растительности могут относиться отдельные искусственные лесные насаждения, например, лесные полосы различного назначения, в том числе на землях сельскохозяйственного назначения. Как и леса, древесно-кустарниковая растительность подлежит учету и охране. В материалах лесоустройства учитывается древесно-кустарниковая растительность, располагающаяся на землях различных категорий.

Категории земель, на которых располагается древесно-кустарниковая растительность

Древесно-кустарниковая растительность, которая не входит в состав лесного фонда, располагается на:	Землях сельскохозяйственного назначения, в том числе земли, предоставленные для садоводства и личного подсобного хозяйства
	Землях транспорта (на полосах отвода железных и автомобильных дорог)
	Землях населенных пунктов (поселений), в том числе предоставленных для дачного, жилищного и иного строительства (за исключением городских лесов)
	Землях водного фонда (на полосах отвода каналов)
	Землях иных категорий

В целях проведения работ по выбору земельного участка для строительства очень важно получить сведения и определить принадлежность участков лесного фонда или древесно-кустарниковой растительности, поэтому рекомендуется использовать:

Материалы	Учреждение, где находятся материалы
Государственного земельного кадастра	Комитет по земельным ресурсам и землеустройству района или города; ГУ «Земельная кадастровая палата»
Лесоустройства или специального обследования	Лесхоз; Территориальный орган федерального органа управления лесным хозяйством в субъекте Российской Федерации; Лесостроительное предприятие.
Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	Окружное учреждение по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Порядок предоставления сведений о лесном фонде территориальными органами федерального органа управления лесным хозяйством установлен постановлением Правительства Российской Федерации.

«Информация о лесном фонде предоставляется гражданам и юридическим лицам организациями, уполномоченными Федеральной службой лесного хозяйства России (в 2002 году – это Министерство природных ресурсов Российской Федерации, в состав которого входит Государственная лесная служба (Рослесресурс), на основе договора (контракта, соглашения).

Для получения информации о лесном фонде заявитель представляет в соответствующую организацию заявку по установленной ею форме.

Конкретный размер платы за предоставленную информацию о лесном фонде указывается в договоре (контракте, соглашении), заключенном между пользователем информации и уполномоченными Федеральной службой лесного хозяйства России организациями» (из «Порядка предоставления гражданам и юридическим лицам информации о лесном фонде, являющейся федеральной собственностью», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации 29.09.97 № 1252).

5.1.2. Группы лесов, категории защитности и особо защитные участки лесов

В лесном фонде выделяются леса первой, второй и третьей групп, категории защитности и особо защитные участки лесов. Категории защитности выделяются только в лесах первой группы. В лесах всех групп (первой, второй и третьей) могут быть выделены особо защитные участки лесов с ограниченным режимом лесопользования (берего - почвозащитные участки леса вдоль берегов водных объектов, склонов оврагов и балок, опушек лесов на границах с безлесными территориями, места обитания и распространения редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных, растений и другие) (из статьи 55 Лесного кодекса). В «Основных положениях по выделению особо защитных участков лесов», утвержденных приказом Рослесхоза от 30.12.93 г. № 348 указаны признаки и нормативы выделения особо защитных участков лесов и приведено 25 различных наименований особо защитных участков лесов, которые могут быть детализированы и уточнены в субъектах Российской Федерации.

Существует распространённое ошибочное мнение, что леса первой группы отличаются лучшими породами и высоким качеством древесины, а фактически в статье 56 Лесного кодекса установлено, что основным назначением лесов первой группы является выполнение следующих функций:

- водоохранных,
- защитных,
- санитарно-гигиенических,
- оздоровительных и иных.

Поэтому не породами и качеством древесины отличаются леса первой группы, а экономическим, экологическим, социальным значением, его местоположением, выполняемыми функциями.

«Установление порядка разделения лесного фонда по группам лесов и разграничения лесов первой группы по категориям защитности, перевода лесов из одной группы в другую, а лесов первой группы из одной категории защитности в другую» является согласно статье 46 полномочием Российской Федерации. Правительство РФ приняло 15 сентября 1997 года постановление № 1169 «О порядке отнесения лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы» (текст постановления приводится данным разделе).

В лесах первой группы установлены следующие категории защитности:

Леса первой группы разделяются на следующие категории защитности:	Запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов
	Запретные полосы лесов, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб
	Противоэрозионные леса
	Защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значения
	Государственные защитные лесные полосы
	Ленточные боры

Леса на пустынных, полупустынных, степных, лесостепных и малолесных территориях, имеющих важное значение для защиты окружающей природной среды
Леса зеленых зон поселений и хозяйственных объектов
Леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения
Леса первой, второй и третьей зон округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов
Особо ценные лесные массивы
Леса, имеющие научное или историческое значение
Памятники природы
Орехово-промысловые зоны
Лесоплодовые насаждения
Притундровые леса
Леса государственных природных заповедников
Леса национальных парков
Леса природных парков
Заповедные лесные участки

Следует различать категории защитности и особо защитные участки лесов.

Категории защитности	Особо защитные участки лесов
Категории защитности выделяются только в лесах первой группы.	Особо защитные участки лесов могут выделяться во всех группах леса (первой, второй и третьей).
Отнесение лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы, а также перевод лесов из одной группы лесов или категории защитности лесов первой группы соответственно в другую группу или категорию осуществляются на основании материалов лесоустройства и специальных обследований в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Постановление Правительства РФ от 15 сентября 1997г N 1169 «О порядке отнесения лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы» приводится в данном разделе.	Параметры особо защитных участков лесов утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов федерального органа управления лесным хозяйством на основании материалов лесоустройства или специального обследования. Перечень особо защитных участков лесов устанавливается федеральным органом управления лесным хозяйством (статья 59 Лесного кодекса 1997 г.).

Правительством Российской Федерации установлен порядок отнесения лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы в зависимости от видов категорий защитности.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 сентября 1997 г. N 1169

О порядке отнесения лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы

В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить, что отнесение лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы, а также перевод лесов из одной группы лесов или категорий защитности лесов первой группы соответственно в другую группу или категорию производится Федеральной службой лесного хозяйства России по согласованию с органами государственной власти субъектов Российской Федерации и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Отнесение лесов к ленточным борам, защитным полосам лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значения, запретным полосам лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов, к лесам на пустынных, полупустынных, степных, лесостепных и малолесных горных территориях, имеющим важное значение для охраны окружающей природной среды, если это отнесение не связано с переводом лесов из одной группы лесов в другую, осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению соответствующих территориальных органов управления лесным хозяйством.

2. Признать утратившим силу Постановление Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 23 октября 1993 г. N 1065 "О порядке отнесения лесного фонда к группам лесов и категориям защитности" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, N 44, ст. 4202).

Председатель Правительства Российской Федерации

(подпись)

Состав технической документации и порядок возбуждения и рассмотрения ходатайств об отнесении лесного фонда к группам лесов и категориям защитности, переводе из одной группы лесов или категории защитности в другую установлен в «Положении о порядке рассмотрения ходатайств об отнесении лесного фонда к группам лесов и категориям защитности», утвержденном приказом Рослесхоза от 29.03.94 г. № 68.

Считаем необходимым отметить следующее:

1. В приведенном выше постановлении Правительства Российской Федерации установлен порядок отнесения, а не перевода лесных земель в нелесные, о чем будет сказано в другом разделе Пособия.
2. Параметры особо защитных участков лесов утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов федерального органа управления лесным хозяйством на основании материалов лесоустройства или специального обследования. Поэтому при изъятии земель особо защитных участков лесов (особо охраняемых лесов) первоначально необходимо получить разрешение на изъятие земель от органа государственной власти субъекта Российской Федерации, а далее действовать согласно порядку, установленному по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятию земель лесного фонда.

5.1.3. Полномочия Российской Федерации и ее субъектов по осуществлению прав владения, пользования и распоряжения лесным фондом

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 8 Земельного кодекса с учетом требований охраны окружающей среды, установленных федеральными законами. Согласно упомянутой статье 8 отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, Правительством Российской Федерации.

Согласно Лесному кодексу Российской Федерации перевод лесных земель в нелесные находится в компетенции Правительства Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Статья 46. Полномочия Российской Федерации в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов.

Второй абзац снизу: "Перевод лесных земель в нелесные земли в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы".

Статья 47. Полномочия субъектов Российской Федерации в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов.

Второй абзац снизу: "перевод лесных земель в нелесные земли в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда в лесах второй и третьей групп".

Согласование места строительства объектов, влияющих на состояние и воспроизводство лесов, производится с органом государственной власти субъекта Российской Федерации и соответствующим территориальным органом федерального управления лесным хозяйством. При этом обязательно проводится государственная экологическая экспертиза.

Вопрос о полномочиях Российской Федерации и ее субъектов по осуществлению прав владения, пользования и распоряжения лесным фондом рассматривался Конституционным Судом РФ. В постановлении Конституционного Суда РФ от 9 января 1998 г. N 1-П "По делу о проверке конституционности Лесного кодекса Российской Федерации" отмечено следующее: «Из оспариваемых положений статей 46 и 47 Лесного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с положениями его статей 34-36, 43, 44, 46, 47, 59, 60, 62-65 следует, что полномочия Российской Федерации и ее субъектов по осуществлению прав владения, пользования и распоряжения лесным фондом в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов распределены на основе совместного ведения».

Решения по вопросам, предусмотренным указанными статьями, принимаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации или, по крайней мере, невозможны без согласования с ними. Это предоставление участков лесного фонда в аренду, безвозмездное пользование и краткосрочное пользование (и тем самым фактически определение объемов лесопользования, прежде всего основного лесопользования - заготовки древесины и т. д.); установление ставок лесных податей и ставок арендной платы (за исключением минимальных ставок платы за древесину, отпускаемую на корню), а также платы за перевод лесных земель в нелесные земли; осуществление государственного контроля за состоянием, использованием, охраной, защитой лесного фонда и воспроизводством лесов; приостановление, ограничение и прекращение работ, представляющих опасность для состояния и воспроизводства лесов; перевод лесных земель в нелесные, изъятие земель лесного фонда в лесах второй и третьей групп; утверждение параметров особо защищенных участков лесов, имеющих важное значение для охраны окружающей природной среды; установление границ участков лесного фонда с особым режимом ведения лесного хозяйства и лесопользования на территориях традиционного проживания коренных малочисленных народов и этнических общностей; утверждение расчетной лесосеки (нормы лесопользования); согласование мест строительства объектов, влияющих на состояние и воспроизводство лесов».

Согласно Земельному кодексу (статья 8) отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, Правительством Российской Федерации.

5.1.4. Порядок изъятия земель лесного фонда и перевода лесных земель в нелесные

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется земельным и лесным законодательством (статья 101 Земельного кодекса).

Изъятие земель, занятых лесами первой группы, для государственных или муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса, в которой впервые перечислены исключительные случаи, связанные с:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;
- 3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

Лесным кодексом установлено, что порядок перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) порядок изъятия земель лесного фонда устанавливает Правительство Российской Федерации. В связи с этим Правительство РФ приняло соответствующее Постановление от 19 сентября 1997 г. N 1200 "О порядке перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда", где установлено:

1. Перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда осуществляются:

- в лесах **первой группы** - Правительством РФ по представлению органа государственной власти субъекта РФ, согласованному с Федеральной службой лесного хозяйства России (в 2002 году – это Министерство природных ресурсов Российской Федерации, в состав которого входит Государственная лесная служба (Рослесресурс);
- в лесах **второй и третьей групп** - органом государственной власти субъекта РФ по представлению соответствующего территориального органа Федеральной службы лесного хозяйства России.

Перевод и (или) изъятие земель лесного фонда осуществляются по инициативе юридических лиц или граждан с согласия:

- территориальных органов Федеральной службы лесного хозяйства России,
- Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству,
- Государственного комитета РФ по охране окружающей среды (на основании заключения государственной экологической экспертизы),
- и других заинтересованных органов.

При переводе лесных земель в нелесные с целью разработки полезных ископаемых или добычи торфа обязательно также согласование с органами государственного горного надзора и территориальными органами Министерства природных ресурсов РФ.

2. Перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, может осуществляться либо для временного (на срок до 25 лет) использования без исключения из состава лесного фонда, либо с изъятием их из состава лесного фонда.

При переводе лесных земель в нелесные одновременно решается вопрос об условиях изъятия и предоставления земельного участка, о плате за перевод лесных земель в нелесные и размерах убытков, связанных с изъятием земель лесного фонда.

3. Подготовка документации по переводу и (или) изъятию земель осуществляется территориальными органами Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству.

В Земельном кодексе и Лесном кодексе, а также в приведенном выше постановлении Правительства Российской Федерации ничего не сказано о размерах изымаемых площадей лесного фонда. Из этого следует то, что при изъятии лесов первой группы на любой минимальной площади документы следует направлять в Правительство РФ, то есть согласно установленному порядку.

Более детально организационные и технические вопросы оформления и представления документации по переводу лесных земель в нелесные указаны в «Положении о порядке рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом», утвержденном Рослесхозом от 29.03.94г. N69.

«Положение о порядке рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом»

(Извлечение)

Примечание: Пункты 1-3, 6 указанного Положения не приводятся, так как они содержат устаревшие названия и определения, которые были уточнены в связи с принятием Лесного кодекса, однако вопросы технического оформления землеустроительных дел остаются актуальными и до настоящего времени.

I. Общие положения

п.4. В целях осуществления государственного учета земель, контроля за их использованием, материалы по переводу лесных земель в нелесные в связи с изъятием земельных участков формируются в *землеустроительные дела*.

п.5. При оформлении землеустроительного дела в целях расширения существующих объектов *проверяется правильность использования ранее отведенных земель, а также состояние работ по рекультивации нарушенных земель*.

II. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, а также изъятии нелесных земель в лесах I группы.

п.7. Юридические лица и граждане, заинтересованные в предоставлении земельных участков, *обращаются с заявлением в орган исполнительной власти района*.

В состав землеустроительного дела входят:

- акт выбора участка с чертежом (планом) его расположения;
- соответствующие документы о финансировании;
- копия генерального плана размещения всех объектов строительства на испрашиваемом участке с указанием очередности по годам;
- проект рекультивации земель или проект снятия, сохранения и использования плодородного почвенного покрова;
- акт технического обследования лесных площадей, испрашиваемых к отводу из состава лесного фонда с заключением органа управления лесным хозяйством или пользователя лесного фонда и план лесного участка (выкопировка с планшета);
- справка соответствующего территориального геологического управления - об отсутствии на выбранном участке полезных ископаемых, а при их наличии - разрешение органов госгортехнадзора на застройку указанного участка;
- заключение районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству, комитета по охране природы, санэпидемстанции и другие.

п.8. При переводе лесных земель в нелесные одновременно решается вопрос о предоставлении земельного участка, условия его изъятия и платы.

Администрация района (города) рассматривает материалы землеустроительного дела о переводе лесных земель в нелесные в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, *принимает постановление*.

Указанное постановление вместе с землеустроительным делом направляется органу исполнительной власти субъекта РФ.

п.9. Орган исполнительной власти субъекта РФ на основании согласований с органом управлением лесным хозяйством и соответствующими службами (экологическими, природоохранными, здравоохранения, архитектурно-планировочными и другими) принимает постановление и обращается в Правительство РФ с просьбой о разрешении перевода лесных земель в нелесные и изъятии нелесных земель.

п.10. Адресованная Правительству РФ просьба вместе с землеустроительным делом направляется на заключение в федеральную службу лесного хозяйства России (Рослесхоз) - для земель лесхозов и военного ведомства или Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству (Роскомзем) - для лесов совхозов, колхозов и других сельскохозяйственных формирований.

п.11. Правительство РФ на основании заключения Рослесхоза или Роскомзема и материалов землеустроительного дела принимает распоряжение о переводе лесных земель в нелесные или дает обоснованный отказ.

III. Порядок рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, а также изъятии нелесных земель в лесах II и III групп.

п.9. Подготовка и рассмотрение ходатайств о переводе лесных земель в нелесные в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, а также изъятии нелесных земель в лесах II и III группы для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, производится в порядке, предусмотренном пунктами 7, 8 раздела II настоящего Положения.

п.10. Орган исполнительной власти субъекта РФ принимает постановление о переводе лесных земель в нелесные, а также изъятии нелесных земель или дает обоснованный отказ.

5.1.5. Руководящие письма о переводе лесных земель в нелесные

Как уже ранее отмечалось, Федеральная служба лесного хозяйства России сделала уточнение и разъяснение Порядка оформления и представления материалов по переводу лесных земель в нелесные в Правительство Российской Федерации по лесам первой группы. Поэтому полный текст письма Рослесхоза и письма Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации приводится ниже.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИИ
(РОСЛЕСХОЗ)**

113184, Москва, Пятницкая ул., д. 59/19

01.04.99 № ВПП-1-8-3/118

на № _____

**Правительство Российской
Федерации**

О предоставлении материалов,
обосновывающих перевод лесных
земель в нелесные в лесах
первой группы

Федеральная служба лесного хозяйства России сообщает, что поступающие на заключение в Рослесхоз из субъектов Российской Федерации материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда в ряде случаев оформлены некачественно, без достаточного обоснования необходимости указанного перевода и (или) изъятия. Во многих материалах отсутствуют заключения государственной экологической экспертизы, а также соответствующие согласования с контролирующими и заинтересованными службами районов и субъектов Российской Федерации.

Все это приводит к излишней переписке и возвращению материалов на дооформление. В результате чего решение вопроса о переводе лесных земель в нелесные и (или) изъятии земель лесного фонда затягивается на длительный период.

В целях соблюдения законодательства Российской Федерации при переводе лесных земель в нелесные в лесах первой группы для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятии земель лесного фонда Рослесхоз считает необходимым, чтобы органы государственной власти субъектов Российской Федерации вместе с письменной просьбой о переводе и (или) изъятии земель направляли в Правительство Российской Федерации в обязательном порядке следующие материалы:

- ходатайство заявителя о предоставлении земельного участка;
- акт выбора земельного участка с чертежом (планом) его расположения в масштабе 1:10000;
- акт технического обследования участка лесного фонда, испрашиваемого к переводу и (или) изъятию;
- копию плана размещения всех объектов строительства на испрашиваемом участке с указанием очередности освоения по годам;
- проект рекультивации земель;
- справку территориального геологического управления об отсутствии на испрашиваемом участке полезных ископаемых, а при их наличии - разрешение органов госгортехнадзора на освоение указанного участка;
- заключение органов по земельным ресурсам и землеустройству, охране окружающей среды, санэпиднадзора, лесного хозяйства, архитектуры и других контролирующих и заинтересованных служб района и субъекта Российской Федерации;
- заключение государственной экологической экспертизы, проведенной в соответствии с Положением о порядке проведения государственной экологической экспертизы, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.96 № 698;
- решение (постановление) органа местного самоуправления района о необходимости перевода лесных земель в нелесные и предоставления земельного участка.

При необходимости предоставляются и другие материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда.

Все материалы должны быть подлинными и надлежащим образом оформлены. Копии документов следует заверять в установленном порядке.

Рослесхоз просит Правительство Российской Федерации поддержать указанное предложение.

Руководитель Федеральной
службы

(подпись)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
г. Москва

Органам исполнительной власти субъектов
Российской Федерации (по списку),
Рослесхоз (В.А.Шубину),
Госкомзем России (Б.С.Варенову),
Госкомэкология России
(В.И.Данилову-Данильяну)

Согласиться с предложением Рослесхоза. Прошу при подготовке ходатайств о переводе лесных земель в нелесные в лесах первой группы обеспечить предоставление указанных материалов.

Г. Кулик

08 апреля 1999 г.
ГК -01-11448

В связи с тем, что очень много вопросов возникает по оформлению землеустроительных проектов по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы, поэтому сделана специальная подборка документов Госкомэкологии России, которые приведены в разделе данного Пособия «Государственная экологическая экспертиза проектов строительства объекта, изъятия и предоставления земельного участка, правовых актов Российской Федерации». Кроме того, приведен практический пример государственной экологической экспертизы правовых актов Российской Федерации (распоряжений Правительства Российской Федерации), в котором указаны имеющиеся недостатки в оформлении землеустроительных и иных документов по переводу лесных земель в нелесные.

5.2. Из опыта подготовки землеустроительных проектов по изъятию земель лесного фонда

5.2.1. Оформление землеустроительного проекта по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятию земель лесного фонда

При оформлении землеустроительного проекта по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятию земель лесного фонда необходимо учитывать следующее:

1. Перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда выделяется в отдельное землеустроительное дело (проект). **Отдельно** готовятся и брошюруются землеустроительные дела по лесам первой группы (направляется в Правительство Российской Федерации) от землеустроительного дела по лесам 2 и 3 группы (рассматривается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации).
2. Имеющиеся в землеустроительных материалах копии документов следует заверять в установленном порядке.
3. Если на земельном участке под объект строительства, например, нефтепровод или автомобильную дорогу, имеются земли других категорий, кроме земель лесного фонда, то обязательно готовится общий для всех акт выбора земельного участка, план (чертеж) земельного участка на всю трассу линейного объекта в пределах административного района (муниципального образования) и все другие документы землеустроительного

- дела. Однако, как уже отмечалось в пунктах 1 и 2, из общего дела дополнительно изготавливаются и брошюруются документы по землям лесного фонда для направления их согласно установленному порядку.
4. В акте выбора земельного участка, заключениях землеустроителей и других специалистов давать объективные обоснования целесообразности перевода лесных земель в нелесные, местоположение участка (лесхоз, лесничество, квартал, выдел, категория защитности) и другие характеристики, которые выявляются в результате обследования территории и изучения материалов лесоустройства.
 5. Согласно Федеральному закону "Об экологической экспертизе" от 23.11.95 № 174-ФЗ в редакции ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ, материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные, подлежат обязательной государственной экологической экспертизе.
 6. Согласно статье 35 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. № 7-ФЗ «Выбор мест размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется с соблюдением требований законодательства при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы».
 7. Основные недостатки и рекомендации по переводу лесных земель в нелесные приведены в совместном письме Федеральной службы лесного хозяйства России, Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству и Государственного комитета РФ по охране окружающей среды от 10.07.1997 года (копия прилагается в Пособии).
 8. Состав землеустроительного дела по лесам первой группы должен соответствовать перечню документов, указанном в письме Федеральной службы лесного хозяйства России от 01.04.99 № ВШ-1-8-3/118 (копия письма приведена выше).
 9. В землеустроительном деле должны быть письменные заключения землеустроителей, экологов, архитекторов, санитарных врачей как районного (муниципального), так и уровня субъектов Российской Федерации (республиканского, краевого, областного). До сих пор считалось, что подписи указанных специалистов в акте выбора и на плане земельного участка достаточно, о том, что это не так, можно убедиться в прилагаемых письмах Федеральной службы лесного хозяйства от 04.09.97 № МК-1-8-3/438 и от 06.10.99 № МГ-3-43/758. Указанные землеустроительные дела о переводе лесных земель в нелесные были возвращены на доработку. Это далеко не единичные случаи. Советуем не повторять ошибки коллег и учесть требования, изложенные в указанных письмах в своей работе.
 10. Учитывая наличие в перечне таких документов, как копия плана размещения всех объектов строительства на испрашиваемом участке с указанием очередности освоения по годам и проекта рекультивации земель, представляются документы не первой стадии (предварительного согласования места размещения объекта), а второй стадии (окончательный отвод, то есть изъятие и предоставление земельного участка).
 11. Обращаем внимание на письма Госкомэкологии России, приведенные нами в разделе «Государственная экологическая экспертиза»: указания и разъяснения, содержащиеся в письмах, необходимо учитывать при подготовке землеустроительных дел.
 12. В 2002 году средства, поступающие за счет платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда, зачисляются в доходы федерального бюджета (Федеральный закон от 30 декабря 2001 г. N 194-ФЗ "О федеральном бюджете на 2002 год").
 13. Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда исчисляется в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением Правительства РФ "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" от 29 апреля 2002 г. N 278 и принятым в развитие указанного Постановления приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации «Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда» от 30.05.2002 N 322, а также Письмом Министерства природных ресурсов РФ «О расчете платы за перевод и изъятие земель лесного фонда» от 24.07.02 № 53-04-46/91. С 1 января 2003 года вступает в силу постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда» от 11 декабря 2002 г. № 887;
 14. Согласно поручению Правительства Российской Федерации выполнены работы по разработке методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда и апробирование этой методики на конкретных объектах. После проведения оценочных работ результаты государственной кадастровой оценки земель лесного фонда можно будет использовать и при подготовке землеустроительных дел, связанных с изъятием земель лесного фонда.
 15. Многие заказчики не различают установленные законодательством возмещение стоимости потерь лесного хозяйства от платы за конкретные вырубаемые деревья на данной лесосеке. Плата за вырубаемые деревья производится отдельно после оценки лесосеки и выписки лесорубочного билета или ордера. В землеустроительное дело по изъятию земель лесного фонда прикладывать ведомость оценки лесосеки не обязательно, если на оценку лесосеки нет специального поручения заказчика. Как правило, заказчик оценивает лесосеку самостоятельно с органами лесного хозяйства. (За самовольную рубку установлена ответственность). Расчет платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда (возмещение потерь лесного хозяйства) производится лесхозом при участии лесоустроительного предприятия.

16. Изготовление документов на земельные участки лесного фонда в лесах первой группы для последующей их государственной регистрации производится только после принятия Правительством Российской Федерации распоряжения о разрешении перевода лесных земель в нелесные и (или) изъятии земель лесного фонда.
17. Напоминаем, что при переводе лесных земель в нелесные особо защитных участков лесов необходимо сначала получить соответствующее разрешение того органа государственной власти субъекта Российской Федерации, который установил режим особо защитных участков лесов на данном конкретном участке. Как правило, требуется разрешение законодательного органа власти субъекта Российской Федерации. Для этого землеустроительное дело о переводе лесных земель в нелесные по особо охраняемому участку направляется в Губернскую Думу (или иной законодательный орган власти субъекта Российской Федерации). И только потом, после получения положительного решения, землеустроительная документация направляется в Правительство Российской Федерации для решения вопроса о переводе лесных земель в нелесные в лесах первой группы. По лесам 2-й и 3-й групп также сначала решается вопрос об особо защитных участках лесов, а затем материалы представляются исполнительному органу власти субъекта Российской Федерации для принятия решения о переводе лесных земель в нелесные в лесах 2 и 3 групп.

**5.2.2. Совместное письмо Федеральной службы лесного хозяйства России,
Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству и
Государственного комитета РФ по охране окружающей среды от 10.07.1997 года**

Органы управления лесным хозяйством в
субъектах Российской Федерации
Госкомземы, комземресурсы субъектов
Российской Федерации
Территориальные органы Государственного
комитета Российской Федерации по охране
окружающей среды

Генеральной прокуратурой Российской Федерации в 1996 году проведена проверка соблюдения законодательства при осуществлении перевода лесных земель в нелесные в лесах первой группы в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом.

Результаты проверки рассмотрены на коллегии Рослесхоза с участием Госкомзема России и Госкомэкологии России.

В целях недопущения нарушения законодательства при переводе лесных земель в нелесные в лесах первой группы в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и во исполнение поручения Правительства РФ от 28.03.97 № БВ-П-09312 Федеральная служба лесного хозяйства России, Государственный комитет по земельным ресурсам и землеустройству, Государственный комитет РФ по охране окружающей среды считают необходимым указать.

Перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, должен осуществляться только с разрешения Правительства Российской Федерации с обязательным оформлением в установленном порядке землеустроительных дел.

Перевод лесных земель в нелесные следует производить в основном за счет не покрытых лесной растительностью земель, площадей, занятых малоценными низкопродуктивными насаждениями, и земель, неудобных для использования в лесном хозяйстве. Лесные земли, представленные ценными насаждениями, могут переводиться только в исключительных случаях (дороги, линии электропередачи, газопроводы и другие линейные объекты, кладбища), когда другие варианты невозможны.

Материалы перевода лесных земель в нелесные должны быть надлежащим образом оформлены. В актах технического обследования таксационную характеристику испрашиваемого участка следует указывать по результатам натурного обследования и заполнять все его графы. Материалы необходимо согласовывать со всеми заинтересованными службами как на уровне органа местного самоуправления, так и на уровне субъекта Российской Федерации. При этом в заключениях следует указывать, где расположен участок (лесхоз, лесничество, квартал, выдел, категория защищенности) и давать объективные обоснования целесообразности перевода лесных земель в нелесные.

Согласно Федеральному закону «Об экологической экспертизе» материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные, подлежат обязательной государственной экологической экспертизе.

В связи с этим до установления Правительством Российской Федерации нового порядка перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и порядка изъятия земель лесного фонда материалы перевода лесных земель в нелесные для указанных целей должны проходить обязательную государственную экологическую экспертизу в Госкомэкологии

России или, с ее разрешения, в территориальных органах по охране окружающей среды субъектов Российской Федерации.

Заключения территориальных органов Госкомэкологии России о целесообразности перевода лесных земель в нелесные должны составляться на основании результатов государственной экологической экспертизы.

Имеющиеся в землеустроительных материалах копии документов следует заверять в установленном порядке.

Документы, удостоверяющие право на землю, выдаются районными (городскими) комитетами по земельным ресурсам и землеустройству только после принятия постановления Правительства Российской Федерации распоряжения о разрешении перевода лесных земель в нелесные.

Заместитель руководителя
Федеральной службы лесного
хозяйства России

Е.П.Кузьмин
10 июля 1997 г.
№ ЕК-1-17-3/69

Заместитель председателя
Государственного комитета
Российской Федерации по
земельным ресурсам и
землеустройству

Л.Ф. Лойко
10 июля 1997 г.
№ 5-17/1295

Первый заместитель
председателя
Государственного комитета
Российской Федерации по
охране окружающей среды

А.Ф. Порядин
9 июля 1997 г.
№ 02-13/29-2П2

В соответствии с полномочиями по проведению прокурорского надзора, установленными Федеральным законом от 17 ноября 1995 г. N 168-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О прокуратуре Российской Федерации" (с изменениями от 19 ноября 1999 г., 2 января, 27 декабря 2000 г., 30 декабря 2001 г.) прокуратура осуществляет контроль за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнение законов, действующих на территории Российской Федерации, федеральными министерствами, государственными комитетами, службами и иными федеральными органами исполнительной власти, представительными (законодательными) и исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, органами военного управления, органами контроля, их должностными лицами, а также органами управления и руководителями коммерческих и некоммерческих организаций.

Генеральная прокуратура Российской Федерации провела проверку соблюдения законодательства Российской Федерации Федеральной службой лесного хозяйства России, ее территориальными органами, а также законодательными и исполнительными органами власти, органами местного самоуправления 21 субъекта Российской Федерации, выявила нарушения, связанные с переводом лесных земель в нелесные, на которые следует обращать особое внимание и не допускать подобных нарушений при подготовке землеустроительных проектов по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства.

По результатам проверки в представлении Президенту Российской Федерации от 25.01.2000 № I-П-6-2000 "О мерах по усилению государственного контроля в сфере рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов" Генеральный прокурор Российской Федерации, в частности, отмечает:

«В некоторых регионах Российской Федерации нарушался установленный действующим законодательством порядок перевода лесных земель в нелесные.

Так, вопреки требованиям ст. 63 Лесного кодекса, в Республике Алтай перевод лесных земель в нелесные земли в лесах первой группы осуществлялся Правительством республики. В Республике Коми, Хабаровском крае, Вологодской и Московской областях изъятие земель лесного фонда производилось на основании решений органов местного самоуправления.

В отдельных регионах Российской Федерации допускались нарушения законодательства при предоставлении участков лесного фонда в краткосрочное пользование и организации (проведении) лесных конкурсов и аукционов».

В заключении Генеральный прокурор России вносит предложение: «Учитывая исключительную актуальность рассматриваемой проблемы, полагал бы необходимым:

обязать Рослесхоз установить действенный государственный контроль за состоянием, использованием, охраной, защитой лесного фонда и воспроизводством лесов, повысить эффективность лесоустройства с учетом вновь принятых нормативных правовых актов, **разработать проект положения о порядке рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда».**

К сожалению, по состоянию на ноябрь 2002 года указанный проект Положения пока еще не разработан, поэтому существуют трудности и недостатки при подготовке землеустроительных дел и ходатайств о переводе лесных земель в нелесные земли и (или) изъятия земель лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом. Как следствие указанной проблемы являются отрицательные заключения по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы.

5.2.3. Пример отрицательного заключения Аппарата Правительства РФ по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы

Можно приводить много примеров отрицательных заключений по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы, поэтому обращаем внимание специалистов, осуществляющих подготовку землеустроительных дел по переводу лесных земель в нелесные, на характерные и типичные недостатки с тем, чтобы специалисты смогли сделать правильный вывод по существу требований и порядку подготовки землеустроительной документации.

Пример первый:

АППАРАТ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Администрации _____ области

Направляются для дополнительного рассмотрения с учетом заключения Рослесхоза материалы по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы.

Приложение: копия письма Рослесхоза от 04.09.97г № МК-1-8-3/438 (вх.2-59897 от 05.09.97г.) на 1 листе + землеустроительное дело в оригинале.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ (РОСЛЕСХОЗ)

Правительство Российской Федерации

04.09.97 N МК-1-8-3/438

“О переводе лесных земель в
нелесные в _____ области”

Федеральная Служба лесного хозяйства России рассмотрела землеустроительные материалы о переводе 0,8 гектара лесных земель в нелесные в лесах первой группы Зареченского лесхоза для предоставления их Зареченскому ДРСУ ГПРСП “Западавтодор” для разработки песчаного карьера.

Представленные материалы не соответствуют требованиям Положения о порядке рассмотрения ходатайств о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом. В них отсутствуют необходимые согласования с областными службами (природоохранными, геологическими, санэпиднадзора, архитектурно-планировочными и другими).

В связи с изложенным, Рослесхоз считает целесообразным направить землеустроительные материалы на дооформление.

Приложение: письмо администрации области и землеустроительное дело.

Комментарий: авторы землеустроительного дела провели необходимые согласования на уровне районных служб, а в вышестоящих аналогичных службах области согласование провели только с Управлением лесами и Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству. Учитывая то, что участок отводится под песчаный карьер для строительства автомобильной дороги и расположен этот земельный участок в “медвежьем углу”, то есть вдали от населенных пунктов, поэтому согласовали материалы только с районной санэпидстанцией и архитектором района, а областной санэпидстанцией и областной архитектурой согласования не производились. По глубине залегания и качеству песка в деле были приложены материалы полевых изысканий и исследований, выполненные геологами, однако потребовалась дополнительная справка областной геологической службы об отсутствии других полезных ископаемых. В деле были приложены материалы областной экологической экспертизы, однако потребовалось еще провести согласование с областным комитетом по охране окружающей среды. Указанные замечания и ошибки следует учитывать при подготовке землеустроительных дел по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы, а также второй и третьей групп не только при отводе земель под карьер, но для иных целей, связанных со строительством, расширением и реконструкцией объектов.

Пример второй:

В следующем примере приведены копии письма Федеральной службы лесного хозяйства России, в котором указано, что дело необходимо дооформить в соответствии с требованиями поручения Правительства Российской Федерации от 08.04.99 № ГК-П1-11448 «О предоставлении материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы» (копия указанного поручения уже приводилась в предыдущем разделе).



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ЛЕСНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИИ**

113184, Москва, Пятницкая ул., д. 59/19

Администрации
_____ области

06.10.99 № МГ-3-43/758
на № _____

О переводе лесных земель в нелесные и изъятии
земель в _____ области

Федеральная служба лесного хозяйства России рассмотрела материалы о переводе 0,15 га лесных земель в нелесные земли и их изъятии из лесного фонда в лесах первой группы Лесопаркового лесхоза для последующего предоставления их ассоциации «Военные мемориалы» под реконструкцию кладбища и сообщает.

В предоставленных материалах отсутствуют справка территориального геологического управления, заключение государственной экологической экспертизы, проведенной в соответствии со ст. 11 Федерального закона «Об экологической экспертизе» на федеральном уровне, заключение районного комитета охраны окружающей природной среды, а также заключения районных и областных органов санитарного надзора и архитектуры.

В связи с изложенным Рослесхоз рекомендует администрации _____ области дооформить землеустроительное дело в соответствии с требованиями поручения Правительства Российской Федерации от 08.04.99 № ГК-П1-11448 «О предоставлении материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы».

Приложение: землеустроительное дело.

*Статс-секретарь-заместитель
руководителя Федеральной службы*

Пример третий:

И наконец, последний по времени пример отрицательного заключения, в котором дано обобщение характерных недостатков, а также и новых, которые ранее не отмечали:

1. Не соответствие и отсутствие обоснования изъятия земель, находящихся в федеральной собственности и перевода лесных земель в нелесные в соответствии с Земельным кодексом РФ 1991 года. (Должны быть представлены сведения, подтверждающие государственные и муниципальные нужды изъятия земельных участков лесного фонда, государственное или муниципальное значение размещаемых объектов и отсутствие других вариантов возможного размещения этих объектов).
2. Отсутствие расчета платы за перевод лесных земель в нелесные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.02 № 278.
3. Необходимость заключения органов по управлению государственным имуществом.
4. А также другие недостатки, которые приведены в примечании (причина возврата) к Перечню землеустроительных дел, подлежащих возврату на доработку, приведенному ниже.



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МПР РОССИИ)

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЛЕСНАЯ СЛУЖБА
(Рослесресурс)**

Администрация
_____ области

Москва, ул.Пятницкая, д. 59/19
т.230-8530, ф.953-1043
Для писем: ул. Б.Грузинская, д. 4/6, Москва
Д-242, ГСП-5, 123995
30.05.02 № ВР-34-27/2646

О доработке материалов,
обосновывающих перевод
лесных земель в нелесные земли
и изъятии земель лесного фонда

Министерство природных ресурсов Российской Федерации возвращает на доработку землеустроительную документацию, обосновывающую перевод лесных земель в нелесные земли и изъятие земель лесного фонда, согласно прилагаемому перечню в связи с тем, что она не отвечает требованиям законодательства Российской Федерации по комплектации и оформлению материалов, а также нормам Земельного кодекса Российской Федерации.

Длительность срока рассмотрения землеустроительной документации была обусловлена приостановлением ее рассмотрения в связи с отсутствием правового урегулирования вопросов изъятия земель лесного фонда для индивидуального жилищного строительства – поручениями Правительства Российской Федерации № ХВ-П9-03040 от 22.02.2001 и № ХВ-П9-04189 от 13.03.2001, для государственных и муниципальных нужд – поручением Правительства Российской Федерации № ХВ-П9-20250 от 26.11.2001, подготовкой в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации № ХВ-П9-20249 от 26.11.2001 предложений по содержанию решений, оформляемых актами Правительства Российской Федерации об изъятии земель лесного фонда, а также требований по составу представляемых материалов землеустроительного дела, до принятия соответствующего федерального закона.

В соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, а также поручениями Правительства Российской Федерации № ХВ-П900942 от 23.01.2002 и № ХВ-П9-03759 от 19.03.2002, материалы, предоставляемые органами государственной власти субъектов Российской Федерации, должны содержать обоснования изъятия земель лесного фонда в лесах первой группы, подтверждающие исключительность случая изъятия участка лесного фонда и отсутствие других вариантов возможного размещения объектов.

В связи с этим в дальнейшем при формировании землеустроительной документации рекомендуем включать в предусмотренные поручением Правительства Российской Федерации от 08 апреля 1999 года № ГК-П1-11448 материалы дополнительную информацию:

о целях предоставления участка, не противоречащих Земельному кодексу Российской Федерации, - в ходатайство заявителя о предоставлении земельного участка;

сведения, подтверждающие государственные и муниципальные нужды изъятия земельных участков лесного фонда, государственное или муниципальное значение размещаемых объектов и отсутствие других вариантов возможного размещения этих объектов – в акт выбора земельного участка, в заключении органов по земельным ресурсам и землеустройству на уровне района и субъекта Российской Федерации, в заключении органов по управлению государственным имуществом, архитектуры и градостроительства на уровне района и субъекта Российской Федерации, в решение (постановление) органа местного самоуправления района о необходимости перевода лесных земель в нелесные и предоставления земельного участка, а также в адресованную Правительство Российской Федерации письменную просьбу органа государственной власти субъекта Российской Федерации с учетом заключений соответствующих органов надзора и контроля.

Кроме того, к материалам рекомендуем прилагать сведения, подтверждающие готовность лица, испрашивающего земельный участок, внести плату за перевод и изъятие участка лесного фонда, возместить потери лесного хозяйства в размерах и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

Просим обратить особое внимание на сроки действия заключений контролирующих и надзорных служб района и субъекта Российской Федерации, комплектность и надлежащее оформление материалов, предусмотренных указанным поручением Правительства Российской Федерации.

Приложение: 1) перечень на 1 л.;

2) землеустроительная документация в 4 папках.

Руководитель государственной службы-
Первый заместитель Министра

(подпись)

Перечень землеустроительных дел, подлежащих возврату на доработку

N.N. п.п.	Наименование лесхозов и организаций, в ведении которых находится лесной фонд	Юридические лица и граждане, которым в последующем предоставляются земельные участки	Цель передачи	Общей площади-всего, га	Причина возврата
1	Трубчевский лесхоз	ОАО «Трубчевский леспромхоз»	Размещение производственной базы	7,9900	1,2,5,7,8
2	Унечский лесхоз	Администрация г.Унеча	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	2,9900	1,5,8
3	СХП им. Кирова, Суземский	АО «Брянскэнерго»	Строительство ВЛ-кВ от ПС-110/35/10 кВ «Суземская» до Пс 35/10кВ	1,8370	1,2,3,5,8
4	Жуковский лесхоз	Администрация г. Жуковка	Для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)	6,4200	1,5,8
	Жуковский лесхоз	Администрация г. Жуковка	Для расширения кладбища	7,6000	1,5,8

Причина возврата:

1. Отсутствуют заключения и документы контролирующих и заинтересованных органов.
2. Истекли сроки действия заключений.
3. Имеются разночтения в площадях, местоположении земель.
4. Имеются разночтения в сроках передачи земель в пользование.
5. Отсутствуют обосновывающие материалы, в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ (см. письмо).
6. Документы представлены в виде ксерокопий, не заверенных в установленном порядке.
7. Документы не заверены в установленном порядке.
8. Произвести перерасчет платы за перевод и изъятие земель лесного фонда в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.04.02 № 278.

Начальник Управления лесопользования

Обращаем внимание, что упомянутое поручение Правительства Российской Федерации от 08 апреля 1999 года № ГК-П-11448, которое рекомендуется использовать при подготовке землеустроительной документации, приводится в настоящем разделе Пособия. Другие поручения Правительства Российской Федерации: № ХВ-П-03040 от 22.02.2001, и № ХВ-П-04189 от 13.03.2001, № ХВ-П-20250 от 26.11.2001, № ХВ-П-20249 от 26.11.2001, № ХВ-П-000942 от 23.01.2002 и № ХВ-П-03759 от 19.03.2002 в Пособии не приводятся, так как они территориальным органам не направлялись.

5.2.4. Применение статьи 66 Лесного кодекса (1997 г.)

Применение статьи 66 Лесного кодекса позволяет на нелесных землях (просеки, дороги, болота и другие), входящих в состав лесного фонда, производить работы по строительству, реконструкции и ремонту объектов для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом.

По применению статьи 66 возникает больше всего вопросов и непонимания как со стороны территориальных органов лесного хозяйства, органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель, так и со стороны заказчиков, заинтересованных в предоставлении земельных участков лесного фонда для строительства объектов. Поэтому считаем необходимым воспроизвести полностью текст статьи 66, комментарий Боголюбова С.А. и разъяснения Министерства природных ресурсов Российской Федерации, а также бывшего Рослесхоза (ныне Государственная лесная служба (Рослесресурс) в составе МПР России).

Извлечение	
	Порядок проведения в лесном фонде работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования. Проведение в лесном фонде строительных работ, добыча полезных ископаемых, прокладка коммуникаций и выполнение иных работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования, если для этого не требуются перевод лесных земель в нелесные земли и (или) их изъятие, осуществляются на основании разрешения лесхоза федерального органа управления лесным хозяйством.
	В данном разрешении указываются наименование проводимых работ, сроки и условия их выполнения, требования к охране окружающей природной среды. В случаях, если выполнение этих работ связано с рубками, лесхоз федерального органа

	управления лесным хозяйством выписывает лесорубочный билет. Способы, которые применяются при осуществлении указанных работ, не должны ухудшать состояние лесного фонда, воспроизводство лесов.
Комментарий Боголюбова С.А. к статье 66 Лесного кодекса	При строительстве объектов капитального характера, влияющих на состояние и воспроизводство лесов, может возникнуть необходимость перевода лесных земель в нелесные или изъятие их из лесного фонда, как об этом сказано в предшествующей ст.65 ЛК РФ. Но для отдельных видов работ в лесном фонде, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования, не требуется ни перевода лесных земель в нелесные, ни их изъятия из лесного фонда. Статья 66 дает примерный перечень таких работ: добыча полезных ископаемых, прокладка коммуникаций и т.п. О каких полезных ископаемых идет речь, ст.66 не разъясняет. Очевидно, об общераспространенных (песок, щебень и т.п.), так как для добычи других видов полезных ископаемых требуется капитальное строительство, которое разрешается в соответствии со ст.65 ЛК РФ, а не 66. Хотя в ст.66 и названы строительные работы, эти работы, как следует из содержания данной статьи, относятся не к разряду капитальных, о которых говорится в ст.65, а к иным видам строительных работ. Для их выполнения не требуется проведения государственной экологической экспертизы. Разрешение на выполнение этих, как и других, работ, перечисленных в ст.66, дает лесхоз федерального органа управления лесным хозяйством. Решения (согласования) для этого со стороны органов государственной власти субъектов Российской Федерации не требуется. В разрешении, даваемом лесхозам, указываются наименования проводимых работ, сроки и условия их выполнения, а также требования к охране окружающей природной среды (рекультивация земель, меры, предусматривающие охрану среды обитания животных, и т.д.). Если проведение работ связано с рубкой древесины, то организация - производитель работ обязана получить от лесхоза федерального органа управления лесным хозяйством лесорубочный билет на общих основаниях, указанных в ст.42, 79 ЛК РФ и др.

Далее приводим копию письма Министерства природных ресурсов органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в котором однозначно указано, что не требуется направлять в Правительство Российской Федерации проектную документацию:

- по переводу нелесных земель в нелесные земли в лесах первой группы;
- по изъятию лесных земель со сроком временного использования до 25 лет в лесах первой группы.

**Первый заместитель министра
природных ресурсов РФ
(МПР России)**

от 11 апреля 2001 № 70к-61/2612

**Органам исполнительной власти
субъектов
Российской Федерации (по списку)**

**«О переводе и изъятии земель в лесах
первой группы»**

Правительство Российской Федерации в своем поручении от 23.03.2001 № ХВ-П9-04186 отметило, что анализ проектов распоряжений по переводу лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) изъятию земель лесного фонда свидетельствует о несоответствии отдельных предложений о переводе и (или) изъятии земель нормам Лесного кодекса Российской Федерации.

В проекты распоряжений нередко включаются участки лесного фонда, которые в соответствии со ст. 8 Лесного кодекса Российской Федерации являются нелесными землями (болота, просеки, дороги и другие), а значит, и принятия решений Правительства Российской Федерации об их переводе не требуется. Если указанные участки испрашиваются для временного использования (сроком до 25 лет), изъятие его из состава земель лесного фонда также не требуется.

В целях повышения качества проработки проектов распоряжений Правительства Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные земли и изъятии земель лесного фонда в лесах первой группы Министерство природных ресурсов Российской Федерации, на которое возложена подготовка указанных проектов, просит органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации при подготовке материалов, обосновывающих перевод, не включать нелесные земли, испрашиваемые для временного использования, в состав землеустроительных дел.

Проведение в лесном фонде работ, для которых не требуется перевод лесных земель в нелесные земли и (или) их изъятие, осуществляется с разрешения лесхоза федерального органа управления лесным хозяйством в порядке, определенном лесным и земельным законодательством.

Первый заместитель министра
природных ресурсов РФ (МПР России)

(подпись)

Специальное разъяснение по условиям применения статьи 66 Лесного кодекса дано в следующем письме Федеральной службы лесного хозяйства России.

**Федеральная служба
лесного хозяйства России**

15.09.98 № МГ-3-42/882

Комитет по лесу
Тульской области

«О применении статьи 66
Лесного кодекса
Российской Федерации»

Федеральная служба Российской Федерации рассмотрела просьбу Комитета по лесу Тульской области о разъяснении применения статьи 66 Лесного кодекса Российской Федерации и сообщает следующее.

Статья 66 Лесного кодекса Российской Федерации применяется при проведении в лесном фонде работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования, если для этого не требуется перевод лесных земель в нелесные и (или) их изъятие. По мнению Рослесхоза, к таким работам могут относиться: прорубка или разрубы визиров шириной по 1 м при проведении проектно-изыскательских, топографо-геодезических и других работ, закладка шурфов, проведение реконструкции и ремонт нефтегазопроводов, линий электропередачи, связи, если эти работы предполагается осуществлять в пределах существующих трасс и для этого не требуется изменение категории земель лесного фонда. Эти работы должны проводиться, как правило, в срок, не превышающий одного года.

Трассы нефтепроводов, линий электропередачи и другие просеки являются землями лесного фонда, которые органы лесного хозяйства используют в лесохозяйственном производстве для осуществления побочного лесопользования, размещения питомников, плантаций и как естественные проезды, а при проведении указанных работ деятельность лесхозов ограничивается, они несут убытки и потери.

В связи с этим при получении в лесхозе разрешений на осуществление указанных работ необходимо в соответствии со статьей 85 Лесного кодекса Российской Федерации возместить ему убытки и потери лесного хозяйства.

Для строительства на землях лесного фонда линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, разработки карьеров и проведении других работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и требуется изменение категории земель лесного фонда, необходимо осуществлять перевод лесных земель в нелесные в соответствии со статьей 63 Лесного кодекса Российской Федерации независимо от срока их использования.

Статс-секретарь – заместитель
руководителя Федеральной службы

(подпись)

Разъяснение по применению статьи 66 содержится также в письме Самарского управления лесами Федеральной службы лесного хозяйства России.

**Федеральная служба лесного
хозяйства России
САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ЛЕСАМИ
443099, г. Самара,
ул. Некрасовская, 63
тел. 32-20-72**

Директору _____

(лесхоза, НП "Самарская Лука")

9.07.97г. № 03-11/38

на № _____

Копия: Комитет по земельным ресурсам
и землеустройству Самарской области

Копия: Департамент по строительству, архитектуре,
жилищно-коммунальному и дорожному
хозяйству Администрации Самарской области

В связи с поступающими запросами управление лесами устанавливает следующий порядок оформления земельных дел в соответствии со статьями 64 и 66 Лесного кодекса РФ.

Ст. 66. “Порядок проведения в лесном фонде работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования”.

По разъяснению Федеральной службы лесного хозяйства России данная статья предполагает проведение работ или в пределах действующих коммуникаций, или незначительные по объемам работы. Основным требованием является отсутствие перевода лесных земель в нелесные или их изъятие из лесного фонда. Например: строительство дороги с улучшенным покрытием по действующей грунтовой дороге; при этом допускается вырубка отдельных деревьев на поворотах, расширениях отдельных мест и т.п.

Под добычей полезных ископаемых подразумевается разовое взятие песка, гравия и т.п. при проведении лесопользователями ремонта дорог, строительстве временных объектов при аренде участков лесного фонда.

На остальные случаи распространяется порядок перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом и (или) порядок изъятия участков лесного фонда (статья 63) и порядок предоставления участков лесного фонда в аренду (статья 34).

Начальник управления лесами

(подпись)

5.2.5. Порядок подготовки, оформления и обращения документов по изъятию земель лесного фонда

Как уже отмечалось ранее, в каждом субъекте Российской Федерации установлен порядок обращения с документами: направление заявки, рассмотрение заявки органами исполнительной власти, поручения территориальным органам для организации работ по существу заявки (выбору земельного участка и подготовке землеустроительного дела). Поэтому в качестве практического примера прикладываем копии соответствующих документов по Самарской области: Письмо (заявка) Куйбышевского управления ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» Губернатору Самарской области, поручение Губернатора Самарской области Самарскому управлению лесами, поручение Самарского управления лесами Администрации Волжского района и Самарскому лесхозу.

Прилагая копии указанных документов, мы рассчитываем на то, что внимательное ознакомление с ними землеустроителей и других специалистов позволит ускорить процесс подготовки землеустроительных дел по изъятию и предоставлению земель для строительства. К сожалению, мы вынуждены констатировать, что оперативности в рассмотрении дел во всех субъектах Российской Федерации по предоставлению земельных участков для строительства очень не хватает. Причем «торможение» дел происходит на незначительных процедурных вопросах. В основном, оперативно и в установленные сроки решаются принципиальные вопросы: создание комиссии по выбору земельного участка, в которой участвуют представители федеральных и муниципальных органов, выбор земельного участка членами комиссии на местности, обсуждение вариантов и предложений по выбору земельного участка, выработка и принятие окончательного решения. И уже потом по незначительным вопросам, связанным с согласованием и подготовкой заключений, растраниживается ресурс времени, необходимый для разработки документации. Доходит до того, что подготовленное дело лежит в канцелярии муниципального или государственного учреждения из-за того, что секретарь или помощник руководителя этого учреждения не знает, как написать сопроводительное письмо к данному делу. Только этим можно объяснить тот факт, что дела по переводу лесных земель в нелесные по пять-шесть месяцев рассматриваются субъектом Российской Федерации и столько же органами государственной исполнительной власти Российской Федерации (МПР России).

МИНИСТЕРСТВО ТОПЛИВА И ЭНЕРГЕТИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КУЙБЫШЕВСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
“Магистральные нефтепроводы “Дружба”

Губернатору
Самарской области
Титову К.А.

УВАЖАЕМЫЙ КОНСТАНТИН АЛЕКСЕЕВИЧ!

Куйбышевское Управление Открытого Акционерного Общества “Магистральные нефтепроводы “Дружба” просит Вашего содействия в отводе земельного участка под реконструкцию нефтепровода “Дружба-1” на участке НПС “Лопатино” – НПС “Красноселки” на территории Волжского района из земель Пригородного лесничества Самарского лесхоза общей площадью 4,4 га во временное пользование сроком на 1 год.

**ГУБЕРНАТОР
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Комитет по земельным ресурсам – Фамилия И.О.
Самарское управление лесами - Фамилия И.О.
Для рассмотрения в соответствии с законодательством.

К письмам:
№ 1-21/54 от 23.07.98
№ 1-21/55 от 23.07.98
№ 1-21/56 от 23.07.98
КА.ТИТОВ
23 июля 1998 г.

**Госкомзем России
КОМИТЕТ
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ
И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ**
Самарской области
06.08.98г № 677
На № _____

Начальнику Самарского
управления лесами

Главе администрации
Волжского района
Самарской области

По поручению Администрации области рассмотрите ходатайство Куйбышевского управления ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба" о предоставлении земельного участка площадью 4,4 га из земель Пригородного лесничества для реконструкции нефтепровода "Дружба-1" во временное пользование и внесите предложение в соответствии с Федеральным Законом от 29.01.97г. № 22-ФЗ "Лесной Кодекс Российской Федерации"

Председатель комитета

(подпись)

**Федеральная служба лесного
хозяйства России
САМАРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ЛЕСАМИ**
26.08.98 № 01-12/792
на № _____

Администрации Волжского района
Самарскому лесхозу

По поручению Администрации области и в соответствии с Лесным кодексом РФ рассмотрите ходатайство Куйбышевского управления открытого акционерного общества "Магистральные нефтепроводы "Дружба" о выделении участка лесного фонда во временное пользование на 1 год в Пригородном лесничестве Самарского лесхоза площадью 4,4 га под реконструкцию нефтепровода Лопатино-Красноселки.
и.о. Главного лесничего
Самарского управления лесами

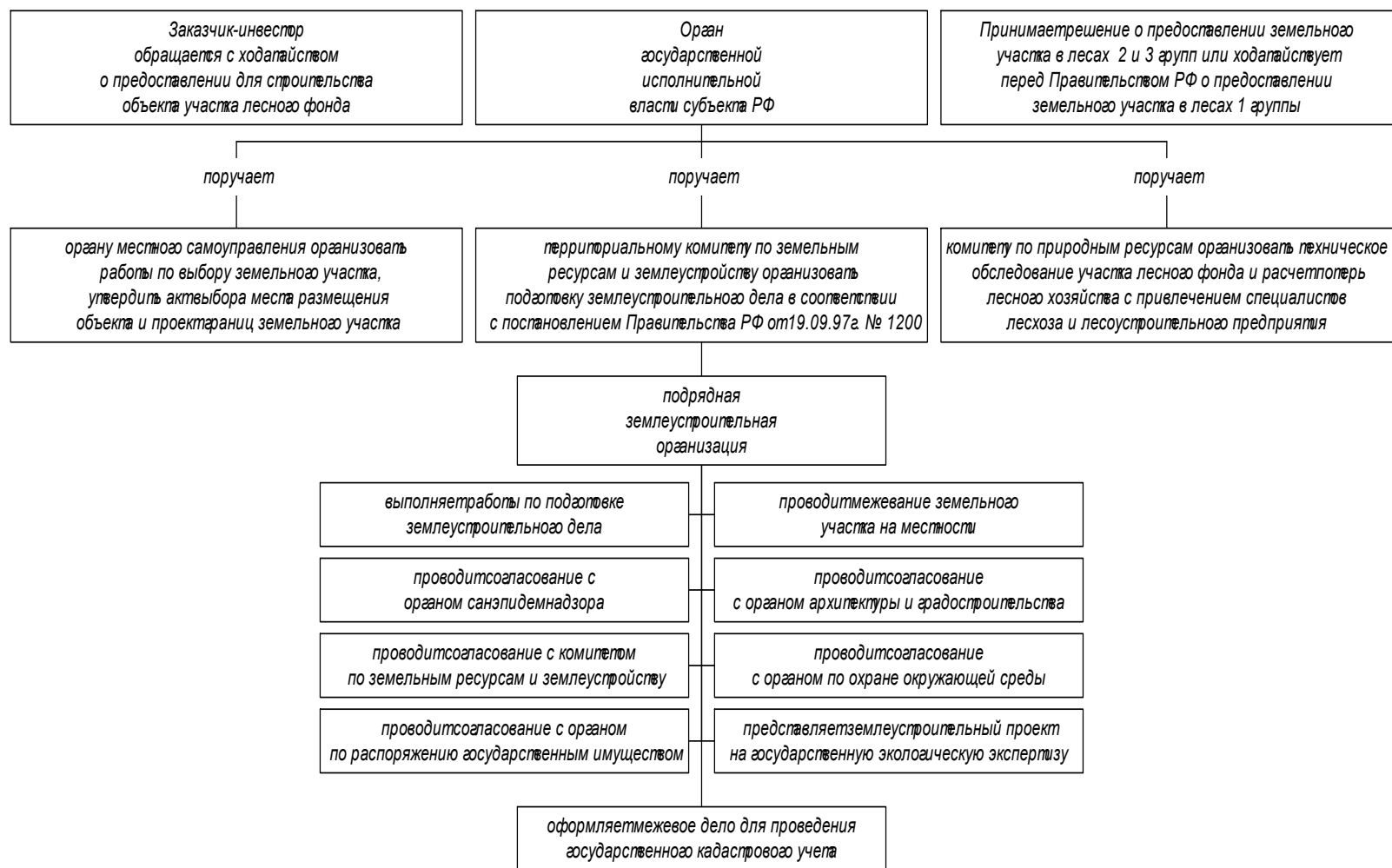
(подпись)

Согласно Лесному кодексу (1997 г.) выстраивается следующая последовательность по рассмотрению заявления граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства из земель лесного фонда (схема 3).

В целях исполнения поручений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации:

- орган местного самоуправления создает комиссию по выбору земельного участка;
- комитет по земельным ресурсам и землеустройству организует работы по изготовлению землеустроительного дела: передает гражданину или юридическому лицу список юридических лиц или частных землеустроителей, выполняющих землеустроительных работы в данном регионе для заключения соответствующего договора подряда;
- структурное подразделение территориального управления лесами (лесхоз) организует и выполняет работы по составлению акта технического обследования и выкопировки из материалов лесоустройства участка лесного фонда, намеченного к изъятию и предоставлению для строительства объекта, а также по расчету платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятия земель лесного фонда. В проведении обследований участка лесного фонда на местности привлекается лесоустроительное предприятие, которое производит (или проверяет) расчеты платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) за изъятие земель лесного фонда.

Последовательность работ по предоставлению для строительства участков лесного фонда



5.2.6. О подготовке и принятии распоряжения Правительством Российской Федерации

Акты Правительства Российской Федерации по вопросам перевода лесных земель в нелесные и изъятия земель лесного фонда в лесах первой группы принимаются в форме распоряжений, подготовка которых имеет особенности в зависимости от цели использования участков лесного фонда. Порядок подготовки распоряжений определяется следующими документами.

Председателю Правительства
Российской Федерации

М.М.Касьянову

Уважаемый Михаил Михайлович!

Лесным кодексом Российской Федерации установлено, что перевод лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы осуществляется Правительством Российской Федерации по представлению органа государственной власти субъекта Российской Федерации, согласованному с федеральным органом управления лесным хозяйством. К лесам первой группы относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, санитарно-гигиенических, иных природоохранных и защитных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий.

При этом в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации решение вопросов предоставления земель любых категорий конкретным юридическим и физическим лицам относится к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в случаях, предусмотренных законодательством, - компетенции органов местного самоуправления.

Акты Правительства Российской Федерации по вопросам перевода лесных земель в нелесные и изъятия земель лесного фонда в лесах первой группы принимаются в настоящее время в форме распоряжений, в которых указываются только площади земель лесного фонда в целом по субъектам Российской Федерации без указания целей их перевода (изъятия) и местоположения соответствующих участков лесного фонда.

Существующая форма указанных распоряжений, установленная в начале 1990-х годов, исключает возможность:

- контроля соответствия принимаемых Правительством Российской Федерации решений о переводе лесных земель в нелесные и их изъятия из состава лесного фонда целям перевода (изъятия), разрешенным лесным законодательством;

- контроля за исполнением этих решений органами государственной власти в части целей перевода (изъятия) земель лесного фонда, находящихся в государственной собственности.

В связи с этим представляется целесообразным внести следующие изменения и дополнения в содержание решений Правительства Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы и порядок подготовки таких решений:

- оформлять отдельными распоряжениями Правительства решения о переводе и изъятии указанных земель для целей индивидуального жилищного и дачного строительства, садоводства и для строительства объектов промышленности, транспорта, связи и иных производственных целей;

- распоряжения по данному вопросу выпускать с приложениями, в которых указать местоположение, цели перевода (изъятия) и площади каждого земельного участка, переводимого из лесных земель в нелесные или изымаемого из состава лесного фонда (по прилагаемому образцу);

- в целях сокращения сроков рассмотрения представлений органов государственной власти субъектов Российской Федерации по переводу лесных земель в нелесные или изъятию земель лесного фонда в лесах первой группы рекомендовать субъектам Российской Федерации направлять такие представления непосредственного в МПР России для проведения необходимой экспертизы и подготовки в установленном порядке проектов решений Правительства Российской Федерации;

- при подготовке проектов решений Правительства Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные и (или) изъятии земель лесного фонда в лесах первой группы МПР России усилить контроль в части соответствия целей указанных перевода и изъятия законодательству Российской Федерации.

Прошу Вашего решения по данному вопросу.

Начальник Департамента энергетических
и природных ресурсов
№ 3-П9-166 от 27.12.2000

(подпись)

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 2001 г. № _____

Принять предложения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, согласованные с МПР России, о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и изъятию земель лесного фонда в лесах первой группы площадью _____ гектара согласно приложению.

Председатель Правительства
Российской Федерации

Приложение
к распоряжению Правительства
Российской Федерации
от « » _____ 2001 г. № _____

Лесные земли лесного фонда, переводимые в нелесные для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства, и земли, изымаемые из состава лесного фонда, в лесах первой группы

Местоположение земель	Цели перевода лесных земель в нелесные и изъятия земель лесного фонда	Площадь земель, га	
		Всего	в т.ч. изымаемых из состава земель лесного фонда
Ивановская область Ивановский лесхоз	для строительства автодороги	30,1	8,2

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

МОСКВА

Согласиться с предложениями по вопросу подготовки актов Правительства Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные и изъятию земель лесного фонда.

30 декабря 2000 г.

МК-П9-34209

РАЗОСЛАТЬ

Какие документы или копии (номер, дата, кол-во листов)
Записка Департамента энергетических и природных ресурсов (№ 3-П9-166 от 27.12.2000 г. на 4 листах)

Кому (наименование учреждения, организации)
МПР России, Минимущество России, Росземкадастру, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации (по списку).
С-ту Касьянова М.М.,
С-ту Шувалова И.И.,
С-ту Христенко В.Б.

Оригинал – Департаменту энергетических и природных ресурсов

(подпись ответств. исполнителя) _____
Телефон - _____
26 декабря 2000 г.
(дата)



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 3 декабря 2002 г. № 1698-р
МОСКВА

Принять предложения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, согласованные с МПР России, о переводе лесных земель лесного фонда в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, площадью 427,34 гектара и об изъятии земель лесного фонда площадью 45,112 гектара в лесах первой группы согласно приложению.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

Извлечение из приложения:

Местоположение земель	Цель перевода лесных земель в нелесные	Площадь земель, переводимых из лесных земель в нелесные (гектаров)
Иркутская область Бодайбинский лесхоз	для разработки месторождения россыпного золота	18,8
Ленинградская область Волховский район	для строительства волоконно-оптической линии связи	1,85

5.3. Изъятие земельных участков лесов, не входящих в лесной фонд, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, обороны, железнодорожного, автомобильного транспорта, водного фонда, на землях городов

5.3.1. Леса и древесно-кустарниковая растительность, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения

При изъятии земель, занятых лесами и древесно-кустарниковой растительностью, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, необходимо учитывать следующее:

1. На землях сельскохозяйственного назначения могут находиться леса, входящие в состав лесного фонда. Поэтому следует отличать леса, входящие в состав лесного фонда, от лесов, не входящих в состав лесного фонда, а также древесно-кустарниковую растительность. Для этих целей рекомендуем использовать материалы лесоустройства и государственного земельного кадастра.
2. Порядок разграничения лесов на группы и категории защищенности действует согласно Лесному кодексу. Поэтому перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы производится Правительством Российской Федерации, а в лесах 2 и 3 группы - органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
3. Очень важно и принципиально различать такие понятия, как передача лесов и ведение лесного хозяйства. Дело в том, что земли передаются сельскохозяйственным предприятиям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и др., а ведение лесного хозяйства (охрана, защита, воспроизводство леса) на этих землях производит специальная служба, уполномоченная субъектом Российской Федерации для ведения лесного хозяйства на землях сельскохозяйственного назначения. Во многих субъектах Российской Федерации эти обязанности выполняют межхозяйственные лесхозы, а в некоторых субъектах Российской Федерации эти

обязанности совмещают государственные лесхозы. Поэтому изъятие земель, занятых лесами и древесно-кустарниковой растительностью, следует согласовывать с:

а) сельскохозяйственным предприятием, крестьянским (фермерским) хозяйством и др., за которым закреплены указанные земли;

б) межхозяйственным (или государственным) лесхозом, в ведении которого находятся леса и древесно-кустарниковая растительность (кроме согласования, изготавливаются акт технического обследования и выкопировка из материалов лесоустройства).

Заключение о переводе лесных земель в нелесные необходимо получить от:

- службы лесного хозяйства субъекта Российской Федерации,
 - территориальной федеральной службы лесного хозяйства в субъекте Российской Федерации.
4. Порядок передачи лесов сельскохозяйственным предприятиям установлен Правительством Российской Федерации (текст прилагается. Кроме того, прилагается извлечение о передаче лесов в одном из субъектов Российской Федерации, то есть на территории Брянской области).
 5. Использование лесов и древесно-кустарниковой растительности на землях сельскохозяйственного назначения регулируется Лесным кодексом Российской Федерации.
 6. Состав и техническое оформление землеустроительных документов производится в обычном порядке. При этом обязательно производится государственная экологическая экспертиза проекта строительства объекта и проекта изъятия земель.
 7. Выписка лесорубочных билетов и ордеров производится территориальным федеральным органом лесного хозяйства в установленном субъектом Российской Федерации порядке и нормам лесопользования.
 8. Следует иметь в виду, что:
 - отдельные участки древесно-кустарниковой растительности, расположенные внутри земель сельскохозяйственного назначения, могут быть в соответствии с земельным законодательством переданы в частную собственность, Лесным кодексом также допускается частная собственность (статья 20);
 - на балансе сельскохозяйственных предприятий могут находиться лесные полосы и другие лесные насаждения, посаженные за счет средств сельскохозяйственных предприятий.
 - по земельным участкам, занятым древесно-кустарниковой растительностью которые не закартированы и не вошли в проект лесоустройства, вопросы изъятия земель для строительства решаются с органами, уполномоченными в области охраны окружающей среды. В отдельных субъектах Российской Федерации предусмотрено составление актов технического обследования и выкопировки из плана размещения древесно-кустарниковой растительности. Подготовку указанных документов производит служба лесного хозяйства субъекта Российской Федерации.

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ЛЕСНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 134. Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения.

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях сельскохозяйственного назначения, предназначена для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений посредством использования почвозащитных, водорегулирующих и иных свойств лесной растительности.

Рубки древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях сельскохозяйственного назначения, должны обеспечивать улучшение состояния этой растительности и выполнение ею своих функций. Допускается проведение рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, а также прочих рубок древесно-кустарниковой растительности.

Порядок лесоразведения на землях сельскохозяйственного назначения, ухода за древесно-кустарниковой растительностью, ее использование, охрана и защита, а также государственный контроль за использованием, охраной и защитой этой растительности определяются законодательством Российской Федерации.

Об утверждении Положения об использовании, охране, защите лесного фонда и воспроизводстве лесов, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций.

Постановление Правительства Российской Федерации
от 19 декабря 1997 г. N 1601 г. Москва

Во исполнение статьи 130 Лесного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации **постановляет:** утвердить прилагаемое Положение об использовании, охране, защите лесного фонда и воспроизводстве лесов, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

ПОЛОЖЕНИЕ
об использовании, охране, защите лесного фонда и воспроизводстве лесов, ранее находившихся во
владении сельскохозяйственных организаций

1. Использование, охрана, защита лесного фонда и воспроизводство лесов, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций и передаваемых им в безвозмездное пользование, регулируются Лесным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением.

2. Участки лесного фонда, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций, передаются им в безвозмездное пользование в соответствии со статьей 36 Лесного кодекса Российской Федерации.

Передача участков лесного фонда в безвозмездное пользование не затрагивает прав сельскохозяйственных организаций на землю.

3. Безвозмездное пользование участками лесного фонда осуществляется сельскохозяйственными организациями в целях обеспечения их собственных потребностей в древесине и других лесных ресурсах.

Объемы лесопользования для удовлетворения потребностей сельскохозяйственных организаций в древесине и других лесных ресурсах устанавливаются в соответствии с нормативами, утверждаемыми органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Безвозмездное пользование лесными ресурсами на указанных участках лесного фонда сверх установленных потребностей сельскохозяйственных организаций не допускается.

4. Сельскохозяйственные организации могут осуществлять на предоставленных им в безвозмездное пользование участках лесного фонда все виды лесопользования, предусмотренные лесным законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление лесопользования на участках лесного фонда, передаваемых в безвозмездное пользование сельскохозяйственным организациям, допускается только на основании лесорубочного билета, ордера или лесного билета.

6. Лесорубочный билет, ордер, лесной билет выдаются в установленном порядке лесхозом или лесничеством федерального органа управления лесным хозяйством.

7. Использование, охрана, защита лесного фонда и воспроизводство лесов на участках лесного фонда, переданных в безвозмездное пользование сельскохозяйственным организациям, осуществляются на основании материалов лесоустройства.

8. Сельскохозяйственные организации на переданных им в безвозмездное пользование участках лесного фонда обеспечивают проведение мероприятий по охране, защите, рациональному использованию и воспроизводству лесов в соответствии с требованиями Лесного кодекса Российской Федерации самостоятельно, или создают для этих целей специализированные организации по ведению лесного хозяйства.

Финансирование мероприятий по лесоустройству, охране, защите лесного фонда и воспроизводству лесов, проводимых на участках лесного фонда, переданных в безвозмездное пользование сельскохозяйственным организациям, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Осуществление на участках лесного фонда, переданных в безвозмездное пользование сельскохозяйственным организациям, функций и мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов, которые в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации должны выполняться Государственной лесной охраной, лесхозами и специализированными организациями федерального органа управления лесным хозяйством, обеспечивается на основании договоров, заключенных с сельскохозяйственными организациями или органами управления сельским хозяйством.

10. Государственный контроль за состоянием, использованием, охраной, защитой лесного фонда и воспроизводством лесов, переданных в безвозмездное пользование сельскохозяйственным организациям, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, федеральным органом управления лесным хозяйством и его территориальными органами, специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды, в пределах их компетенции с участием органов управления сельским хозяйством.

В соответствии с полномочиями, предоставленными действующим законодательством, субъекты Российской Федерации принимают свои постановления о закреплении лесов, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения, нормах и порядке лесопользования.

Региональный опыт

О передаче в безвозмездное пользование участков лесного фонда, ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций на территории Брянской области.

*(Извлечение из постановления Администрации Брянской области
от 1.09.98 г. N 317)*

1. Передать в безвозмездное пользование сроком на 49 лет участки лесного фонда, ранее находившиеся во владении сельскохозяйственных организаций, сельскохозяйственным организациям и предприятиям области в границах их землепользования площадью и размером ежегодного безвозмездного пользования древесиной для собственных нужд согласно приложению. Другие виды лесопользования передаются в безвозмездное пользование в объемах, определенных лесоустройством. Объемы не переданной в безвозмездное пользование древесины могут быть предоставлены, по согласованию с прежним владельцем, другим сельхозорганизациям безвозмездно, остальным лесопользователям - на общих основаниях.

2. Рекомендовать производственному объединению "Брянскмежхозлес" (Ф.И.О.) организовать ведение лесного хозяйства, охрану и защиту лесов, их воспроизводство на договорной основе с организациями и предприятиями, получившими в безвозмездное пользование участки лесного фонда.

4. Брянскому управлению лесами (Ф.И.О.) выпуску лесорубочных билетов (ордеров), лесных билетов на объем безвозмездного пользования древесиной и другими лесными ресурсами производить после представления документов, подтверждающих потребность в древесине для собственных нужд, согласованных с администрацией соответствующего района, в соответствии с нормами, утвержденными администрацией области, согласно приложению.

Глава администрации

(подпись)

5.3.2. Леса, расположенные на землях обороны

При изъятии земель лесного фонда, расположенных на землях обороны, необходимо учитывать следующее:

1. Леса на землях обороны находятся в федеральной собственности.
2. Леса на землях обороны закреплены за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны (Министерством обороны Российской Федерации).
3. Порядок закрепления лесов установлен Правительством Российской Федерации (текст прилагается).
4. Использование лесов, расположенных на землях обороны, регулируется Лесным кодексом Российской Федерации (статья 132).
5. Обследование и выбор земельных участков для строительства и иные работы производятся после получения соответствующего разрешения специально уполномоченного органа.
6. Состав и техническое оформление землеустроительных документов производится в обычном порядке, но при этом обязательно учитываются требования, установленные Законом «О государственной тайне» от 21.07.93 № 5485-1 в редакции Федерального закона от 06.10.97 № 131-ФЗ. Согласование и заключение по вопросу изъятия земель для строительства производит федеральный орган исполнительной власти по вопросам обороны. Решение об изъятии и предоставлении земель для строительства принимает Правительство Российской Федерации.

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ЛЕСНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:

Статья 132. Леса, расположенные на землях обороны.

Леса, расположенные на землях обороны, предназначены для обеспечения нужд обороны и закрепляются за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны.

Порядок закрепления указанных лесов за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны определяется Правительством Российской Федерации.

Федеральный орган исполнительной власти по вопросам обороны осуществляет ведение лесного хозяйства, а также обеспечивает рациональное использование, охрану, защиту и воспроизводство лесов, расположенных на землях обороны.

Порядок ведения лесного хозяйства, а также порядок использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, расположенных на землях обороны, определяются законодательством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.

Государственный контроль за ведением лесного хозяйства, использованием, охраной, защитой и воспроизводством лесов, расположенных на землях обороны, осуществляется федеральным органом управления лесным хозяйством и федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны.

Государственный контроль за использованием, охраной, защитой и воспроизводством лесов, расположенных на территориях режимных и оборонных объектов, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ.

ПОРЯДОК ЗАКРЕПЛЕНИЯ ЛЕСОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЛЯХ ОБОРОНЫ

Леса, расположенные на землях обороны, подлежат закреплению за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны. С этой целью установлен «Порядок закрепления лесов, расположенных на землях обороны, за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации 02.02.98 № 135.

Под закреплением лесов понимается передача федеральному органу исполнительной власти по вопросам обороны лесов, расположенных на землях обороны, с целью постоянного использования их для обеспечения нужд обороны.

Закреплению подлежат расположенные на землях обороны леса, ранее входившие в лесной фонд, по состоянию на 1 января 1998 года, а также леса, расположенные на землях, предоставляемых для нужд обороны после 1 января 1998 года.

Закрепленные за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны леса исключаются из состава лесного фонда.

Закреплению подлежат леса, расположенные на земельных участках, предоставленных для нужд обороны, в отношении которых имеются установленные законодательством, удостоверяющие их принадлежность к землям обороны. При отсутствии таких документов вопрос о закреплении лесов не рассматривается.

В отношении лесов, закрепленных за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны, применяются устанавливаемые в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации:

- разделение лесов по группам лесов и разграничение лесов первой группы по категориям защитности;
- порядок определения расчетной лесосеки и возраста рубок лесов;
- порядок заготовки древесины и способы рубок;
- порядок проведения лесоустройства.

В случае прекращения права пользования участками земель обороны прекращается и право пользования расположенными на них лесами. Эти леса подлежат возврату в лесной фонд.

«П О Р Я Д О К

закрепления лесов, расположенных на землях обороны, за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.98 № 135 (извлечение)

«3. Закрепление лесов осуществляется на основе данных государственного земельного кадастра, государственного лесного кадастра и государственного учета лесного фонда об участках земель обороны, о расположенных на них лесах и об использующих эти земли и леса организациях федерального органа исполнительной власти по вопросам обороны.

4. Закреплению подлежат леса, расположенные на земельных участках, предоставленных для нужд обороны, в отношении которых имеются установленные законодательством документы, удостоверяющие их принадлежность к землям обороны.

По земельным участкам, в отношении которых документы об их принадлежности к землям обороны отсутствуют, вопрос о закреплении расположенных на них лесов не рассматривается.

5. Леса, расположенные на землях, предоставленных во временное пользование в целях, связанных с нуждами обороны, закреплению не подлежат.

10. В отношении лесов, закрепленных за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны, применяются устанавливаемые в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации: разделение лесов по группам лесов и разграничение лесов первой группы по категориям защитности».

5.3.3. Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях железнодорожного транспорта

При изъятии земель железнодорожного транспорта, на которых расположена древесно-кустарниковая растительность, необходимо учитывать следующее:

1. Земли железнодорожного транспорта находятся в федеральной собственности.
2. Размещение в полосе отвода железной дороги инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо -, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода допускается только по согласованию с МПС России (из п. 10 «Положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог» от 15.05.99 № 26Ц).
3. Для технического оформления землеустроительного дела по изъятию земель используются материалы специальной службы по ведению (охране, защите, воспроизводству) древесно-кустарниковых защитных насаждений в полосе отвода железных дорог.
4. К материалам проекта строительства объекта обязательно прикладываются технические условия размещения (пересечения) объекта в полосе отвода железной дороги.
5. Кроме земель железнодорожного транспорта, могут быть различные тупики и железнодорожные ветки, принадлежащие субъектам Российской Федерации, муниципальным образования и юридическим лицам. В этом случае изъятие земель, занятых древесно-кустарниковой растительностью в полосе отвода, производится обязательно при условии согласования с собственником этого тупика или ветки (независимо от того, приватизирована земля или нет).

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ЛЕСНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 135. Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях железнодорожного транспорта.

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях железнодорожного транспорта, предназначена для защиты железнодорожных магистралей от неблагоприятных природных явлений, предотвращения загрязнения окружающей среды, снижения шумового воздействия железнодорожного транспорта.

Федеральный орган исполнительной власти в области железнодорожного транспорта и его организации осуществляют государственное управление в области использования, охраны, защиты и воспроизводства указанной древесно-кустарниковой растительности.

Допускается рубки ухода, санитарные рубки, рубки реконструкции, рубки специального назначения и прочие рубки древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях железнодорожного транспорта. Порядок проведения этих рубок определяется федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта по согласованию с федеральным органом управления лесным хозяйством.

Государственный контроль за состоянием, использованием, охраной, защитой и воспроизводством древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях железнодорожного транспорта, осуществляется органами государственной власти субъектов РФ, федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта, федеральным органом управления лесным хозяйством и специально уполномоченным государственным органом в области охраны окружающей природной среды.

5.3.4. Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях автомобильного транспорта и водного фонда

При изъятии земель автомобильного транспорта и земель водного фонда, на которых расположена древесно-кустарниковая растительность, необходимо учитывать следующее:

1. Полосы отвода автомобильных дорог и придорожные полосы, водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов и установленный режим использования согласно действующему законодательству.
2. Производится обязательное согласование с учреждением и предприятием, в ведении которого находится автомобильная дорога, органом, уполномоченным в области управления водными ресурсами.
3. Для технического оформления землеустроительного дела по изъятию земель используются материалы специальной службы по ведению (охране, защите, воспроизводству) древесно-кустарниковых защитных насаждений автомобильных дорог и объектов водного фонда.
4. К материалам проекта строительства объекта обязательно прикладываются технические условия размещения (пересечения) объекта в полосе отвода, придорожной полосе автомобильной дороги, водоохранной зоне и прибрежной полосе водного объекта.

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ЛЕСНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 136. Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях автомобильного транспорта и землях водного фонда.

Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях автомобильного транспорта и землях водного фонда (на полосах отвода автомобильных дорог и каналов), предназначена для защиты автомобильных дорог и каналов от неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений.

На полосах отвода автомобильных дорог и каналов допускается проведение санитарных рубок, рубок реконструкции и прочих рубок.

Порядок лесоразведения, а также порядок использования, охраны и защиты древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях автомобильного транспорта и землях водного фонда, определяются законодательством Российской Федерации.

Государственный контроль за использованием, охраной и защитой древесно-кустарниковой растительности, расположенной на землях автомобильного транспорта и землях водного фонда, осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации, федеральным органом управления лесным хозяйством и специально уполномоченным государственным органом в области охраны окружающей природной среды».

5.3.5. Леса, расположенные на землях городских поселений

Леса, расположенные на землях городских поселений, находятся в собственности субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Изъятие и размещение объектов строительства в городских лесах возможно с учетом градостроительных требований, генерального плана города, проекта планировки и застройки, градостроительного зонирования и др. на основе законодательных актов субъектов Российской Федерации, Лесного и Градостроительного кодексов Российской Федерации, Земельного кодекса РСФСР.

ИЗВЛЕЧЕНИЕ ИЗ ЛЕСНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 133. Леса, расположенные на землях городских поселений.

Леса, расположенные на землях городских поселений, предназначены для отдыха населения, проведения культурно-оздоровительных и спортивных мероприятий, а также для сохранения благоприятной экологической обстановки.

Ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов, расположенных на землях городских поселений, осуществляются в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.

В лесах, расположенных на землях городских поселений, запрещается осуществление лесопользования, несовместимого с назначением этих лесов. Допускается проведение в указанных лесах рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, прочих рубок.

Государственный контроль за ведением лесного хозяйства, использованием, охраной, защитой и воспроизводством лесов, расположенных на землях городских поселений, осуществляется органами государственной власти субъектов РФ, федеральным органом управления лесным хозяйством и специально уполномоченным органом в области охраны окружающей природной среды.

5.3.6. Лесные сервитуты и виды побочного пользования

Общие сведения об ограничениях, обременениях, сервитутах изложены в специальном разделе 9 настоящего пособия.

В данном разделе приводятся извлечения из лесного законодательства о сервитутах и побочном пользовании.

«Граждане имеют право свободно пребывать в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (публичный лесной сервитут).

Права пользования граждан и юридических лиц участками лесного фонда и права пользования участками не входящих в лесной фонд лесов могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц на основании договоров, актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, а также судебных решений (частный лесной сервитут).

Положения гражданского законодательства, земельного и иного законодательства Российской Федерации применяются к лесным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям Лесного кодекса» (статья 21 Лесного кодекса).

Федеральной службой лесного хозяйства России утвержден «Перечень дополнительных видов побочного лесопользования в лесном фонде Российской Федерации» от 01.04.99 № 74, который зарегистрирован Минюстом Российской Федерации 02.06.99 № 1797

1. Заготовка и сбор плодов, ягод, орехов, грибов, лекарственного и технического сырья в лесоплодовых насаждениях, плантационных лесных культурах и окультуренных насаждениях, за исключением насаждений постоянной лесосеменной базы на селекционно-генетической основе.
2. Использование участков лесного фонда Российской Федерации для выращивания сельскохозяйственных культур (овощных, бахчевых, зерновых, технических и других), создания плантаций плодово-ягодных, орехоплодных, лекарственных растений, в том числе женьшеня, грибов.
3. Заготовка (выкопка) деревьев, кустарников и лиан на участках лесного фонда Российской Федерации для посадки их на землях иных категорий.
4. Пастбища одомашненных животных (северных оленей и других) на участках лесного фонда Российской Федерации.
5. Использование участков лесного фонда Российской Федерации для содержания и разведения объектов животного мира в полувольных условиях.
6. Использование участков лесного фонда Российской Федерации для устройства изгородей, размещения сторожек, вешалов, навесов, рыболовных тоней, сушилок, грибоварен, лесных складов и других временных сооружений при осуществлении лесопользования, добывания объектов животного мира и продуктов их жизнедеятельности, иных целей.

5.4. Возмещение потерь и убытков лесного хозяйства

5.4.1. Правила возмещения потерь лесного хозяйства

С граждан или юридических лиц, в интересах которых осуществляется перевод и (или) изъятие земель лесного фонда, взимается плата, размер которой устанавливается Правительством Российской Федерации.

Лесопользователи при осуществлении ими лесопользования обязаны возмещать убытки и потери лесного хозяйства в установленном порядке (из статьи 83 Лесного кодекса).

Права лесопользователей гарантированы и защищены статьей 84: «При изъятии для государственных и иных нужд земель лесного фонда лесопользователю возмещаются в полном объеме убытки, связанные с этим изъятием, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

Возмещение убытков и потерь лесного хозяйства лесхозам федерального органа управления лесным хозяйством осуществляется в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации (из статьи 85 Лесного кодекса).

Платежи за пользование лесным фондом взимаются в виде лесных податей или арендной платы.

Лесные подати взимаются при краткосрочном пользовании участками лесного фонда, арендная плата - при аренде участков лесного фонда.

Лица, внесшие платежи за пользование лесным фондом, освобождаются от внесения платы за землю (из статьи 103 Лесного кодекса).

Федеральным законом от 30 декабря 2001 г. N 194-ФЗ "О федеральном бюджете на 2002 год" установлено, что:

- в 2002 году средства, поступающие за счет отчислений лесных податей и арендной платы сверх минимальных ставок за древесину, отпускаемую на корню, и платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда, зачисляются в доходы федерального бюджета;
- в 2002 году размер платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда, порядок взимания и учета указанных средств определяются Правительством Российской Федерации.

С 1 января 2003 года вступает в силу следующее постановление Правительства Российской Федерации:



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11 декабря 2002 г. № 887

МОСКВА

«Об утверждении Правил возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда»

В соответствии со статьей 58 Лесного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда.

Ввести в действие указанные Правила с 1 января 2003 г.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

Правила

возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда

1. Настоящие Правила определяют порядок возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда (далее именуются – *потери лесного хозяйства*).
2. Потери лесного хозяйства выражаются в уменьшении площади лесных земель лесного фонда в целом, ухудшения качества земель лесного фонда в результате деятельности лиц, использующих эти земли в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом.

Потери лесного хозяйства возмещаются в целях создания условий, необходимых для поддержания уровня продуктивности лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала, осуществления неистощительного лесопользования, сохранения качества земель лесного фонда и восстановления лесов.

3. Потери лесного хозяйства определяются исходя из капитализированного рентного дохода от использования участка лесного фонда, который рассчитывается дифференцированно по группам древесных пород и классам бонитета (показателя продуктивности леса), с учетом экологического значения и состояния участка лесного фонда, социально-экономических факторов и сроков перевода лесных земель в нелесные земли.

4. Возмещение потерь лесного хозяйства осуществляется путем взимания платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда.

Правила взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, а также базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации, если законодательством Российской Федерации не установлено иное.

5. Возмещение потерь лесного хозяйства осуществляют лица, в интересах которых производится перевод лесных земель в нелесные земли и (или) изъятие земель лесного фонда.

6. Расчет размера потерь лесного хозяйства на конкретном участке лесного фонда производит федеральный орган управления лесным хозяйством или его территориальные органы.

Расчет размера потерь лесного хозяйства на конкретном участке лесного фонда, ведение лесного хозяйства которого возложено на организации, находящиеся в ведении иных федеральных органов исполнительной власти, согласовывается с этими организациями.

7. Расчет размера потерь лесного хозяйства входит в состав документации, обосновывающей перевод лесных земель в нелесные земли и (или) изъятие земель лесного фонда.

8. Расчет размера потерь лесного хозяйства, связанных с переводом лесных земель в нелесные земли и (или) изъятием земельных участков в лесах, не входящих в лесной фонд, осуществляется ведущими в них лесное хозяйство организациями соответствующих федеральных органов исполнительной власти в соответствии с настоящими Правилами».

Таким образом, в соответствии с действующим лесным и земельным законодательством следует различать потери и убытки лесного хозяйства.

Потери лесного хозяйства	Убытки лесного хозяйства
Порядок и нормативы устанавливаются Правительством РФ	Порядок устанавливается Правительством РФ
Зачисляются в доходы федерального бюджета	Возмещаются лесопользователю

Участки лесного фонда могут предоставляться согласно законодательству в безвозмездное пользование на основании решений органов государственной власти субъектов Российской Федерации, принимаемых по представлению территориальных органов федерального органа управления лесным хозяйством (из «Положения о предоставлении участков лесного фонда в безвозмездное пользование», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации 18.02.98 № 224).

	Нормативное правовое регулирование возмещения потерь лесного хозяйства
 	Земельный кодекс: ст. 14, ст.31, ст. 32, ст. 58 Лесной кодекс: ст. 63, ст. 83, ст. 85 Федеральный закон от 24 декабря 2002 г. N 176-ФЗ "О федеральном бюджете на 2003 год": ст.7; 14. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда» от 11 декабря 2002 г. № 887. Постановление Правительства РФ "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" от 29 апреля 2002 г. N 278. Приказ Министерства природных ресурсов Российской Федерации «Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда» от 30.05.2002 N 322. Письмо Министерства природных ресурсов РФ «О расчете платы за перевод и изъятие земель лесного фонда» от 24.07.02 № 53-04-46/91. Временный порядок проведения натурного технического обследования участков лесного фонда, испрашиваемых для перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда, утвержденной МПР России. ОСТ 56-109-99 «Работы геодезические. Таксация и лесоустройство. Лесохозяйственное производство. Нормы точности. Методы выполнения измерений», утвержденные приказом Рослесхоза от 22.09.99 г. № 186. «Инструкция по проведению лесоустройства в лесном фонде России. Часть 1-я. 1995 г.». «Наставление по отводу и таксации лесосек в лесах Российской Федерации (1993 г.).
Извлечение  Статья 14 Земельного кодекса	«Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее за собой невозможность их использования по целевому назначению или ухудшение их качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в соответствии с положениями статей 57 и 58 настоящего Кодекса, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или возмещают собственникам земельных участков в пределах таких земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации».
Статья 31 Земельного	«В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются

кодекса	расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства».
Статья 32 Земельного кодекса	«Условия предоставления земельных участков для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков, связанных с изъятием этих земельных участков у <u>землепользователей, землевладельцев</u> , расторжением или прекращением договоров их аренды, а также возмещение в соответствии с правилами, предусмотренными <u>статьей 58</u> настоящего Кодекса, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства. Условия могут также предусматривать права других лиц, обременяющие предоставляемые земельные участки, или предусмотренные <u>статьей 56</u> настоящего Кодекса ограничения использования земельных участков».
Статья 58 Земельного кодекса	«При <u>переводе</u> лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда возмещаются потери лесного хозяйства. Потери лесного хозяйства возмещаются лицами, которым предоставляются земли лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии у них земель лесного фонда. Порядок возмещения потерь лесного хозяйства утверждается Правительством Российской Федерации».
Статья 83 Лесного кодекса	При осуществлении лесопользования лесопользователи обязаны: -осуществлять пользование участками лесного фонда в соответствии с лесным законодательством Российской Федерации; -соблюдать условия договора аренды участка лесного фонда, договора безвозмездного пользования участком лесного фонда, договора концессии участка лесного фонда, а также условия лесорубочного билета, ордера, лесного билета; -не допускать нанесения вреда здоровью граждан, окружающей природной среде; -вести работы способами, предотвращающими возникновение эрозии почв, исключаящими или ограничивающими негативное воздействие пользования лесным фондом на состояние и воспроизводство лесов, а также на состояние водных и других природных объектов; -соблюдать на предоставленных им в пользование участках лесного фонда <u>правила</u> пожарной безопасности в лесах и проводить на указанных участках противопожарные мероприятия, а в случае возникновения лесного пожара обеспечивать его тушение; -не оставлять недорубов (лесосек с незаконченными рубками) и заготовленной древесины в местах рубок по истечении сроков ее заготовки и вывозки; -проводить очистку лесосек от порубочных остатков одновременно с заготовкой древесины; -осуществлять лесовосстановительные мероприятия в сроки и на условиях, которые указаны в договоре аренды участка лесного фонда, договоре концессии участка лесного фонда, лесорубочном билете, ордере, лесном билете; -приводить земли на участках лесного фонда, предоставленных в пользование, в состояние, указанное в договоре аренды участка лесного фонда, договоре безвозмездного пользования участком лесного фонда, договоре концессии участка лесного фонда, лесорубочном билете, ордере, лесном билете, за свой счет; -сдавать участки лесного фонда лесхозу федерального органа управления лесным хозяйством после завершения на них работ. -проводить лесовосстановительные мероприятия за свой счет на вырубках и площадях, на которых в результате деятельности лесопользователей уничтожен подрост или погибла древесно-кустарниковая растительность; -возмещать убытки и потери лесного хозяйства в установленном порядке; -своевременно вносить платежи за пользование лесным фондом; -соблюдать санитарные правила в лесах и выполнять иные требования, установленные федеральным органом управления лесным хозяйством и его территориальными органами; -не допускать нарушений прав других лесопользователей; -предоставлять в установленном порядке информацию о пользовании лесным фондом, а также информацию, необходимую для определения размеров <u>платежей</u> за пользование лесным фондом, лесхозам федерального органа управления лесным хозяйством, органам государственной статистики и территориальным органам федерального органа управления лесным хозяйством в субъектах Российской Федерации; -выполнять другие обязанности, предусмотренные лесным законодательством Российской Федерации.
Статья 85 Лесного кодекса	«Возмещение убытков и потерь лесного хозяйства лесхозам федерального органа управления лесным хозяйством осуществляется в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации».

Федеральным законом от 24 декабря 2002 г. N 176-ФЗ установлено, что 50% платы за перевод и (или) изъятие земельного участка лесного фонда направляется в доход федерального бюджета и 50% в доходы бюджетов Российской Федерации (статьи 7 и 14).

Возмещение потерь лесного хозяйства производится в соответствии с «Правилами возмещения потерь лесного хозяйства при переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11 декабря 2002 г. № 887.

Расчет платы за перевод лесных земель в нелесные производится в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" постановление правительства РФ от 29 апреля 2002 г. № 278, а также утвердило «Правила взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда и базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда».

Правила **взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие** **земель лесного фонда** (утв. постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. N 278)

1. Настоящие Правила регулируют вопросы взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и за изъятие земель лесного фонда.
2. Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда определяется на основе соответствующих базовых размеров платы.
Базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные установлены для резервных лесов III группы, дифференцированных по группам древесных пород, по классам бонитета (показателя продуктивности леса).
3. При расчете размера платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда применяются коэффициенты, учитывающие экологическую составляющую оценки земель лесного фонда различных категорий защитности, состояние лесного фонда, в отдельных административных районах субъекта Российской Федерации - социально-экономические условия региона.
4. При расчете размера платы за перевод лесных земель в нелесные без изъятия земель лесного фонда применяются коэффициенты, учитывающие сроки перевода лесных земель в нелесные.
5. Размер платы за перевод лесных земель в нелесные определяется путем умножения базового размера платы за перевод лесных земель в нелесные на коэффициенты, указанные в пунктах 3 и 4 настоящих Правил.
6. Размер платы за изъятие лесных земель лесного фонда определяется путем умножения суммы базового размера платы за перевод лесных земель в нелесные и базового размера платы за изъятие земель лесного фонда на коэффициенты, указанные в пункте 3 настоящих Правил.
7. Размер платы за изъятие нелесных земель лесного фонда определяется равным 0,5 минимального размера платы за изъятие лесных земель лесного фонда в административном районе субъекта Российской Федерации, где происходит изъятие.
8. Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда осуществляет Министерство природных ресурсов Российской Федерации и его территориальные органы.
Форма расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда утверждена приказом МПР РФ от 30 мая 2002 г. N 322.
9. Плата за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда перечисляется в установленном порядке юридическими и физическими лицами, в интересах которых осуществляются указанные перевод и изъятие земель, на лицевые счета по учету доходов федерального бюджета, открытые органами федерального казначейства.
10. Учет поступления в доход федерального бюджета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда осуществляют территориальные органы Министерства природных ресурсов Российской Федерации на основании данных органов федерального казначейства.
См. форму отчетности о поступлении средств за перевод лесных земель в нелесные земли и (или) изъятие земель лесного фонда в доход федерального бюджета, утвержденную приказом МПР РФ от 30 мая 2002 г. N 322
11. Плата за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда осуществляется в сроки, устанавливаемые территориальными органами Министерства природных ресурсов Российской Федерации, но не позднее 2 месяцев со дня вступления в силу соответствующего решения Правительства Российской Федерации.
12. Документами, подтверждающими оплату перевода лесных земель в нелесные и изъятия земель лесного фонда, являются выписки со счетов органов федерального казначейства, получаемые территориальными органами Министерства природных ресурсов Российской Федерации.

Примечание: Федеральным законом от 24 декабря 2002 г. N 176-ФЗ установлено, что 50% платы за перевод и (или) изъятие земельного участка лесного фонда направляется в доход федерального бюджета и 50% в доходы бюджетов Российской Федерации (статьи 7 и 14).

Базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, тыс. руб. за 1 га (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278)

Код	Субъект Российской Федерации	ХВОЙНЫЕ древесные породы								ТВЕРДОЛИСТВЕННЫЕ древесные породы						МЯГКОЛИСТВЕННЫЕ древесные породы					
		ИБ - IA	ИБ - IA	I-II	I-II	III-IV	III-IV	V и выше	V и выше	I-II	I-II	III- IV	III- IV	V и выш е	V и выш е	I-II	I-II	III- IV	III- IV	V и выш е	V и выш е
		Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие	Пере- вод	Изъя- тие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	Республика Адыгея	125	199	65.5	185	44.3	164	22.5	107	220	235	141	185	61.9	164	49.1	164	33.2	142	16.9	107
2	Республика Алтай			35.8	163	25.9	122	7.6	48							26.9	163	19.4	122	5.7	48
3	Республика Башкортостан			40.7	98	21.5	79	9.4	64	103	147	76.2	128	25.9	79	30.5	128	16.1	79	7	27
4	Республика Бурятия			27.7	133	18.6	116	7.6	51							20.8	133	14	116	5.7	51
5	Республика Дагестан	79.4	183	56.3	169	42	148	11.7	120	195	351	91.6	211	35.2	148	42.2	148	31.5	120	8.7	38
6	Республика Ингушетия	79.4	183	56.3	169	42	148	11.7	120	195	351	91.6	211	35.2	148	42.2	148	31.5	120	8.7	38
7	Кабардино-Балкарская Республика	79.4	183	56.3	169	42	148	11.7	120	195	351	91.6	211	35.2	148	42.2	148	31.5	120	8.7	38
8	Республика Калмыкия									54.7	168	40.9	112	28.3	81	21.9	112	16.4	81	8.5	33
9	Карачаево-Черкесская Республика	79.4	183	56.3	169	42	148	11.7	120	195	351	91.6	211	35.2	148	42.2	148	31.5	120	8.7	38
10	Республика Карелия			45.4	139	22.9	112	8.3	53							34.1	139	17.2	112	6.2	53
11	Республика Коми			43.8	165	23.3	139	9.2	53							32.9	165	17.5	139	6.9	53
12	Республика Марий Эл			46.9	137	26.2	105	11.5	88	103	147	76.2	137	25.9	88	35.2	105	19.7	88	8.6	75
13	Республика Мордовия	71.7	155	46.9	141	23.5	130	10.3	85	130	155	78.9	141	25.9	116	35.2	141	17.6	130	7.7	85
14	Республика Саха (Якутия)			14.2	207	10.1	159	4.3	81							10.7	207	7.6	159	3.2	81
15	Республика Северная Осетия-Алания	79.4	183	56.3	169	42	148	11.7	120	205	351	98.7	211	35.2	148	42.2	148	31.5	120	8.7	38
16	Республика Татарстан			42.6	155	23.8	141	9.6	85	103	185	66.8	155	35.5	116	32	141	17.9	130	7.2	85
17	Республика Тыва			30	133	17.2	116	9.6	51							22.5	133	12.9	116	7.2	51
18	Удмуртская Республика	56.5	155	45.2	137	23.3	105	10.3	75	103	147	76.2	137	25.9	88	33.9	137	17.5	105	7.7	75
19	Республика Хакасия			30.6	160	17.5	116	8.4	89							23	160	13.1	116	6.3	89
20	Чеченская Республика	79.4	183	56.3	169	42	148	11.7	120	195	351	91.6	211	35.2	148	42.2	148	31.5	120	8.7	38
21	Чувашская Республика			43	133	24	110	9.4	86	86.7	152	61.2	133	25.9	110	32.2	110	18	86	7.1	62
22	Алтайский край			34.4	163	24.2	122	7.5	48							25.8	163	18.2	122	5.6	48
23	Краснодарский край	125	199	65.5	185	44.3	164	22.5	107	220	235	141	185	61.9	164	49.1	164	33.2	142	16.9	107

24	Красноярский край			42.4	160	24.2	116	7.4	51							31.8	160	18.2	116	5.6	51
25	Приморский край			39.5	207	28.4	119	17.1	81	97.5	207	65	207	30	119	29.6	207	21.3	119	12.8	81
26	Ставропольский край	76.8	183	54.6	169	35.7	148	17.4	120	186	351	118	211	53.8	148	41	148	26.8	120	13.1	38
27	Хабаровский край			35	207	22.6	119	12	81	84.8	207	56.5	207	30	119	26.2	207	17	119	9	81
28	Амурский край			34.8	236	21.7	119	10.6	81	65.7	236	43.8	207	29.9	116	26.1	207	16.3	119	8	81
29	Архангельская область			35	165	20	139	7.4	53							26.2	165	15	139	5.6	53
30	Астраханская область									103	143	68.9	112	24.1	81	41.1	112	27.6	81	9.6	33
31	Белгородская область	59.6	185	44.8	155	28.7	141	11.4	85	104	185	73.8	155	25	116	33.6	155	21.5	141	8.6	85
32	Брянская область	75.1	137	53.8	105	30.3	88	14	75	126	147	83.3	137	17.1	105	40.4	105	22.7	88	10.5	75
33	Владимирская область	62.4	137	38.2	105	22	88	11	75	127	147	53.2	137	18	105	28.7	105	16.5	88	18.3	75
34	Волгоградская область	76	236	51	168	43.5	112	17.4	81	109	267	73.2	199	25.6	112	38.3	112	32.6	81	11.9	33
35	Вологодская область	56.2	167	40.5	137	23	88	12	75							30.4	137	17.3	88	9	75
36	Воронежская область	61.3	185	46.1	155	29.5	141	11.7	85	194	185	102	155	30.8	116	34.6	155	22.1	141	8.8	85
37	Ивановская область	62.4	137	39.6	105	25.6	88	10.5	75	101	137	60	137	18	105	29.7	105	19.2	88	7.9	75
38	Иркутская область			38.7	133	22.1	116	6.6	51							29	133	16.6	116	5	51
39	Калининградская область	107	287	73.3	232	39.3	181	15.2	130	210	327	127	232	96.3	181	55	232	29.5	181	11.4	130
40	Калужская область	78.9	137	49.7	105	29	88	14	75	110	147	57.1	137	17.1	105	37.3	105	21.2	88	10.5	75
41	Камчатская область			30.8	159	22	119	10	81							23.1	159	16.5	119	7.5	81
42	Кемеровская область			35	163	21.5	122	8.5	88							26.3	163	16.1	122	6.4	88
43	Кировская область			40	155	21.1	137	9.4	88	97.9	167	67.9	155	25.9	105	30	137	15.8	105	7	75
44	Костромская область			42	105	21.9	88	10	75							31.5	105	16.4	88	7.5	75
45	Курганская область	62.6	128	42.8	117	21.8	79	16.7	27							32.1	128	16.4	98	12.5	27
46	Курская область	59.6	185	44.8	155	28.7	141	11.4	85	104	185	73.8	155	25	116	33.6	155	21.5	141	8.6	85
47	Ленинградская область	99.2	287	67.6	232	36	181	14	130	189	327	123	232	71	181	50.7	232	27	181	10.5	130
48	Липецкая область	61.3	185	46.1	155	29.5	141	11.7	85	194	185	102	155	30.8	116	34.6	155	22.1	141	8.8	85
49	Магаданская область			14	207	10	119	5.1	81							10.5	207	7.5	119	3.8	81
50	Московская область	79.9	286	64.5	270	33.4	223	16.3	166	159	286	120	270	35.6	223	48.4	270	25.1	223	12.2	166
51	Мурманская область			43.8	139	23.3	112	6.7	53							32.9	139	17.5	112	5	53
52	Нижегородская область			41.7	152	25.6	110	9.4	86	85.8	152	59.5	133	15.9	110	31.3	133	19.2	110	7.1	62
53	Новгородская область	73	137	49.4	105	26.5	88	7.9	75	121	137	64.9	105	34	88	37.1	105	19.9	105	5.9	75
54	Новосибирская область			35.4	163	21.1	122	7.1	88							26.6	163	15.8	122	5.3	88
55	Омская область			39.3	163	24.4	122	8.1	48							29.5	163	18.3	122	6.1	48
56	Оренбургская область			42.4	117	26	79	7	64	92.6	162	52.9	128	26.5	79	31.8	117	19.5	79	5.3	27
57	Орловская область	74.1	152	50.5	133	28.3	110	14	62	164	163	117	133	22.7	86	37.9	133	21.2	110	10.5	62
58	Пензенская область			40.7	155	25.8	130	8.3	85	98.6	185	65.4	141	42.3	116	30.5	141	19.4	130	6.2	85
59	Пермская область			35.9	105	20.5	88	7.7	75							26.9	105	15.4	88	5.8	75
60	Псковская область	73	137	49.4	105	26.5	88	7.9	75	121	137	64.9	105	34	88	37.1	105	19.9	88	5.9	75

61	Ростовская область			57.6	211	48.9	148	18.2	120	107	351	75	211	24.9	120	43.2	148	36.7	120	13.7	38
62	Рязанская область	53	152	45.5	133	27.5	110	10.2	62	132	152	79	133	23.6	86	34.1	133	20.6	110	7.7	62
63	Самарская область			39.8	185	26.8	130	8.5	85	103	185	47.9	141	30.9	116	29.9	130	20.1	116	6.4	85
64	Саратовская область	59.7	236	43.5	168	26.7	112	11.7	81	109	236	52.4	199	25.6	112	32.6	143	20	112	8.8	33
65	Сахалинская область			31	178	19.8	119	9.9	81							23.2	178	14.9	119	7.4	81
66	Свердловская область			41.5	117	18.5	79	5	27							31.1	117	13.9	79	3.8	27
67	Смоленская область	62.5	137	45.2	105	23.5	88	12.7	75	113	155	74.7	137	17.9	105	33.9	105	17.6	88	9.5	75
68	Тамбовская область	64.8	185	48.7	155	31.2	141	12.4	85	205	185	107	155	32.6	116	36.5	155	23.4	141	9.3	85
69	Тверская область	81.6	147	53.4	137	34.2	88	13.1	75	132	155	98.4	137	29.5	105	40.1	137	25.7	88	9.8	75
70	Томская область			39.2	122	21.2	95	7.6	48							29.4	122	15.9	95	5.7	48
71	Тульская область	70.4	152	55.7	133	36.4	110	13.5	62	138	163	89.8	152	22.7	86	41.8	133	27.3	110	10.1	62
72	Тюменская область			36.5	136	22.4	122	8.8	88							27.4	136	16.8	122	6.6	48
73	Ульяновская область			39.8	155	26.8	130	8.5	85	103	185	47.9	141	30.9	116	29.9	155	20.1	130	6.4	85
74	Челябинская область	57.4	128	42.6	117	22.8	79	12	27							32	128	17.1	98	9	27
75	Читинская область			34.3	116	19.6	89	7.8	51							25.7	116	14.7	89	5.9	51
76	Ярославская область	53	137	42.8	105	22.6	88	10.8	75	114	147	68.5	137	18	105	32.1	105	17	88	8.1	75
77	Еврейская автономная область			35	178	22.6	119	12	81	75	207	53.5	207	30	116	26.2	178	17	119	9	81
78	Агинский Бурятский автономный округ			29.3	116	16.8	89	6.4	51							22	116	12.6	89	4.8	51
79	Коми-Пермяцкий автономный округ			32.2	105	18.7	88	7.6	75							24.2	105	14	88	5.7	75
80	Корякский автономный округ			21.6	159	15.4	119	7	81							16.2	159	11.6	119	5.3	81
81	Ненецкий автономный округ			33.3	112	17.7	77	5.4	53							25	112	13.3	77	4	53
82	Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ					6.6	75	3.8	51									5	75	2.9	51
83	Усть-Ордынский Бурятский автономный округ			31.6	116	20	116	6.4	51							23.7	116	15	116	4.8	51
84	Ханты-Мансийский автономный округ			29.9	122	17.1	88	10.4	48							22.4	122	12.8	88	7.8	48
85	Чукотский автономный округ			10.8	207	7.7	119	4.1	81							8.1	207	5.8	119	3.1	81
86	Эвенкийский автономный округ			28.7	116	16.4	89	5.3	51							21.5	116	12.3	89	4	51
87	Ямало-Ненецкий автономный округ			35.2	122	20.1	88	8.2	48							26.4	122	15.1	88	6.2	48

К базовым размерам взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278 применяются следующие районные коэффициенты.

Код	Субъект Российской Федерации	Районные коэффициенты
10	Республика Карелия	Кондопожский, Прионежский, Питкярантский, Сортавальский=1.4 Ланденпохский=1.7
11	Республика Коми	Сыктывкарский=1.7 Сыктывдинский, Ухтинский=1.5 Печорский, Удорский, Княжпогостский, Усть-Вымский, Корткеросский, Усть-Куломский, Сысольский, Прилузский, Троицко-Печорский=1.3
12	Республика Марий Эл	Волжский, Медведевский, Новоторъяльский, Сернурский=3 Горномарийский, Куженерский, Параньгинский, Советский=1.5
14	Республика Саха (Якутия)	Усть-Алданский, Амгинский, Ленский, Мирнинский, Олекминский, Сунтарский, Алданский, Усть-Майский, Вилюйский, Верхне- Вилюйский, Горный, Мегино-Кангаласский, Намский, Нюрбинский, Таттинский, Хангаласский, Чурапчинский, Якутский=1.5
18	Удмуртская Республика	Алнашский, Вотkinsкий, Глазовский, Завьяловский, Каракулинский, Сарапульский=1.3 Игринский, Камбарский, Клясовский, Малопургинский, Можгинский, Увинский, Шарханский, Юкаменский, Якшур-Бодянский, Ярский=1.2
19	Республика Хакасия	Алтайский, Бейский, Усть-Абаканский=1.2
22	Алтайский край	Смоленский=1.3 Алтайский, Бийский, Калманский, Павловский, Первомайский, Тальменский=1.2
24	Красноярский край	Березовский, Емельяновский= 1.5 Ачинский, Канский, Минусинский, Назаровский, Рыбинский, Шаратовский = 1.3
25	Приморский край	Надеждинский, Хасанский, Уссурийский, Шкотовский, Партизанский, леса на территориях, подчиненных администрациям городов Владивосток, Артем, Находка = 1.3
27	Хабаровский край	Хабаровский, Лазовский, Вяземский, Бикинский = 1.3
32	Брянская область	Брянский, Выгоничский, Трубчевский, Суземский, Нalinский, Дятьковский, Суражский, Унечский, Стародубский, Погарский, Брасовский, Жуковский, Карачевский, Почепский, Севский = 2
33	Владимирская область	Александровский, Киржачский, Кольчугинский, Юрьев-Польский, Суздальский, Петушинский, Собинский, Камешковский = 2 Ковровский, Вязниковский, Гороховецкий, Судогодский, Селивановский, Муромский = 1.5
35	Вологодская область	Вытегорский, Вашкинский, Кирилловский, Бабаевский, Белозерский, Чагодощенский, Череповецкий, Кадуйский, Устюжский = 1.3
37	Ивановская область	Вичугский, Верхне-Ландеховский, Ивановский, Кинешминский (правобережье) Комсомольский, Лежневский, Лухский, Приволжский, Родниковский, Тейковский, Фурмановский, Шуйский = 1.5
40	Калужская область	Пригородная зона, Бабожский, Жиздринский, Козельский, Перемышльский, Ульяновский, Хвостовичский, Малоярославецкий, Тарусский, Ферзиковский =1.3
41	Камчатская область	Елизовский =1.2
42	Кемеровская область	Кемеровский, Новокузнецкий = 1.15
44	Костромская область	Буйский, Галичский, Сусанинский, Судиславский, Островский, Кадыйский, Антроповский, Чухломской, Нейский, Макарьевский, Мантуровский, Шарьинский, Поназыревский = 1.25 Костромской, Нерехтский, Красносельский =1.5
45	Курганская область	Альменевский, Звериноголовский, Кетовский, Лебяжевский, Макушинский, Мишкинский, Половинский, Петуховский, Сафакулевский, Частоозерский, Шумихинский, Притобольный = 1.5
47	Ленинградская область	Всеволожский, Выборгский, Приозерский = 3 Волосовский, Гатчинский, Кингисеппский, Кировский, Ломоносовский, Лужский, Сланцевский, Тосненский =2
49	Магаданская область	Магаданская особая экономическая зона = 1.7 Сусуманский, Ягоднинский, Омсукчанский, Ольский, Хасынский = 1.5

50	Московская область	Химкинский, Мытищинский, Балашихинский, Люберецкий, Ленинский, Одинцовский, Красногорский = 1.75 Домодедовский, Истринский, Нарофоминский (северо-восточнее р. Нары), Ногинский, Подольский, Пушкинский, Раменский, Солнечногорский, Щелковский = 1.5 Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Егорьевский (западнее р. Цны), Каширский, Клинский, Колменский, Можайский, Нарофоминский (западнее р. Нары), Озерский, Орехово-Зуевский, Павлово-Посадский, Рузский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Ступинский, Чеховский = 1.25
54	Новосибирская область	Новосибирский =1.3 Ордынский, Искитимский =1.2 МошковскийЮ Болотнинский, Сузунский и зона Приобских боров Колываноского района =1.1
55	Омская область	Омский =1.5
57	Орловская область	Знаменский, Новодеревеньковский =3 Мценский, Орловский, Урицкий, Кромский, Дмитровский, Ливенский, Новосильский, Малоархангельский = 2 Болховский, Шаблыкинский, Сосковский, Троснянский, Глазуновский, Свердловский, Залегощинский, Покровский, Должанский, Колпнянский, Краснозоренский, Корсаковский, Верзовский =1.5
62	Рязанская область	Захаровский, Михайловский, Рыбновский, Рязанский, Старожиловский, Пронский =1.7 Милославский, Новодеревенский, Рязский, Скопинский, Ухоловский, Кораблинский, Сапожковский, Путятинский, Спасский, Шиловский, Сараевский, Шацкий = 1.5 Касимоский, Кадомский, Пителинский, Сасовский, Чучковский =1.2
65	Сахалинская область	Южно-Сахалинский =3.5
66	Свердловская область	Каменский =1.5
67	Смоленская область	Смоленский =1.7 Гагаринский, Вяземский, Сафоновский, Рославльский, Руднянский, Кардымовский, Новодугинский, Ярцевский, Дорогобужский =1.4
69	Тверская область	Селигерский, Тверской, Конаковский =2.5 Бологовский, Вышневолоцкий, Калязинский, Максатихинский, Пеновский, Селижаровский, Весьегонский, Zubцовский, Кашинский, Кимрский, Рамешковский, Торжокский =2
70	Томская область	Томский = 1.3
71	Тульская область	Алексинский, Заокский, Ленинский, Дубининский, Щекинский, Ясногорский =1.7 Новомосковский, Веневский, Киреевский, Узловский, Кимовский, Одоевский, Белевский, Арсеньевский, Суворовский = 1.3
72	Тюменская область	Тюменский, Ялуторовский, Заводоуковский, Исетский, Упоровский =1.2
77	Еврейская автономная область	Биробиджанский, Сидовичский =1.2

По административным районам и субъектам Российской Федерации, которые не указаны в постановлении Правительства, применяется районный коэффициент = 1, то есть базовые размеры взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда не увеличиваются.

В качестве примера приводим базовые размеры взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в Московской области.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства Российской
Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278

БАЗОВЫЕ РАЗМЕРЫ взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда

Группа древесных пород	Базовый размер платы за перевод лесных земель в нелесные	Базовый размер платы за изъятие земель лесного фонда
Хвойные		
классы бонитета:		
IB -IA	79.9	286
I-II	64.5	270
III-IV	33.4	223
V и выше	16.3	166
Твердолиственные		
классы бонитета:		
I-II	159.3	286
III-IV	119.9	270
V и выше	35.6	223
Мягколиственные		
классы бонитета:		
I-II	48.4	270
III-IV	25.1	223
V и выше	12.2	166

Районные коэффициенты:

Химкинский, Мытищинский, Балашихинский, Люберецкий, Ленинский, Одинцовский, Красногорский = 1.75
 Домодедовский, Истринский, Нарофоминский (северо-восточнее р. Нары), Ногинский, Подольский, Пушкинский, Раменский, Солнечногорский, Щелковский = 1.5
 Волоколамский, Воскресенский, Дмитровский, Егорьевский (западнее р. Цны), Каширский, Клинский, Колменский, Можайский, Нарофоминский (западнее р. Нары), Озерский, Орехово-Зуевский, Павлово-Посадский, Рузский, Сергиево-Посадский, Серпуховский, Ступинский, Чеховский = 1.25

Расчет платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда производится в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации 29 апреля 2002 г. № 278.

К базовым размерам платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда применяются коэффициенты:

а) для учета экологической составляющей оценки земель лесного фонда в зависимости от групп лесов и категорий их защитности:

Группа и категория защитности лесов	Коэффициенты
Леса III группы освоенные	1.5
Леса II группы	2
Леса I группы:	
запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов	4
запретные полосы, защищающие нерестилища ценных промысловых рыб	6
Леса I и II поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения	6
для городов численностью свыше 1 млн. человек	10
Противоэрозионные леса	4.5
Защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значения	4.5
Государственные защитные лесные полосы	4.5
Ленточные боры	4
Леса на пустынных, полупустынных, степных, лесостепных и малолесных горных территориях, имеющие важное значение для защиты окружающей природной среды	4
Притундровые леса	4
Леса зеленых зон поселений и хозяйственных объектов:	

городов численностью свыше 1 млн.	6
городов численностью от 250 тыс. до 1 млн.	5
городов численностью от 50 тыс. до 250 тыс.	4
городов и поселков численностью до 50 тыс.	3.5
в том числе :	
лесопарковая часть зеленых зон :	
городов численностью свыше 1 млн. человек	10
городов численностью от 250 тыс. до 1 млн. человек	8
городов численностью от 50 тыс. до 250 тыс. человек	6
городов и поселков численностью до 50 тыс. человек	5
сельских поселений	4
Леса первой и второй зон округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов	7
Леса третьей зоны округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов	5
Особо ценные лесные массивы	5
Лесоплодовые насаждения	3.5
Орехово - промысловые зоны	3.5
Особо защитные участки леса с запрещенными рубками главного пользования I - III групп лесов	6
Особо защитные участки леса с разрешенными рубками главного пользования I - III групп лесов	3.5
Примечания: 1. Если для одного и того же участка лесного фонда может быть установлено несколько коэффициентов, то в расчетах используется наибольший из них.	
2. Для участков лесных земель с крутизной склона свыше 20 градусов коэффициент экологической составляющей оценки земель лесного фонда удваивается;	
б) для учета состояния лесного фонда :	
для участков лесных земель, занятых питомниками, коэффициент	1.3
для участков лесных земель, не покрытых лесной растительностью (гари, вырубки, прогалины, пустоши, погибшие древостой и иные), коэффициент	0.9
для участков лесных земель, покрытых лесной растительностью, на которых в силу естественных географических условий не могут произрастать древесные породы, а также занятых рединами, коэффициент	0.75
в) для учета срока перевода лесных земель в нелесные без изъятия земель:	
на срок до 5 лет включительно	0.4
6 - 10 лет	0.5
11 - 15 лет	0.65
16 - 20 лет	0.85

В целях исполнения постановления Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 года N 278 "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" Министерство природных ресурсов Российской Федерации издало приказ «Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятием земель лесного фонда» от 30.05.2002 N 322. Указанным Приказом утверждены: форма расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда; приложение 1 к Приказу; форма отчетности о поступлении средств за перевод лесных земель в нелесные земли и (или) изъятие земель лесного фонда в доход федерального бюджета (Приложение 2 к Приказу (в тексте Пособия не приводится).

Приказом установлено, что расчеты размеров выплаты за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда производятся лесхозами МПР России совместно с государственными лесоустроительными предприятиями в соответствии с приложением 1. Контроль за правильностью расчетов лесхозами размеров платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда поручено выполнять территориальным органам МПР России по субъектам Российской Федерации. Указанный расчет поручено включать в состав документации, обосновывающей перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда.

Плата за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда производится в доход федерального бюджета. Управлению цен, тарифов, платежей, налогов и сборов в области природопользования и охраны окружающей среды поручено обеспечить сбор, обобщение и анализ информации о поступлении указанной платы.

Приказом МПР России установлена форма расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда (далее в пособии воспроизводится указанная форма расчета на двух листах). Установлено, что расчет должен быть подписан директором лесхоза, представителем лесоустроительного предприятия, представителем юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства и согласован начальником управления природных ресурсов и охраны окружающей среды по субъекту Российской Федерации.

СОГЛАСОВАНО

*Начальник Управления (Главного управления)
природных ресурсов и охраны окружающей
среды по _____ МПР России*

" ____ " _____ 2002 г

РАСЧЕТ

**размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в
целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и
(или) изъятие земель лесного фонда.**

1. Заявитель (физическое или юридическое лицо), в интересах которого
осуществляются перевод и (или) изъятие земель лесного фонда:

2. Наименование лесхоза: _____
3. Наименование Государственного лесохозяйственного предприятия, выполнившего
натурное обследование участка: _____

4. Местоположение переводимого и (или) изымаемого участка:
Область _____
Административный район _____
Лесхоз _____
Лесничество _____
Квартал _____
Площадь, га _____
Группа и категория защитности лесов:

5. Таксационное описание участка (по материалам натурного обследования)

Наименование участка лесничества	№ квартала	Литер участка	Площадь участка, га	Состав	Воз- раст лет	Боните т	Полнот а	Запас М³
1	2	3	4	5	6	7	8	9

2. Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли и (или) изъятие земель лесного фонда

в _____ лесничестве _____ лесхоза

NN квартала	Таксаци онных выделов	Площадь га	Катего рия земель	Группа лесов	Категория защитности лесов I группы, ОЗУ	Группа древесных пород	Класс бонитета	Базовый размер платы, тыс.руб.		Коэффициенты, учитывающие				Размер платы за перевод лесных земель в нелесные, руб. за 1 га	Размер платы за изъятие земель лесного фонда, руб. за 1 га	Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда, руб.
								За перевод лесных земель в нелесные	За изъятие земель лесного фонда	Экологическую составляющую оценки земель лесного фонда	Состояние лесного фонда	Социально- экономические условия	Сроки перевода (без изъятия земель лесного фонда)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда (нужное подчеркнуть) площадью
_____ га _____ лесхоза составляет _____ тыс. руб.

сумма прописью

М.П. Расчет составил: _____

(должность, ФИО, подпись ответственного работника лесхоза)

Натурное обследование

участка произвел и

расчет проверил _____

(должность, ФИО представителя лесоустроительного предприятия)

Расчет получил _____

Примечание: В тексте приказа был приведен алгоритм расчета (расчетные формулы) по графам

15, 16, 17, который, как оказалось, не соответствует постановлению Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. № 278

Текст приказа МПР России воспроизведен в пособии по данным интернет-сайта: <http://WWW.PRIRODA.RU> Министерства природных ресурсов по состоянию на 25.07.2002 г. Дело в том, что разосланный территориальным органам текст приказа на бумажных носителях имеет неточности, и, в частности, формула расчета размера платы за изъятие земель лесного фонда (графа 16) противоречит пункту 6 «Правил взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда», утвержденных постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002 года N 278. В пункте 6 Правил установлено, что размер платы за изъятие земель лесного фонда определяется путем умножения суммы базового размера платы за перевод лесных земель в нелесные и базового размера платы за изъятие земель лесного фонда на коэффициенты, учитывающие:

- а) экологическую составляющую оценки земель лесного фонда различных категорий защитности;
- б) состояние лесного фонда;
- в) в отдельных административных районах субъекта Российской Федерации социально-экономические условия региона;
- г) сроки перевода (без изъятия земель лесного фонда).

Приложение 2 к приказу МПР России от 30 мая 2002 г. N 322 "Поступление средств за перевод лесных земель в нелесные земли и (или) изъятие земель лесного фонда в доход федерального бюджета» в тексте пособия не приводится, так как данная форма предназначена территориальным органам МПР России для осуществления учета и контроля за поступлением средств.

В форме учитываются площади переводимых и изымаемых лесных земель, объемы средств от перевода и изъятия земель в разрезе групп лесов отдельно по следующим видам строительства :

Газопроводы, нефтепроводы, высоковольтные линии, автодороги республиканского значения, мосты, месторождения стратегических видов сырья, разрезы, кладбища	Линии электропередачи, дороги местного значения, месторождения полезных ископаемых, карьеры, объекты социально-бытового и культурно-оздоровительного назначения, АЗС	Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), дачное строительство, садоводство

В связи с тем, что приказ МПР России по расчету платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда в части выполнения расчета и применения коэффициентов не соответствовал постановлению Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278 «О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные земли и изъятие земель лесного фонда», поэтому МПР России направило письмо с разъяснениями.



МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МПР РОССИИ)

ул. Б.Грузинская, д. 4/6, Москва
Д-242, ГСП-5, 123995
т. 254-4800; ф.254-4310
24.07.02 № 53-04-46/91

Руководителям Департаментов
Государственного контроля и
перспективного развития в сфере
природопользования и охраны
окружающей природной среды,
Управлений (Главных управлений)
природных ресурсов и охраны
окружающей среды по субъектам
Российской Федерации

О расчете платы за перевод и
изъятие земель лесного фонда

В связи с вопросами, поступающими в МПР России по расчету платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда, приводим примеры расчета указанной платы, взимаемой в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278 «О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные земли и изъятие земель лесного фонда», которым установлены базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные, базовые размеры платы за изъятие земель лесного фонда и коэффициенты, учитывающие экологическую составляющую, социально-экономические условия района, состояние лесного фонда и срок перевода лесных земель в нелесные.

Пример 1.

Перевод лесных земель площадью 5 га (1,2 га земель, покрытых лесом и 3,8 га лесных земель, не покрытых лесом), в нелесные на срок 10 лет в Одинцовском районе Московской области.

Размер платы за перевод земель, покрытых лесом, составляет:

$$48,4 \times 10 \times 1,75 \times 0,5 \times 1,2 = 508,2 \text{ тыс. руб.},$$

где 48,4 – базовый размер платы за перевод лесных земель в нелесные для мягколиственных древесных пород II класса бонитета (тыс. руб./га),

10 – коэффициент, учитывающий экологическую составляющую оценки земель лесного фонда,

1,75 – коэффициент, учитывающий социально-экономические условия района,

0,5 – коэффициент, учитывающий срок перевода лесных земель в нелесные,

1,2 – площадь таксационных выделов покрытых лесом земель (га).

Размер платы за перевод лесных земель, не покрытых лесом (прогалины, пустыри, вырубки и т.п.), составляет:

$$64,5 \times 10 \times 1,75 \times 0,9 \times 0,5 \times 3,8 = 1930,2 \text{ тыс. руб.},$$

где 64,5 – базовый размер платы за перевод лесных земель в нелесные для преобладающих хвойных древесных пород I класса бонитета (тыс. руб./га),

10 – коэффициент, учитывающий экологическую составляющую оценки земель лесного фонда,

1,75 – коэффициент, учитывающий социально-экономические условия района,

0,9 – коэффициент, учитывающий состояние лесного фонда,

0,5 – коэффициент, учитывающий срок перевода лесных земель в нелесные,

3,8 – площадь таксационных выделов не покрытых лесом земель лесного фонда (га).

Общий размер платы за перевод 5 га лесных земель в нелесные:

$$508,2 + 1930,2 = 2438,4 \text{ тыс. руб.}$$

Пример 2.

Перевод и изъятие лесных земель площадью 4 га (0,7 га нелесных земель лесного фонда и 3,3 га земель, покрытых лесом) в Одинцовском районе Московской области.

Размер платы за изъятие нелесных земель лесного фонда составляет:

$$166 \times 10 \times 1,75 \times 0,5 \times 0,7 = 1016,8 \text{ тыс. руб.},$$

где 166 – минимальный базовый размер платы за изъятие земель лесного фонда (тыс. руб./га),

10 – коэффициент, учитывающий экологическую составляющую оценки земель лесного фонда,

1,75 – коэффициент, учитывающий социально-экономические условия района,

0,5 – коэффициент, на который умножается минимальный размер платы за изъятие в случае, если изымаются нелесные земли лесного фонда,

0,7 – изымаемая площадь (га).

Размер платы за изъятие земель, покрытых мягколиственными породами II класса бонитета :

$$(48,4 + 270) \times 10 \times 1,75 \times 3,3 = 18387,6 \text{ тыс. руб.},$$

где 48,4 – базовый размер платы за перевод лесных земель в нелесные (тыс. руб./га),

270 – базовый размер платы за изъятие земель лесного фонда (тыс. руб./га),

10 – коэффициент, учитывающий экологическую составляющую оценки земель лесного фонда,

1,75 – коэффициент, учитывающий социально-экономические условия района,

3,3 – площадь изымаемых земель (га).

Общий размер платы за перевод и изъятие 4 га лесных земель составит:

$$1016,8 + 18387,6 = 19404,4 \text{ тыс. руб.}$$

Считаем целесообразным довести указанные примеры расчета до лесхозов.

Начальник Управления цен, тарифов, платежей, налогов и сборов
в области природопользования и охраны окружающей среды

(подпись)

5.4.2. Проведение технических обследований участков лесного фонда государственными лесохозяйственными предприятиями

В целях организации и выполнения работ государственными лесохозяйственными предприятиями по обследованию участков лесного фонда, отобранными под строительство объектов и во исполнение приказа от 30.05.02 № 322 «Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда» МПР России утвердило Порядок проведения указанных работ.

Временный порядок проведения натурного технического обследования участков лесного фонда, испрашиваемых для перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда

Извлечение из Временного порядка проведения натурного технического обследования участков лесного фонда...	
	«Натурное техническое обследование земельного участка, испрашиваемого к землеотводу в лесном фонде, производится только после предварительного согласования местоположения этого участка, оформленного актом о выборе земельного участка для строительства или иных нужд заявителя, а в необходимых случаях – для установления охранной или санитарно-защитной зоны объекта строительства с приложением проекта (чертежа) границ земельного участка, соответствующего варианту его размещения, выбранному землеотводной комиссией. Акт о выборе земельного участка должен быть утвержден исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления. Заявитель (гражданин, юридическое лицо) должен письменно подтвердить свое согласие с выбранным и утвержденным вариантом выбора местоположения земельного участка и проектом его границ».
Пункт 3 (содержит ответ на вопрос, когда проводится обследование)	
Пункт 4 (содержит ответ на вопрос, кто проводит обследование)	«Натурное техническое обследование испрашиваемого к землеотводу участка лесного фонда с установлением его границ на местности в соответствии с проектом выполняется государственным лесоустроительным предприятием, в зоне постоянной деятельности которого находится этот участок. В техническом обследовании могут участвовать члены землеотводной комиссии, если будет установлена целесообразность или заинтересованность в этом входящих в нее лиц. По материалам натурного технического обследования лесов производит расчет платы за землеотвод, который проверяется государственным лесоустроительным предприятием. Если техническое обследование выполнено лесхозом, обязателен контроль качества его представителем государственного лесоустроительного предприятия, в зоне постоянной деятельности которого расположен данный лесхоз».
Пункт 5 (содержит ответ на вопрос, какие работы выполняются при обследовании)	«При натурном обследовании участка лесного фонда осуществляются следующие работы: - устанавливается соответствие местоположения и формы участка лесного фонда выбранному варианту; - устанавливаются границы участка лесного фонда с закреплением их в натуре лесоустроительными хозяйственными знаками и геодезической (инструментальной) съемкой в соответствии с проектом, приложенным к акту о выборе земельного участка; - проверяется соответствие границ таксационных выделов или частей их, входящих в контур участка лесного фонда, их изображению на лесных картах лесоустройства; - уточняются лесотаксационные характеристики выделов, частей выделов, входящих в испрашиваемый земельный участок или устанавливаются новые характеристики».
Пункт 21 (содержит ответ на вопрос, кем подписывается акт технического обследования)	«Материалы натурного технического обследования участка лесного фонда, заявленного к землеотводу, вносятся в форму приложения 1 к приказу МПР России от 30 мая 2002 г. № 322 и служат исходной основой для расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда. Акт технического обследования подписывается представителем государственного лесоустроительного предприятия, проводившим его, директором или главным лесничим лесхоза, а также членами землеотводной комиссии, участвовавшими в техническом обследовании, и включается в состав документов землеустроительного дела».
Пункт 23 (содержит ответ на вопрос, когда проводится межевание земельного участка)	«Точное закрепление в натуре границ участка лесного фонда, разрешенного к испрашиваемому заявителем землеотводу Постановлением Правительства Российской Федерации в лесах первой группы, или решением органа государственной власти субъекта Российской Федерации в лесах второй и третьей групп, с постановкой межевых знаков, установлением координат их, регистрацией участка в земельном кадастре выполняют организации, включая государственные лесоустроительные предприятия, имеющие лицензию на выполнение этих работ, после выхода соответствующего постановления и внесения заявителем платы в установленном порядке. По требованию заявителя участка лесного фонда и за отдельную плату может быть произведена таксация и материально-денежная оценка насаждений, подлежащих рубке в порядке очистки испрашиваемого к землеотводу участка лесного фонда или его части, от древесно-кустарниковой растительности с точностью и в соответствии с требованиями «Наставления по отводу и таксации лесосек в лесах Российской Федерации (1993 г.)».

Для сведения

Министерство природных ресурсов Российской Федерации подготовило в 2002 году проект «Положения о порядке подготовки и рассмотрения заявлений и ходатайств о переводе лесных земель в нелесные земли для

использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) изъятии земель лесного фонда». Указанное Положение содержит следующие основные разделы:

1. Общие положения.
2. Выбор земельного участка.
3. Техническое обследование земельного участка.
4. Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда.

Положение содержит также приложения с рекомендуемыми формами документов.

Не будем подробно останавливаться на содержании указанного Положения, так как трудно сказать, как сложится его судьба и какие изменения и поправки будут внесены в ходе его рассмотрения и утверждения. Несомненно только одно, что необходимость в принятии Положения назрела давно, и с его выходом должно улучшиться качество и своевременность разработки документации по предоставлению земельных участков для строительства из земель лесного фонда.

Отчетность по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятию земель лесного фонда представляется в Управление цен, тарифов, платежей, налогов и сборов в области природопользования и охраны окружающей среды (письмо Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 07.08.02 N 53-46/1219, которое осуществляет учет и контроль за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда).

5.4.3. Акт технического обследования земельных участков, испрашиваемых к отводу из лесного фонда

В целях оформления документации по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятию земель лесного фонда структурное подразделение территориального органа управления лесным фондом (лесхоз) составляет:

1. Акт технического обследования земельных участков, испрашиваемых к отводу из лесного фонда.
2. Выкопировку из материалов лесоустройства (графическое приложение к акту технического обследования земельных участков).
3. Расчет стоимости потерь в связи с изъятием земель лесного фонда.
4. Расчет убытков лесного хозяйства (составление ведомости материально-денежной оценки лесосеки и при необходимости других документов).

А К Т **технического обследования земельных участков,** **испрашиваемых к отводу из лесного фонда**

200__ года _____ м-ца _____ дня _____ лесхоз

(орган управления лесным хозяйством в субъекте Российской Федерации)

в лице _____, действующего на основании _____

с одной стороны, и _____
(наименование юридического или физического лица, испрашивающего участок)

в лице _____, действующего на основании _____

_____ с другой стороны, составили настоящий акт обследования
земельного участка.

При обследовании оказалось:

1. Участок расположен в лесах _____ (1,2,3,) группы в квартале N _____

урочища _____ лесничества _____

2. В обследованном участке числится площадь _____ га, в том числе:

лесной, покрытой лесом _____ га

не покрытой лесом _____ га

угодий пашни _____ га

сенокоса _____ га

неудобных (болот и пр.) _____ га

воды _____ га

3. Покрытая лесом площадь состоит из: _____ га

Наименование участка лесничества	№ кв. название урочища	Литер участка	Площадь, га	Состав	Класс возраст	Бонитет	Полнота	Запас древесины	
								деловой	дров
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

4. Обследованный участок расположен в границах (запретной, эксплуатационной полосы реки) водоохранной зоны, выделение его из земель лесного фонда не создает (создает) чересполосицы, разрыва массива на части, отрыва его от железнодорожных и шоссейных путей и сплавных рек

5. Участок имеет (не имеет) особое защитное или другое значение, выражающееся в следующем:

6. Лесохозяйственные особенности участка:

7. Участок пригоден (не пригоден) для заявленных целей, имея нижеследующую почвенно-геологическую характеристику

8. Наличие вблизи испрашиваемой площади участков, ранее разрешенных, но не использованных под расчистку, причины неиспользования этих участков

9. Наличие и месторасположение участков, ранее переданных из данного квартала, урочища, участков лесничества и использованных заявителями

10. Цели использования _____ га под _____ строительство _____ га под сельхозпользование _____ га под _____

11. Лесистость административного района _____

12. Условия передачи испрашиваемой площади: _____

- а) срок передачи _____
б) размер допускаемой расчистки и раскорчевки _____
в) обязательство получателя участка _____
г) проектируемый обмен _____
д) использование вырубленной древесины _____

13. При составлении акта сделаны следующие дополнительные замечания и возражения _____

14. Особые замечания _____

Подписи: представитель лесхоза _____

Жуковский лесхоз

Лесничество _____

ВЕДОМОСТЬ

МАТЕРИАЛЬНО-ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЛЕСОСЕКИ _____ 200__г

Такс. Зона _____ Разряд такс. _____ Группа леса _____

Разъезд N _____ Обход N _____ Кв.N _____ Дел.N _____

Площадь _____ га Хозяйство _____ Вид рубки _____

Порода	Бонитет	Масса древесины в плотн. куб. метр.							Стоимость в руб.		
		Деловой							Делов.	Дров	Итого
0	0	Круп.	Средн.	Мел.	Итого	Дров	Отх. и сучьев	Всего			

План
квартала с нанесением делянки

Заклеймено семенников		Взято модельных деревьев			
Диаметр в см	Кол-во	Порода	Диаметр в см	Высота в метр	Разряд высот.
20					
24					
28					
32					
36					
40					
44					

5.4.4. Выполнение расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда с использованием программы LOSS

Новая версия программы LOSS разработана с учетом постановления Правительства РФ от 29 апреля 2002 года N 278 "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году". (О содержании программы LOSS для расчета потерь и убытков сельскохозяйственного производства смотрите в разделе 18 Пособия). Для расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда с использованием программы LOSS созданы следующие расчетные и информационно-справочные формы и рабочие листы.

Содержание рабочих листов, предназначенных для расчета потерь лесного хозяйства

Наименование рабочего листа	Содержание рабочего листа	Назначение
 «Общие сведения-лес»	Содержатся сведения о лесхозе, его юридическом адресе, фамилии руководителя и банковские реквизиты, а также о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка для строительства (цель предоставления земельного участка, наименование юридического лица, его адрес, сведения о руководителе, банковские реквизиты и др.	Форма для ввода исходных данных, применяемых для заполнения счета-фактуры и расчета платы за перевод лесных земель в нелесные.
«Расчет потерь - лес (начало)»	Содержит первую страницу Расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда.	Форма предназначена для заполнения данных по таксационному описанию участка (по материалам натурного обследования). Пункты, содержащие общие сведения, заполняются автоматически.

«Лес-расчет»	Содержит пример заполнения формы и краткие пояснения по заполнению формы и подготовке исходных данных. (После прочтения пояснения можно удалить, а форму использовать для выполнения расчетов и вывода их на печать). Расчет производится согласно письму МПР России от 24.07.02 г. № 53-04-46/91 (приводится на рабочем листе "Справочник-лес 3"). Коэффициенты при расчете перемножаются.	Предназначена для ввода исходных данных, выполнения расчета и печати выходной формы.
«Расчет-лес»	Содержит пример заполнения формы и краткие пояснения по заполнению формы и подготовке исходных данных. (После прочтения пояснения можно удалить, а форму использовать для выполнения расчетов и вывода их на печать). Расчет производится согласно приказу МПР России от 30.05.02 г. № 322 (приводится на рабочем листе "Справочник-лес 2"). Коэффициенты при расчете складываются.	Предназначена для ввода исходных данных, выполнения расчета и печати выходной формы
«База- лес»	Содержит базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, тыс. руб. за 1 га, установленные постановлением Правительства РФ от 29.04.2002 г. № 278 по всем субъектам Российской Федерации	Предназначена для выбора нормативных (базовых) размеров платы по любому субъекту Российской Федерации (для этого достаточно ввести только код субъекта РФ на рабочий лист "LOSS" в ячейку B7).
«Справочник-лес»	Содержит:	Предназначена для ознакомления в процессе расчетов с Правилами и коэффициентами, необходимыми для выполнения расчетов, а также с базовыми размерами платы, утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.04.2002 г. № 278.
	а) базовые размеры платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, тыс. руб. за 1 га, установленные постановлением Правительства РФ от 29.04.2002 г. № 278 по всем субъектам Российской Федерации (выводятся по коду субъекта РФ, который необходимо ввести на рабочий лист "LOSS" в ячейку B7);	
	б) Правила взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, которые включают коэффициенты к базовым размерам платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда;	
	в) коды субъектов Российской Федерации.	
«Справочник-лес2»	Содержит приказ МПР России "Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда" от 30 мая 2002 г. № 322.	Для ознакомления с приказом МПР России при выполнении расчетов. (При выполнении расчета согласно данному документу коэффициенты складываются)
«Справочник-лес3»	Содержит письмо МПР России "О расчете платы за перевод и изъятие земель лесного фонда" от 24 июля 2002 г. № 53-04-46/91	Для ознакомления с письмом МПР России при выполнении расчетов. (При выполнении расчета согласно данному документу коэффициенты перемножаются)
«Счет-лес»	Счет-фактура, составленная в соответствии с приложением № 1 к Правилам ведения журналов учета полученных и выставленных счетов-фактур, книг покупок и книг продаж при расчетах по налогу на добавленную стоимость, утвержденным постановлением Правительства РФ от 02.12.2000г. №914 (в редакции постановления Правительства РФ от 15.03.2001г. №189)	Счет-фактура заполняется автоматически и позволяет заполнить документ, необходимый для осуществления платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда. Для счета-фактуры используются данные рабочего листа "Расчет-лес".

Для выполнения расчетов размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда с использованием программы LOSS необходимо соблюдать следующую последовательность:

1. На рабочий листе "LOSS" в ячейку B7 ввести код субъекта РФ для вызова из нормативной базы сведений о размерах платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда для конкретного субъекта РФ.
2. Ввод общих сведений о лесхозе, юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка из земель лесного фонда, их названиях, ФИО руководителей, расчетные счета в банках для перечисления средств производится на рабочий лист "Общие сведения-лес". В строки этого листа 4 - 8 вводятся сведения о лесхозе. Начиная со строки 11, вводятся сведения о юридических лицах, желающих получить для строительства земельные участки из земель лесного фонда.
3. Ввод данных (номер квартала, выдела, площадь, группы древесных пород, классы бонитета, а также коэффициенты, предусмотренные постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. № 278 "О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году" производится на рабочий лист "Расчет-лес".
4. На рабочем листе "Справочник-лес" приведен текст постановления Правительства, Правила взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда и коэффициенты, учитывающие экологическую составляющую оценки земель лесного фонда, состояние лесного фонда, социально-экономические условия и др. Обращаем внимание, что коэффициент экологического состояния может быть увеличен в два раза, если крутизна склона выше 20 градусов. На рабочем листе «Справочник-лес2» приведен текст приказа МПР России «Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда» от 30.05.02 г. № 322 и приложения 1 и 2.
5. Инструкция по заполнению таблицы "Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда" приведена на рабочем листе "Расчет-лес" программы LOSS.

Пример оформления формы расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда с использованием программы LOSS
(размер таблицы уменьшен на 30%)

Срок перевода, лет (указать число лет), а если изъятие лесных, то =0, изъятие нелесных = 0,5	Код группы древесных пород	Номер квартала или название участка	Наименование выдела	Площадь, га	Категория земель	Группа лесов	Категория защитности лесов группы ОЗУ	Группа древесных пород	Класс бонитета: I- IA =1 I- II =2 III- IV =3 V и ниже=4	Плата, тыс.руб.		Коэффициенты, учитывающие				Размер платы за перевод лесных земель в нелесные, тыс.руб за 1 га.	Размер платы за изъятие земель лесного фонда, тыс.руб за 1 га.	Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда, тыс.руб за 1 га.
										за перевод лесных земель в нелесные	за изъятие земель лесного фонда	экологическую составляющую земель лесного фонда	состояние лесного фонда	социально-экономические условия	сроки перевода (без изъятия земель лесного фонда)			
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15*	16*	17*
5	1	44	31	0.23	Земли лесного фонда	1		Хвойные	1	75.1			0.9		0.4	97.630		22.455
1	1	44	32	0.15	Земли лесного фонда	1		Хвойные	2	53.8		6	1	2	0.4	505.720		75.858
0.5	2	44	28	0.85	Земли лесного фонда	1		Твердолиств.	3		137	4.5	1	2			1027.500	873.375
1	1	44	26	0.15	Земли лесного фонда	1		Хвойные	4	14		4.5	1	2	0.4	110.600		16.590
1	2	44	25	0.3	Земли лесного фонда	1		Твердолиств.	2	126.4		4.5	1	2	0.4	998.560		299.568
1	2	44	25	0.3	Земли лесного фонда	2		Твердолиств.	3	83.3		4.5	1	2	0.4	658.070		197.421
1	2	44	25	0.3	Земли лесного фонда	3		Твердолиств.	4	17.1		4.5	1	2	0.4	135.090		40.527
1	3	44	25	0.3	Земли лесного фонда	4		Мякисовые	2	40.4		4.5	1	2	0.4	319.160		95.748
1	3	44	25	0.3	Земли лесного фонда	5		Мякисовые	3	22.7		4.5	1	2	0.4	179.330		53.799
	3	44	25	0.3	Земли лесного фонда	6		Мякисовые	4	10.5	75	4.5	1	2			641.250	192.375
	3	44	25	0.3	Земли лесного фонда	7		Мякисовые	4	10.5	75	4.5	1	2			641.250	192.375
	3	44	25	0.3	Земли лесного фонда	8		Мякисовые	4	10.5	75	4.5	1	2			641.250	192.375

Размер платы за перевод лесных земель в нелесные земли лесного фонда

площадью 3.78 га

Березовского опытного лесхоза

составляет:

2252.466 тыс. руб.

Два миллиона двести пятьдесят две тысячи четыреста шестьдесят шесть руб. 0 коп

Директор лесхоза

Представитель лесохозяйственного предприятия

Расчет получил

К форме таблицы, утвержденной приказом МПР России, автором программы LOSS были добавлены две графы, которые необходимы для выполнения расчетов в автоматическом режиме:

а) "Срок перевода, лет (указать число лет), а если изъятие лесных, то =0, изъятие нелесных = 0,5" - из названия графы понятно, что следует при переводе лесных земель в нелесные в столбец "А" вводить срок перевода (лет), а если производится изъятие земель лесного фонда, то можно поставить "0" или ничего не вводить. Но если производится изъятие нелесных земель, то ввести число "0.5";

б) "Код группы древесных пород". При этом приняты следующие числовые коды для древесных пород: хвойные =1, твердолиственные =2, мягколиственные =3.

В графу "Класс бонитета" ввод данных производится в числовых кодах: класс IB - IA =1; класс I - II =2; класс III- IV =3.

Ввод исходных данных производить в графы таблицы: а, б, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13. При этом обращаем внимание на то, что если не будут заполнены графы: "а", "б", "3", "8", то расчет не будет производиться (остальные графы имеют информационный характер). В графах 7, 9, 10, 14, 15, 16, 17 данной таблицы введены расчетные формулы (отмечены желтым цветом), которые не рекомендуется нарушать, но если по ошибке формулы были нарушены, то следует восстановить их методом копирования или загрузить файл с программой LOSS заново.

5.5. Пользование земельными участками лесного фонда

5.5.1. Порядок и правила рубки леса при переводе лесных земель в нелесные

Рубка леса при переводе лесных земель в нелесные производится в соответствии с «Правилами отпуска древесины на корню в лесах Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации 01.06.98 № 551:

Правила устанавливают порядок отвода лесосек, передачи их лесопользователям, заготовки древесины, живицы, а также размеры неустоек за нарушения лесохозяйственных требований на всей территории лесного фонда Российской Федерации при проведении рубок главного пользования, подсочки древостоев, рубок промежуточного пользования, прочих рубок, рубок леса при переводе в установленном порядке лесных земель в нелесные в целях как связанных, так и не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, при строительстве объектов и производстве на участках лесного фонда работ, не связанных с ведением лесного хозяйства.

Лесхозы предъявляют Правила для ознакомления лесопользователей при выдаче им лесорубочных билетов на заготовку древесины, а лесничества - при выдаче ордеров.

Дополнительные особые условия отпуска древесины на корню

В дополнение к «Правилам отпуска древесины на корню в лесах Российской Федерации» учитываются	Назначение древесно-кустарниковой растительности, установленный порядок использования и ведения лесного хозяйства на землях сельскохозяйственного назначения, железнодорожного и автомобильного транспорта, землях водного фонда.
	Нормативные правовые акты Российской Федерации и субъектов Российской Федерации по порядку действий в зонах чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия, в том числе в лесах, загрязненных радионуклидами.
	Особенности пользования лесным фондом в местах проживания коренных малочисленных народов и этнических общностей.
	Особенности пользования лесным фондом в приграничных зонах.
	Установленный режим государственных природных заповедников, национальных парков и других особо охраняемых территорий
	Установленный режим особо защитных участков леса и территорий, утвержденный органами государственной власти субъектов Российской Федерации

Отпуск древесины на корню при прочих рубках осуществляется при проведении расчистки лесных земель для строительства зданий и сооружений, строительства и эксплуатации гидроузлов (включая зоны затопления водохранилищами), трубопроводов, дорог, линий связи и электропередачи, добычи полезных ископаемых, торфа и в иных случаях, связанных с переводом в установленном порядке лесных земель в нелесные, а также при прорубке просек, создании противопожарных разрывов, проведении лесокультурных, противопожарных, лесомелиоративных и других лесохозяйственных работ, сплошных санитарных рубок, разработке горельников и ветровальников, рубке семенных деревьев, выполнивших свое назначение, единичных деревьев и реди, рубка для иных целей (из п.17).

Среди обязанностей лесопользователей, установленных в пункте 28, особо следует отметить следующие:

б) приступать к осуществлению лесопользования только после получения лесорубочного билета или ордера и приемки лесосеки в натуре в порядке, устанавливаемом федеральным органом управления лесным хозяйством;

з) сохранять и приводить за свой счет в надлежащее состояние нарушенные при вывозке древесины и перевозке иных грузов дороги, мосты и просеки, а также осушительную сеть, дорожные, гидромелиоративные и другие сооружения, водотоки, ручьи, реки, осуществлять сдачу лесхозам дорог, по которым производилась вывозка древесины и перевозка иных грузов в состоянии, пригодном для их использования.

В целях совершенствования организации работ по защите лесов от вредителей и болезней на территории Московской области, регламентации выполнения санитарных требований при ведении лесного хозяйства, а также

при производстве работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и лесопользованием, разработаны и утверждены Федеральной службой лесного хозяйства России «Санитарные правила в лесах, расположенных на территории Московской» от 12.01. 99 № 5, зарегистрированные Минюстом Российской Федерации 15.03.99 № 1730.

Правила устанавливают общий порядок выполнения работ основных санитарных требований в лесах на территории Московской области с целью сохранения биологической устойчивости лесных насаждений и предупреждения повреждений вредными насекомыми, болезнями и другими патологическими факторами при ведении лесного хозяйства и осуществлении лесопользований.

Производство в лесном фонде Российской Федерации работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользований, способных повлечь за собой ухудшение санитарного и лесопатологического состояния лесов, допускается только после проведения экологической экспертизы технико-экономических обоснований и проектной документации. При согласовании таких работ Московское управление лесами производит оценку лесного хозяйства в результате возможного ухудшения санитарного и лесопатологического состояния лесов и определяет пути их компенсации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При передаче участков лесного фонда в аренду, безвозмездное пользование или краткосрочное пользование специально оговариваются обязанности сторон по защите участков лесного фонда от вредителей и болезней и других патологических факторов.

Планы санитарно-оздоровительных мероприятий составляются лесхозами Федеральной службы лесного хозяйства России, федерального органа исполнительной власти по вопросам обороны при обязательном участии специалистов службы лесозащиты и специалистов территориальных органов охраны окружающей среды в части мер по охране редких и исчезающих видов животных и растений, уникальных природных сообществ.

«Правилами пожарной безопасности в лесах Российской Федерации», утвержденными постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 9 сентября 1993г. N 886, в разделе VII установлены «Требования к предприятиям и организациям, имеющим в своем ведении линии электропередачи, связи, радиофикации и трубопроводы», где, в частности, отмечается:

«23. Предприятия и организации, имеющие в своем ведении линии электропередачи, связи и радиофикации, обязаны в течение пожароопасного сезона содержать просеки, по которым проходят эти линии, в безопасном в пожарном отношении состоянии и окапывать в сухих местах деревянные мачты и столбы таких линий.

Предприятия и организации, имеющие в своем ведении трубопроводы, обязаны содержать в течение пожароопасного сезона полосы отвода и охранные зоны вдоль трубопроводов, проходящих через лесные массивы, в безопасном в пожарном отношении состоянии, устраивать через каждые 5-7 километров трубопроводов проезды для противопожарной техники и прокладывать минерализованные полосы шириной 2-2,5 метра вокруг усадеб линейных обходчиков, а также вокруг колодцев на трубопроводах.

Одним из наиболее эффективных профилактических мероприятий по ограничению распространения огня в лесу является устройство системы противопожарных барьеров: защитных минерализованных полос, разрывов, заслонов, опушек и противопожарных канав. Программа предусматривает создание таких барьеров во всех светлохвойных лесах в районах наземной охраны лесов, вдоль железных и автомобильных дорог, в зонах отдыха населения» (из «Федеральной целевой программы «Охрана лесов от пожаров на 1999-2005 годы», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.99 № 35).

Действия по вырубке древесно-кустарниковой растительности на земельном участке без оформления соответствующих документов квалифицируется как самовольный захват земель.

В соответствии с п.9 Приложения 1 к Инструкции по организации и осуществлению госконтроля за использованием и охраной земель органами Минприроды России, под самовольным занятием земель понимается принятие устного и письменного разрешающего указания (постановления, распоряжения, решения) на занятие или использование земельного участка, предоставление которого не оформлено в установленном порядке, а также принятие решения о предоставлении земельного участка с превышением своих полномочий.

5.5.2. Обязанности и ответственность лесопользователя

При осуществлении лесопользования лесопользователь обязан:

- соблюдать условия договора аренды участка лесного фонда;
- условия лесорубочного билета, ордера, лесного билета;
- вести работы способами, предотвращающими возникновение эрозии почв, исключаящими или ограничивающими негативное воздействие пользования лесным фондом на состояние и воспроизводство лесов, а также на состояние водных и других природных объектов;
- соблюдать на предоставленных участках лесного фонда правила пожарной безопасности в лесах и проводить на указанных участках противопожарные мероприятия, а в случае возникновения лесного пожара обеспечить его тушение;
- сдавать участки лесного фонда лесхозу федерального органа управления лесным хозяйством после завершения на них работ (из статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации).

Споры в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов разрешаются в судебном порядке.

В административном порядке споры в области использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов разрешаются только в случаях, предусмотренных федеральным законом (из Лесного кодекса Российской Федерации).

Лица, виновные в нарушении лесного законодательства Российской Федерации, несут административную и уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Штрафы за административные правонарушения налагаются должностными лицами федерального органа управления лесным хозяйством и его территориальных органов в пределах, установленных законодательством Российской Федерации полномочий указанных должностных лиц.

Лицо, привлеченное к уголовной или административной ответственности за самовольный захват (занятие) участков лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов, обязано освободить указанные участки в установленные сроки (из Лесного кодекса Российской Федерации).

Граждане и юридические лица обязаны возместить ущерб, причиненный лесному фонду и не входящим в лесной фонд лесам в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (из Лесного кодекса Российской Федерации).

Согласно "Положению о государственной лесной охране Российской Федерации", утвержденному постановлением Правительства РФ 27 июля 1998 г. N 850, Государственная лесная охрана РФ обеспечивает использование земель лесного фонда по целевому назначению, сохранность на этих землях лесоустроительных и геодезических знаков, гидролесомелиоративных систем, мостов, пожарных наблюдательных вышек, дренажных систем, дорог лесохозяйственного и противопожарного назначения и иных объектов (раздел 11, пункт 7 (5)).

Осуществляет государственный контроль за выполнением лесопользователями требований лесного законодательства РФ по вопросам пользования лесным фондом и ведения лесного хозяйства, а также производством в лесном фонде работ, не связанных с лесопользованием (раздел 11, пункт 7 (7)).

Для исчисления размера взысканий за ущерб, причиненный лесному фонду и не входящим в лесной фонд лесам нарушением лесного законодательства Российской Федерации установлены таксы, утвержденные постановлением Правительства РФ "Об утверждении такс для исчисления размера взысканий за ущерб, причиненный лесному фонду и не входящим в лесной фонд лесам нарушением лесного законодательства Российской Федерации" от 21 мая 2001 г. N 388. При этом признано утратившим силу постановление Правительства РФ от 5 февраля 1992 г. N 67 "Об утверждении размеров неустоек за нарушение лесохозяйственных требований при отпуске древесины на корню в лесах и такс для исчисления размера взысканий за ущерб, причиненный лесному хозяйству нарушением лесного законодательства, в Российской Федерации".

При строительстве объектов наиболее часто встречаются следующие виды нарушений, для которых предусмотрены следующие размеры взысканий

Виды нарушений	Размер взысканий
п.3. Незаконная порубка, выкапывание, уничтожение или повреждение до степени прекращения роста деревьев, кустарников и лиан	а) 50-кратная стоимость древесины незаконно срубленных, выкопанных, уничтоженных или поврежденных до степени прекращения роста деревьев хвойных пород с диаметром ствола на высоте груди 12 см и более и деревьев лиственных пород с диаметром ствола на высоте груди 16 см и более, исчисленная по ставкам лесных податей за древесину, отпускаемую на корню; б) за незаконную порубку, выкапывание, уничтожение или повреждение деревьев, не достигших диаметра ствола на высоте груди 12 см для хвойных пород и 16 см для лиственных пород, - 50-кратная стоимость древесины деревьев с диаметром ствола 12 см и 16 см для хвойных и лиственных пород соответственно, исчисленная по ставкам лесных податей за древесину, отпускаемую на корню; в) за каждый незаконно срубленный, выкопанный, уничтоженный или поврежденный куст, кустарничек хвойных пород - 10-кратная стоимость древесины одного дерева с диаметром ствола на высоте груди 16 см наиболее ценной основной лесообразующей хвойной породы в субъекте Российской Федерации, исчисленная по ставкам лесных податей за древесину, отпускаемую на корню; г) за каждый незаконно срубленный, выкопанный, уничтоженный или поврежденный куст, кустарничек и лиану лиственных пород - 10-кратная стоимость древесины одного дерева с диаметром ствола на высоте груди 20 см наиболее ценной основной лесообразующей лиственной породы в субъекте Российской Федерации, исчисленная по ставкам лесных податей за древесину, отпускаемую на корню
п.11. Самовольное снятие, порча или уничтожение плодородного слоя лесных почв	за каждый квадратный метр площади, на которой снят, уничтожен или испорчен плодородный слой почвы, - 4-кратный размер ставки лесной подати за 1 куб. метр деловой древесины средней категории крупности наиболее ценной основной хвойной лесообразующей породы в субъекте Российской Федерации

За самовольное занятие участков лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов (включая повторное использование участков без разрешительных документов для строительства трасс, бурения скважин, расширения или углубления карьеров и т.п.) или их подтопление до степени прекращения роста деревьев, вызванное устройством гидротехнических сооружений, строительством дорог, лесомелиоративных систем и других объектов и сооружений, установлен следующий размер взыскания:

кадастровая стоимость занятого участка и размер затрат, связанных с приведением земли в состояние, пригодное для использования в лесном хозяйстве.

За порчу сельскохозяйственных угодий, находящихся в составе земель лесного фонда, также установлены размеры взысканий: за каждый гектар самовольно выкошенной площади - 2-кратная стоимость сена, рассчитанная по рыночным ценам, исходя из средней урожайности для:

- сеяных трав - 30 ц /га;
- естественных улучшенных сенокосов - 20 ц/га;
- естественных суходольных сенокосов без улучшения - 12 ц/га;
- заболоченных сенокосов - 10 ц/га;
- на участках, где сенокосение не допускается, - 12 ц/га

В целях предотвращения нарушений лесного законодательства при строительстве объектов необходимо знать, какие действия в лесном фонде относятся к нарушениям:

Виды нарушений
1. Уничтожение или повреждение сеянцев либо саженцев в лесных питомниках.
2. Уничтожение или повреждение лесных культур, лесосеменных и маточных плантаций, молодняка естественного происхождения и подроста.
3. Незаконная порубка, выкапывание, уничтожение или повреждение до степени прекращения роста деревьев, кустарников, кустарничков и лиан.
4. Повреждение, не влекущее прекращения роста деревьев, кустарников, кустарничков и лиан.
5. Незаконная порубка сухостойных деревьев, присвоение (хищение) древесины буреломных, ветровальных деревьев.
6. Незаконное присвоение(хищение)древесины срубленных с корня деревьев.
7. Самовольное сенокосение и пастьба скота на участках лесного фонда и в лесах, не входящих в лесной фонд.
8. Повреждение сенокосов и пастбищных угодий на участках лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов.
9. Самовольный сбор или самовольная промысловая заготовка дикорастущих плодов, орехов, ягод, грибов, лекарственных и рыночной (коммерческой) цене пищевых растений (или их частей), технического сырья на участках, где сбор и заготовка запрещены или допускаются только по лесному билету; сбор растений, запрещенных к заготовке, а также заготовка неразрешенными способами и приспособлениями или с нарушением установленных сроков, а также сверх разрешенного количества.
10. Самовольный сбор, порча или уничтожение лесной подстилки, мха, лишайника, включая ягель.
11. Самовольное снятие, порча или уничтожение плодородного слоя лесных почв.
12. Уничтожение или повреждение ограничительных (лесоустроительных, лесохозяйственных и др.) знаков, вывесок и других предметов наглядной агитации и пропаганды, а также малых архитектурных форм.
13. Уничтожение, повреждение или захламление в лесном фонде и не входящих в лесной фонд лесах искусственных или естественных водотоков, рек, ручьев, осушительных канав, дренажных систем, шлюзов, мостов, других дорожных и гидромелиоративных сооружений и просек.
14. Уничтожение или повреждение муравейников.
15. Захламление участков лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов коммунально-бытовыми, промышленными отходами, бытовым и строительным мусором.
16. Самовольное занятие участков лесного фонда и не входящих в лесной фонд лесов (включая повторное использование участков без разрешительных документов для строительства трасс, бурения скважин, расширения или углубления карьеров и т.п.) или их подтопление до степени прекращения роста деревьев, вызванное устройством гидротехнических сооружений, строительством дорог, лесомелиоративных систем и других объектов и сооружений.
17. Самовольная подсочка.
18. Самовольное (без разрешительных документов) пользование юридическим лицом участками лесного фонда и не входящими в лесной фонд лесами для нужд охотничьего хозяйства, туристических, спортивных и культурно-оздоровительных целей.
19. Повреждение полотна лесохозяйственной дороги или полотна дороги противопожарного назначения, включая естественные проезды, используемые для целей лесного хозяйства.

При определении размера затрат, связанных с созданием и выращиванием лесных культур, лесосеменных и маточных плантаций, восстановлением поврежденных сенокосов и пастбищных угодий, уничтоженных или поврежденных ограничительных (лесоустроительных, лесохозяйственных и др.) знаков, вывесок и других предметов наглядной агитации и пропаганды, малых архитектурных форм, лесоосушительных канав, дренажных систем и дорог, выполнении других работ, для устранения нанесенного вреда применяются действующие на момент совершения правонарушения цены, расценки, расчетно-технологические карты и другие нормативы затрат.

При уничтожении или повреждении деревьев, кустарников, кустарничков, лиан, лесной подстилки, мха, почвы, сенокосов и пастбищных угодий, а также ограничительных знаков, вывесок и других предметов наглядной агитации и пропаганды, малых архитектурных форм, лесоосушительных канав, дренажных систем и дорог

вследствие воздействия сточных вод, химических и радиоактивных веществ, промышленных и коммунально-бытовых выбросов, отходов, ввода в эксплуатацию производственных объектов без устройств, предотвращающих вредное воздействие на леса, лесных пожаров, возникших в результате поджога или небрежного обращения с огнем, применяются взыскания за соответствующие виды нарушений, размер которых установлен настоящими таксами. Кроме того, в состав ущерба включаются исчисленные по действующим нормам, расценкам и ценам расходы, связанные с приведением территории в состояние, пригодное для использования в лесном хозяйстве, а также расходы, связанные с тушением лесных пожаров.

Размер взысканий, рассчитанный в соответствии с установленными таксами, увеличивается в зависимости от места нарушения лесного законодательства:

<i>увеличение в 2 раза</i>	<i>увеличение в 3 раза</i>	<i>увеличение в 5 раз</i>
в лесах I группы	в лесах национальных парков	в лесах государственных природных заповедников
на защитных участках лесов всех групп	на других особо охраняемых природных территориях	на заповедных лесных участках
в городских лесах		

Размер взысканий за ущерб, причиненный лесному фонду и не входящим в лесной фонд лесам, исчисляется с учетом всех видов нарушений лесного законодательства.

5.5.3. Правила выдачи лесопользователю лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов

В соответствии со статьей 42 Лесного кодекса *Приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 12.08.2002 г. N 522* утверждены Правила учета, хранения, заполнения и выдачи лесопользователю лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов

Правила устанавливают порядок учета, хранения, заполнения и выдачи лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов, а также их формы (приложения 1,2,3 к Правилам). Правила являются обязательными для органов управления лесным хозяйством в субъектах Российской Федерации, лесхозов федерального органа управления лесным хозяйством, лесхозов-техникумов, опытных и других специализированных лесхозов, лесхозов научно-исследовательских институтов МПР России и других организаций федерального органа управления лесным хозяйством, обладающих правами лесхозов (далее именуются - лесхозы), а также лесопользователей.

В целях ознакомления с основными требованиями при оформлении и выдаче лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов подготовлены извлечения из Правил, которые должны показать назначение и различия указанных документов.

Лесорубочный билет и ордер	Лесной билет
Бланки лесорубочных билетов и ордеров единого образца изготавливают в организациях Гознака по заявке федерального органа управления лесным хозяйством в централизованном порядке с не менее чем 3 степенями защиты с указанием номеров и буквенных серий. Комплект лесорубочного билета состоит из трех экземпляров. Комплект ордера состоит из ордера, дубликата и корешка.	Бланки лесных билетов единого образца изготавливают органы управления лесным хозяйством в субъектах Российской Федерации в типографиях и обеспечивают ими лесхозы. Бланки лесных билетов изготавливают на обычной бумаге высокого качества. Комплект лесного билета состоит из 4 экземпляров.
Лесорубочный билет или ордер выдаются на рубку деревьев и кустарников, проведение работ, связанных с рубкой, в лесном фонде, в том числе заготовку сухостойной, буреломной, ветровой, неликвидной древесины, уборку внелесосечной захламленности, уничтожение древесно-кустарниковой растительности при химическом и механическом (с применением катков, методом обезвершинивания) уходе за лесом или уничтожение деревьев и кустарников этими и иными способами в других целях. Ордера выдаются лесопользователям для удовлетворения потребностей общеобразовательных, дошкольных образовательных и других учреждений, финансируемых за счет средств соответствующего бюджета, для сельскохозяйственных организаций и населения (далее - местные потребности),	Лесные билеты выдаются лесопользователям для осуществления побочного и иных видов пользования (кроме заготовки древесины, живицы и второстепенных лесных ресурсов). При этом на все виды побочного лесопользования, за исключением случаев его осуществления лесничеством, лесные билеты выдает лесничество. При осуществлении побочного лесопользования лесничеством, а также для осуществления лесопользования для нужд охотничьего хозяйства, научно-исследовательских, культурно-оздоровительных, туристических и спортивных целей лесные билеты выдает лесхоз. Лесопользователи до начала разрешенных им лесопользований обязаны предъявить леснику лесной билет и принять в установленном порядке от него участок в пределах указанных в натуре границ, о чем

соответственно располагающихся и проживающих на данной территории, без права вывозки лесопroduкции за ее пределы. Выдача ордеров другим лесопользователям запрещается им для заготовки древесины и второстепенных лесных ресурсов должны выдаваться только лесорубочные билеты	делается соответствующая запись в лесном билете. На сбор гражданами для собственных нужд дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов и других пищевых ресурсов лесные билеты не выдают.

Учет прихода и расхода бланков лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов в органах управления лесным хозяйством в субъектах Российской Федерации, лесхозах и лесничествах ведется бухгалтериями этих органов по Шнуровой книге учета бланков лесорубочных билетов, ордеров и лесных.

Бланки лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов являются документами строгой отчетности

Выдача лесорубочных билетов производится только при наличии технологических карт, составленных лесопользователем с участием лесничего и согласованных с лесхозом.

Лесорубочные билеты должны быть получены до начала рубки на предоставленных для этого участках. В порядке исключения допускаются последующие выдача или оформление лесорубочных билетов в течение месячного срока со дня начала рубки:

- деревьев, угрожающих падением на провода линий связи, электропередачи и автоблокировки, либо при ликвидации аварий, произошедших на этих линиях, а также деревьев, представляющих угрозу для жизни и здоровья граждан;
- деревьев, срубленных при отводе лесосек, при проведении лесоустройства, лесопатологических обследований, выполнении научно-исследовательских работ, тушении лесных пожаров, ремонте и реконструкции дорог лесохозяйственного и противопожарного назначения и лесосоушительных систем или уходе за ними, проведении аварийно-спасательных работ, расчистке смотровых полос сплавных и судоходных путей, обустройстве вертолетных площадок.

Первый экземпляр лесорубочного билета выдается лесопользователю, который обязан хранить его и предъявлять по требованию должностных лиц государственной лесной охраны Российской Федерации. Второй экземпляр лесорубочного билета направляется лесничему. Третий экземпляр лесорубочного билета остается в лесхозе.

Ордера выдает лесничество на основании выданного этому лесничеству лесорубочного билета. Ордер выдается на руки лесопользователю.

Дубликат ордера выдается леснику соответствующего обхода. Корешок ордера остается в лесничестве, выдавшем ордер, до окончания сроков заготовки и вывозки по лесорубочному билету, на основании которого выписан ордер.

Лесной билет выдается в четырех экземплярах. При выдаче лесного билета лесхозом один экземпляр выдается лесопользователю, два экземпляра направляются в соответствующее лесничество (для лесничества и лесника, в обходе которого разрешено лесопользование) и один экземпляр остается в лесхозе. При выдаче лесных билетов непосредственно лесничеством четвертые экземпляры этих билетов направляются лесхозу.

Основаниями для выдачи лесорубочных билетов лесопользователям являются:

- договор аренды участка лесного фонда, договор безвозмездного пользования участком лесного фонда, договор концессии участка лесного фонда;
- протокол лесного аукциона;
- решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предоставлении участков лесного фонда в пользование для удовлетворения местных потребностей в древесине;
- решение органа государственной власти о переводе лесных земель в нелесные и (или) изъятии земель лесного фонда с правом вырубki леса.

В строке "Мероприятия по охране и защите леса и сроки их проведения" следует указать конкретные мероприятия и сроки их проведения, исходя из требований действующих правил отпуска древесины на корню, правил пожарной безопасности и санитарных правил в лесах, а также условий и требований, указанных в договоре на долгосрочное пользование участками лесного фонда.

При выдаче лесного билета указывают местонахождение участков лесного фонда, в которых разрешается лесопользование, указывают основание на право лесопользования (договор аренды участка лесного фонда, договор безвозмездного пользования участком лесного фонда, договор концессии участка лесного фонда, решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации), а также проведения работ, вид разрешенного лесопользования и его размер (количество, площадь, объем). При платном побочном лесопользовании в лесном билете указывают размер платы в рублях, номер и дату документа, по которому поступили платежи.

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Лесорубочный билет N__

Субъект Российской Федерации _____
"_____" _____

Лесхоз _____	Способ рубки _____
Лесничество _____	_____
Вид лесопользования _____	Способ учета _____

На основании _____

разрешается _____

вырубить _____ древесины

Лесотаксовый район _____ разряд такс _____

Скидка предоставляется на основании _____ в размере %

Группа лесов	NN кварталов	NN лесосек (выделов) делянок	Площадь лесосек (выделов) делянок. га	Хозяйство	Обеспечить сохранение подроста		Масса древесины в плотных куб. м				Сумма платежей в рублях		Причисляется к уплате в рублях
					на площади, га	кол-во тыс. шт. на 1 га	деловой	дровяной	хвороста и сучьев	итого	по минимальным ставкам	по принятым ставкам	

Распределение платежей: федеральный бюджет _____ руб., бюджет субъекта Российской Федерации _____ руб., районный бюджет района (городской бюджет города) _____ руб. лесхоз _____ руб.

Сроки внесения платежей _____
(сроки и проценты по ним)

Рубке (не) подлежат _____
(количество семенников, семенных групп, картин, полос и других деревьев по каждой делянке)

Места временных складов при отпуске с учетом по количеству _____

Вывозка разрешается _____

Срок окончания заготовки и вывозки " ____ " _____ г ____

Приложение 2
к Правилам, утвержденным
приказом МПР России
от 12.08.2002 N 522

Серия _____ N _____
МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОРДЕР N _____

на мелкий отпуск древесины на корню

Дубликат ордера N _____

Корешок ордера N _____

Субъект Российской Федерации _____

_____ лесхоз _____ лесничество

(наименование лесопользователя, почтовый адрес)

к _____
(вид лесопользования работ)
на площади _____ га, в размере _____
(количество, объем)

Стоимость по ставкам лесных податей _____ руб.
(прописью)

Отметка об уплате _____
(номер и дата платежного документа)

Срок пользования: с " ____ " _____ г. до " ____ " _____ г.

Отметка о заключении договора _____
Особые условия _____

Директор лесхоза (лесничий) _____

М.П.

С правилами лесопользования, правилами пожарной безопасности и санитарными правилами
ознакомлен.

Подпись лесопользователя _____

5.5.4. Права пользования лесным фондом

Лесной фонд находится в федеральной собственности. Законодательством допускается передача части лесного фонда в собственность субъектов Российской Федерации (из Лесного кодекса). Нахождение в обороте лесного фонда допускается в той мере, в какой это предусмотрено Лесным кодексом. Купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускается (из Лесного кодекса).

Лесной фонд и расположенные на землях обороны леса находятся в федеральной собственности. Форма собственности на леса, которые расположены на землях городских поселений устанавливаются федеральным законом.

Лесным кодексом установлены права пользования лесным фондом:

- аренда;
- безвозмездное пользование;
- концессии,
- краткосрочного пользования.

Субаренда участков лесного фонда запрещена.

Аренда и безвозмездное пользование участков лесного фонда регулируется Лесным кодексом, гражданским законодательством и Положением об аренде участков лесного фонда, утверждаемым Правительством Российской Федерации.

Положение об аренде участков лесного фонда утверждено постановлением Правительства РФ от 24 марта 1998 г. N 345.

Из Лесного кодекса: «Участки лесного фонда предоставляются в аренду на основании решений органов государственной власти субъектов Российской Федерации, принимаемых по представлению территориальных органов федерального органа управления лесным хозяйством или по результатам лесных конкурсов. Представления о передаче участков лесного фонда в аренду подготавливаются территориальными органами федерального органа управления лесным хозяйством с участием органов местного самоуправления и лесопользователей.

Участки лесного фонда, переданные в аренду, не подлежат переходу в собственность арендатора по истечении срока аренды. Выкуп арендованных участков запрещается.

Нелесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства, на основании решения исполнительного органа государственной власти (в лесах первой группы – Правительством РФ, в лесах 2 и 3 групп – субъектом РФ), могут передаваться в аренду на срок до пяти лет для осуществления сельскохозяйственного производства (из статьи 101 Земельного кодекса).

Условия использования таких земель и ограничения их использования устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Из статьи 36: «По договору безвозмездного пользования участком лесного фонда лесхоз федерального органа управления лесным хозяйством обязуется предоставить лесопользователю участок лесного фонда в безвозмездное пользование на срок до сорока девяти лет для осуществления одного или нескольких видов лесопользования.

Участки лесного фонда предоставляются в безвозмездное пользование на основании решений органов государственной власти субъектов Российской Федерации, принимаемых по представлению территориальных органов федерального органа управления лесным хозяйством.

Положение о предоставлении участков лесного фонда в безвозмездное пользование утверждено постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. N 224.

Порядок перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда утвержден постановлением Правительства РФ от 19 сентября 1997 г. N 1200.

Лица, виновные в самовольном строительстве на землях лесного фонда, привлекаются к уголовной или административной ответственности.

Пример оформления постановления субъекта Российской Федерации о передаче в аренду участка лесного фонда.

АДМИНИСТРАЦИЯ _____ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 20 ноября 2002 г. № 555

г. _____

О передаче в аренду участка лесного фонда
в Дубровском лесничестве Березовского
опытного лесхоза в культурно-оздоровительных
целях

В соответствии со статьями 31, 34 Лесного кодекса Российской Федерации, Положением об аренде участков лесного фонда, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 марта 1998 г. № 345, и представлением управления природных ресурсов и охраны окружающей среды по _____ области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить передачу в аренду индивидуальному предпринимателю Иванову И.И. (свидетельство № 55555 от 11 мая 2001 года, выданное администрацией г. _____) в культурно-оздоровительных целях сроком на 20 лет участка лесного фонда Дубровского лесничества Березовского опытного лесхоза в квартале 44, выдел 25, 26, 28, 31, 32 общей площадью 3.78 га.
2. Рекомендовать Березовскому опытному лесхозу и индивидуальному предпринимателю Иванову И.И. заключить договор аренды в 15-дневный срок.
3. Опубликовать данное постановление в средствах массовой информации.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя губернатора области Фамилия И.О.

Губернатор

(подпись)

5.5.5. Регистрация договоров по использованию участков лесного фонда

Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 23.01.02 г. N 18 утверждена «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса)». Инструкция разработана на основании Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Постановления Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <2>, Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации,

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 224 "Об утверждении Положения о предоставлении участков лесного фонда в безвозмездное пользование", Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 марта 1998 г. N 345 "Об утверждении Положения об аренде участков лесного фонда".

Инструкция издана с целью установления единого порядка проведения учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственной регистрации договоров:

- аренды участков лесного фонда;
- безвозмездного пользования участками лесного фонда;
- концессии участков лесного фонда;
- а также прав на участки лесного фонда (леса).

К участкам лесного фонда, на которые распространяются положения Инструкции, относятся участки леса, участки лесных земель, не покрытых лесной растительностью, и участки нелесных земель (статья 9 Лесного кодекса).

Права пользования участками лесного фонда возникают с момента государственной регистрации договора аренды, договора безвозмездного пользования и договора концессии (статья 23 Лесного кодекса).

На государственную регистрацию договора аренды, договора безвозмездного пользования, договора концессии наряду с заявлением о государственной регистрации договора, учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями представляются:

- подлинник и копия документа, подтверждающего полномочия лесхоза заключать договор аренды или договор безвозмездного пользования в отношении участка лесного фонда, являющегося предметом договора;
- подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица (арендодателя, ссудодателя, а также арендатора, ссудополучателя, инвестора - стороны договора концессии);
- подлинники и копии плана участка лесного фонда, а также документа, содержащего описание участка лесного фонда, удостоверенные соответствующим органом, осуществляющим государственный учет участков лесного фонда;
- подлинник и копия договора, а также документов, названных в договоре в качестве приложений (статьи 16, 17 Закона);
- копии решения органа государственной власти субъекта Российской Федерации о предоставлении участка лесного фонда в аренду или безвозмездное пользование или подлинник и копия протокола лесного аукциона, конкурса, (если таковой проводился).

По ходатайству арендатора ему выдается свидетельство о государственной регистрации права.

Свидетельство, выдаваемое арендатору, заполняется в порядке, установленном Правилами и Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной Приказом Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу от 3 июля 2000 г. N 194/16/1/168.

6. Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения) (из статьи 87 Земельного кодекса).

Собственниками объектов недвижимости, включая земельные участки, относящимися к данной категории земель, могут быть государство в лице Российской Федерации, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица и даже граждане, занимающиеся малым предпринимательством без образования юридического лица (оказание услуг, мелкий ремонт, закупка, хранение, первичная переработка, продажа продукции и иные виды разрешенной деятельности).

Гражданским законодательством допускаются и другие виды прав на земельные участки (статья 216 Гражданского кодекса): право собственности, право хозяйственного ведения имуществом, право оперативного управления, право ограниченного пользования соседним земельным участком (сервитут). Гражданам земельные участки могли быть предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения (до введения Земельного кодекса 2001г.)

В землеустроительной практике при подготовке документации по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства принято различать площадные и линейные объекты. Площадные объекты отличаются компактным размещением (предприятия, карьеры и т.п.), а линейные, как правило, имеют большую протяженность в пространстве (трубопроводы, дороги, линии связи и электропередачи).

Общей отличительной особенностью указанных предприятий в том, что они используют землю не как средство производства, а как пространственный базис. Поэтому при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков необходимо соблюдать следующие условия:

- для размещения объектов выделяются земельные участки, непригодные для сельскохозяйственного использования, худшего качества по кадастровой оценке, почвенным разновидностям и их окультуренности;
- размеры земельных участков принимаются минимально допустимые согласно установленным нормам, расчетам испрашиваемой площади и проектам строительства;
- в целях сохранения плодородного слоя почвы предусматривается его снятие, складирование, сохранение и использование для окультуривания низкопродуктивных сельскохозяйственных угодий;
- при предоставлении земельных участков в безвозмездное срочное пользование или аренду после завершения строительных работ и добычи полезных ископаемых производится рекультивация нарушенных земель.

Земли промышленности можно условно разделить на два вида:

Добыча полезных ископаемых	Переработка сырья и производство всех видов движимых и недвижимых вещей (имущества), кроме земельных участков и других природных ресурсов, которые могут только перераспределяться, но не могут воспроизводиться.
Использование земель регулируется: • Федеральным законом «О недрах», • Земельным кодексом, • Гражданским кодексом, • Водным кодексом и др.	Использование земель регулируется: • Земельным кодексом, • Градостроительным кодексом, • Гражданским кодексом, • Водным кодексом и др.

Предприятия промышленности характеризуются наличием следующих функциональных зон и вспомогательных территорий, которые далеко не ограничиваются внешним забором:

- Производственная зона - основное производство.
- Места складирования сырья, изделий производства и отходов.

- Подъездные дороги.
- Инженерные коммуникации (тепло -, водо -, газо -, электроснабжение и связь).
- Водозаборные и водосбросные устройства и сооружения.
- Санитарно-защитные и иные охранные зоны.
- Зона отдыха и культурно-бытового обслуживания.
- Жилая зона.
- Подсобные производства, включая подсобное сельское хозяйство.
- Торговые представительства и места для размещения рекламы.

Значение указанных зон и территорий для функционирования предприятий промышленности неравнозначно, тем более, что меняются приоритеты, например, в отношении строительства жилья, культурно-бытовых объектов. Однако для строительства новых основных и вспомогательных объектов, расширения, модернизации и перепрофилирования существующих производств требуются земельные участки.

Основным критерием для выбора земельных участков для строительства новых объектов промышленности является территориальное и градостроительное зонирование городов и других поселений и прилегающей территории.

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков производится в две стадии в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием земельного участка.

На предприятиях, представляющих опасность для окружающей природной среды и угрозу жизни здоровью людей, устанавливаются санитарно-защитные и иные охранные зоны.

Согласно статье 87 Земельного кодекса п.3 «в состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель».

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон».

Выбор земельных участков для размещения промышленных предприятий осуществляется с учетом норм отвода под промышленные и гражданские объекты различного назначения. Перечень действующих норм приведен в разделе 21 настоящего пособия. Среди них можно отметить сведения о действующих нормах отвода земельных участков для строительства линейных объектов, СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы» и СНиП II-89-80 (изменение 1 ноября 1994 г.) «Генеральные планы промышленных предприятий», в котором установлены требования по минимальной плотности застройки и приведены соответствующие нормы для различных предприятий. Используя данные по проектируемой площади застройки и нормы по минимальной плотности застройки можно определить площадь земельного участка, испрашиваемого для строительства объекта (см. раздел 21).

6.1. Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для добычи полезных ископаемых

6.1.1. Общие положения по предоставлению земельных участков для добычи полезных ископаемых

Предоставление земельных участков для разработки полезных ископаемых регулируется земельным законодательством, Федеральным законом «О недрах» и другими нормативными правовыми актами 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.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 настоящего Кодекса после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода» (п.4 статьи 88 Земельного кодекса).

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (из Закона Российской Федерации "О недрах" (в ред. от 3 марта 1995 г. с изменениями от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г.).

Для сведения

Министерством природных ресурсов Российской Федерации подготовлен Кодекс Российской Федерации о недрах, который внесен для рассмотрения законодательными органами в установленном порядке. Из пояснительной записки Министерства природных ресурсов России: «Разработка Кодекса обусловлена недостаточной эффективностью действующего законодательства о недрах, которое на сегодняшний день представляет собой совокупность несистематизированных нормативных актов. Назрела необходимость принятия единого кодифицированного законодательного акта в области рационального использования и охраны недр. С принятием Кодекса Российской Федерации о недрах предполагается признать утратившими силу основные законодательные акты в этой области - Закон Российской Федерации "О недрах" от 21.02.1992г. (с изменениями на 29.05.2002г.) и Постановление Верховного Совета Российской Федерации "О порядке введения в действие Положения о порядке лицензирования пользования недрами" от 15.07.1992г. Введение в действие Кодекса о недрах должно создать условия для полноценной и действенной защиты интересов государства, обеспечить эффективное использование ресурсов недр России, а также выделить недропользование в самостоятельный специфический раздел природоресурсного права, обеспечивающий нормативно-правовое регулирование соблюдения требований безопасности недропользования и охраны окружающей природной среды».

Отношения, связанные с использованием и охраной земель, вод, растительного и животного мира, атмосферного воздуха, возникающие при пользовании недрами, регулируются соответствующим законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (из статьи 1 Закона РФ «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ).

Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (из статьи 72 Конституции Российской Федерации).

Разграничение предметов ведения и полномочий производится в соответствии с Федеральным и иными договорами о разграничении предметов ведения и полномочий (из статьи 1-2 Закона РФ «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ).

Собственность	Недра и содержащиеся в недрах полезные ископаемые являются государственной собственностью
	Добытые из недр полезные ископаемые могут находиться: • в федеральной государственной собственности Российской Федерации, • в собственности субъектов Российской Федерации, • муниципальной собственности, • частной и иных формах собственности.
Владение, пользование и распоряжение недрами	Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ.
Продажа участков недр	Участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.
Пользование участками недр	Права пользования недрами могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.
Участки недр федерального значения	Отдельные участки недр, в том числе содержащие месторождения полезных ископаемых, могут получить статус объектов федерального значения на основании совместных решений федеральных органов власти и органов государственной власти субъектов РФ.

Участок недр предоставляется в пользование в виде **горного отвода** - геометризованного блока недр в соответствии с лицензией:

- на добычу полезных ископаемых,
- строительство и эксплуатацию подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых,
- образованием особо охраняемых геологических объектов.

При определении границ горного отвода учитываются:

- пространственные контуры месторождения полезных ископаемых,
- положение участка строительства и эксплуатации подземных сооружений,
- границы безопасного ведения горных и взрывных работ,
- зоны охраны от вредного влияния горных разработок,
- зоны сдвижения горных пород,
- контуры предохранительных целиков под природными объектами, зданиями, сооружениями,

- разности бортов карьеров и разрезов и другие факторы, влияющие на состояние недр и земной поверхности в связи с процессом геологического изучения и использования недр.

Предоставление недр в пользование оформляется специальным государственным разрешением в виде лицензии, включающей:

- установленной формы бланк с Государственным гербом Российской Федерации,
- текстовые, графические и иные приложения.

Лицензия на пользование недрами предоставляется при наличии:

1. Предварительных границ горного отвода.
2. Предварительного согласия органа управления земельными ресурсами либо собственника земли на отвод соответствующего земельного участка для целей недропользования. Отвод земельного участка в окончательных границах и оформление земельных прав пользователя недр осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством, после утверждения проекта работ по недропользованию (из статьи 11 Закона РФ «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ).

После получения лицензии производится:

- разработка технического проекта недропользования,
- государственная экспертиза проекта,
- согласование проекта с органами государственного горного надзора и государственными органами охраны окружающей природной среды.

Технический проект недропользования, утвержденный в установленном порядке с уточненными границами горного отвода (с характерными разрезами, ведомостью координат угловых точек), включается в лицензию в качестве неотъемлемой составной части.

Пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен (из статьи 7 Закона РФ «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ).

Участку недр, предоставляемому в соответствии с лицензией для геологического изучения без существенного нарушения целостности недр или строительства подземных сооружений для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых, по решению федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального подразделения придается статус **геологического отвода**.

Земельные участки, необходимые для проведения работ, связанных с геологическим изучением и использованием недр, временно или постоянно могут отчуждаться для государственных нужд с возмещением собственникам указанных земельных участков стоимости убытков или выкупной цены в соответствии с земельным законодательством.

Решение об отчуждении таких земельных участков принимается федеральными органами исполнительной власти или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с разделением их полномочий (из статьи 25-1 Закона РФ «О недрах»).

Пользование недрами может осуществляться в соответствии с соглашением о разделе продукции. В таком случае действуют правовые нормы, установленные Федеральным законом «О соглашениях о разделе продукции» от 30.12.95 № 225-ФЗ и ФЗ «О внесении в законодательные акты Российской Федерации изменений и дополнений, вытекающих из федерального закона «О соглашениях о разделе продукции» от 10.02.99 № 32-ФЗ (с изменениями от 5 августа 2000 г., 6 августа 2001 г.).

Горный или геологический отвод оформляется в границах, определенных соглашением о разделе продукции. «Предоставление участка (участков) недр в пользование на условиях соглашения о разделе продукции оформляется лицензией на пользование недрами. Лицензия удостоверяет право пользования указанным участком (участками) недр на условиях соглашения, определяющего все необходимые условия пользования недрами в соответствии с Федеральным законом «О соглашениях о разделе продукции» и законодательством РФ о недрах» (из пункта 8 ФЗ «О внесении в законодательные акты Российской Федерации изменений и дополнений, вытекающих из федерального закона «О соглашениях о разделе продукции» от 10.02.99 № 32-ФЗ (с изменениями от 5 августа 2000 г., 6 августа 2001 г.).

В компетенции субъектов РФ находятся вопросы предоставления недр для разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых и добычи этих ископаемых собственниками и владельцами земельных участков.

Субъекты Российской Федерации устанавливают:	1. Порядок предоставления недр для разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых.
	2. Порядок пользования недрами юридическими лицами и гражданами в границах предоставленных им земельных участков с целью добычи общераспространенных полезных ископаемых.
	3. Порядок пользования в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых (из статьи 18 Закона РФ «О недрах»).
	4. Порядок осуществления прав собственников, владельцев земельных участков

	на добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе в их границах, без применения взрывных работ.
	5. Порядок строительства собственниками, владельцами земельных участков подземных сооружений для своих нужд на глубину до 5 метров.
	6. Порядок устройства и эксплуатации собственниками, владельцами земельных участков бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения (из статьи 19 Закона РФ «О недрах»).

В целях контроля за геологическим изучением, рациональным использованием и охраной недр, помимо государственного горного надзора, действует государственный геологический контроль, задачей которого является обеспечение соблюдения всеми пользователями недр установленного порядка пользования недрами, законодательства и утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил) в области геологического изучения, использования и охраны недр, правил ведения государственного учета и отчетности.

Государственный геологический контроль осуществляют Министерство природных ресурсов Российской Федерации и органы государственного горного надзора во взаимодействии с природоохранными и иными контрольными органами» (из «Положения о государственном контроле за геологическим изучением, рациональным использованием и охраной недр», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации 02.02.98 № 132 (с изменениями от 4 декабря 2001 г.).

Органы государственного геологического контроля наделены правом прекращать в установленном порядке совместно с органами Федерального горного и промышленного надзора России самовольное пользование недрами и застройку площадей залегания полезных ископаемых.

6.1.2. Инструкции о порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений и по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых

ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОРНЫХ ОТВОДОВ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ГАЗОВЫХ И НЕФТЯНЫХ МЕСТОРОЖДЕНИЙ СОГЛАСОВАНО

Постановлением Роскомнедра Госгортехнадзора России
от 11 сентября 1996 г. № 35 08.07.96 № ВЦ-31/1831
Минтопэнерго России 28.05.95 № ВГ-3163

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Инструкция разработана с учетом требований Закона Российской Федерации «О недрах» (в редакции от 03.03.95), «Положения о порядке лицензирования пользования недрами», утвержденного Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 15.07.92 № 3314-1, Положения о Федеральном горном и промышленном надзоре России, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 18.02.93 № 234, и других нормативных документов.

Инструкция устанавливает единый порядок предоставления горных отводов и определения их границ при предоставлении лицензии на пользование недрами для разработки месторождений нефти, газа, газоконденсата и теплоэнергетических вод, а также строительства и эксплуатации подземных хранилищ газа (ПХГ) и продуктов переработки углеводородов (далее по тексту «разработка месторождений нефти или газа»).

Горным отводом называется геометризованный блок недр. В соответствии с настоящей Инструкцией горный отвод предоставляется пользователю недр для разработки месторождений нефти, газа и теплоэнергетических вод, а также эксплуатации подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов. Документы, удостоверяющие горный отвод, определяют его пространственное положение в плане, по глубине и являются неотъемлемой составной частью лицензии на право пользования недрами.

1.2. Инструкция является обязательной для всех организаций и предприятий, осуществляющих проектирование, строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов по добыче нефти, газа и теплоэнергетических вод и эксплуатацию подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов (далее по тексту «организации по добыче нефти и газа»).

1.3. При предоставлении федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальным подразделением (далее по тексту «органами управления государственным фондом недр») и органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации лицензии на пользование недрами устанавливаются предварительные границы горного отвода по согласованию с органами Госгортехнадзора России. Его уточненные границы устанавливаются после рассмотрения проекта разработки (технологические проектные документы) месторождения нефти или газа, прошедшего в установленном порядке согласование, экспертизу и

утверждение. Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, включаются в пакет лицензионных документов в качестве их неотъемлемой составной части.

Разработка месторождений нефти или газа до получения документов, удостоверяющих границы горного отвода, за исключением случаев предоставления лицензий на несколько видов пользования недрами (совмещенных лицензий), или за пределами этих границ, запрещается. Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами (ст. 51 Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ). При предоставлении лицензий на пользование недрами одновременно для геологического изучения и добычи полезных ископаемых, работы по добыче нефти, газа или теплоэнергетических вод осуществляются на условиях лицензии в соответствии с согласованными в установленном порядке проектными документами.

1.4. Горноотводные акты, выданные в установленном порядке до введения в действие настоящей Инструкции, подлежат переоформлению только в случаях, предусмотренных п. п. 1.7, 4.10, 4.11.

1.5. Пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

При выдаче органами Госгортехнадзора России и органами управления государственным фондом недр разрешений на застройку площади горного отвода зданиями, сооружениями различного назначения условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем. Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с органами Госгортехнадзора России и владельцем горного отвода.

1.6. Если месторождение нефти или газа находится на территории, подконтрольной двум округам Госгортехнадзора России, документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, предоставляются Госгортехнадзором России или по его поручению одним из этих округов.

1.7. В случае необходимости изменения уточненных границ горного отвода в пределах предоставленного при лицензировании участка недр из-за изменения условий лицензии, ее переоформления (например, по результатам поиска, разведки, проектных, научно-исследовательских работ и др.) документы, удостоверяющие границы горного отвода, переоформляются в органах Госгортехнадзора России. Переоформлению подлежат горноотводный акт и топографический план, а проект горного отвода должен быть дополнен обоснованием необходимости изменения ранее уточненных границ.

1.8. Не допускается оставлять за контурами уточненных границ горного отвода запасы нефти и газа, предоставленные пользователю недр при лицензировании, а также запасы, разработка которых по технико-экономическим причинам иным недропользователем нецелесообразна. В отдельных случаях производится списание этих запасов в установленном порядке, либо они включаются в границы предоставляемого в пользование участка недр.

2. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ГРАНИЦ ГОРНОГО ОТВОДА

2.1. Уточненные границы горного отвода устанавливаются только на ту часть предоставленного в пользование участка недр, запасы нефти, газа или теплоэнергетических вод которого прошли государственную экспертизу.

2.2. Границы горного отвода устанавливаются в целях обеспечения рационального использования и охраны недр при разработке месторождений нефти, газа и теплоэнергетических вод, а также водоносных структур, соляных пластов или иных непроницаемых геологических образований при их использовании для создания хранилищ, охраны окружающей среды от вредного влияния работ по добыче нефти, газа, теплоэнергетических вод или при эксплуатации подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов;

обеспечения безопасности при ведении работ, защиты интересов недропользователя и государства. При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения нефти, газа или теплоэнергетических вод, положение участка строительства и эксплуатации подземных сооружений, границы безопасного ведения горных работ, зоны охраны от вредного влияния горных разработок и другие факторы, влияющие на состояние недр и земной поверхности в связи с процессом геологического изучения и использования недр.

Для месторождений теплоэнергетических вод границы горного отвода в горизонтальной плоскости устанавливаются по границе зоны развития депрессионной воронки, полученной расчетным путем на конец эксплуатируемого периода. Границами горного отвода по вертикали служит подошва эксплуатируемого водоносного горизонта (комплекса) и подошва верхнего водоупорного пласта по площади границы зоны развития депрессионной воронки.

Для подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов, создаваемых в водоносных структурах, границы горного отвода определяются аналогично, как и в случаях определения границ для месторождений нефти и газа.

Для подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов, создаваемых в соляных пластах, границей горного отвода служат границы геометрического тела, сферического или цилиндрического вида, в которое вписываются камеры выщелачивания плюс не менее 5 м по вертикали и 25 м по горизонтали.

В границы горного отвода включаются законтурные нагнетательные скважины, а также могут включаться наблюдательные или иные скважины, предусмотренные проектом разработки для контроля за рациональным использованием недр и влиянием работ на окружающую среду.

2.3. Горноотводный акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода, выдается на основании представленного пользователем недр проекта горного отвода.

2.4. Проекты горных отводов на разработку месторождений нефти или газа могут составляться только теми организациями, которые имеют лицензию на составление технологической проектной документации разработки нефтяных и газовых месторождений. Проекты горных отводов могут включаться в состав технологических проектных документов разработки нефтяных и газовых месторождений специальным разделом «Обоснование границ горного отвода».

3. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ГОРНОГО ОТВОДА ИЛИ РАЗДЕЛА «ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ГОРНОГО ОТВОДА»

3.1. Проект горного отвода для разработки месторождения нефти или газа должен состоять из пояснительной записки и графических материалов.

В пояснительной записке указывается:

- наименование организации, осуществляющей проектирование предприятия по добыче нефти и газа и подготовившей проект горного отвода;
- общие сведения о территории над горным отводом (географическое и административное местоположение, величина площади, характер сельскохозяйственных и лесных угодий, застроенность, использование и т.д.);
- краткая характеристика месторождения, условия разработки месторождения, проектные выводы по оценке воздействия ведения работ на окружающую среду;
- данные о количестве, качестве, категоричности и вещественном составе разведанных, утвержденных и оперативно учтенных запасов основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых;
- проектное обоснование границ горного отвода, включающее вопросы рационального и комплексного использования нефти, газа или теплоэнергетических вод при их добыче и переработке (подготовке), а также охраны недр и окружающей среды;
- рекомендации государственной экспертизы запасов нефти, газа или теплоэнергетических вод, выполнение условий лицензии на пользование недрами в части границ горного отвода.

Графические материалы должны состоять из копии топографического (гипсометрического) плана поверхности в проектных границах горного отвода и копий структурных карт и разрезов по каждому из объектов, составленных в соответствии с требованиями действующих инструкций и методических указаний.

На копии топографического плана поверхности должны быть показаны рельеф поверхности и имеющиеся в данном районе пункты опорной геодезической сети, устья разведочных и других скважин; контуры лесных и сельскохозяйственных угодий; границы землепользования и населенных пунктов; существующие на территории месторождения и вблизи него сооружения; здания с указанием их этажности и категоричности; границы соседних горных отводов и контуры испрашиваемых границ горного отвода с обозначением угловых точек и границ вредного влияния разработок.

В свободной части копии топографического плана помещается ведомость координат x , y , z угловых точек границ горного отвода, определяемых графически по плану и разрезам, указывается площадь (в гектарах) проекции горного отвода на горизонтальную плоскость, дата пополнения плана.

Сверху, с правой стороны копии топографического плана оставляется место для надписи (штампа), удостоверяющей уточненные границы горного отвода.

Масштаб копии топографического плана принимается в зависимости от размеров изображаемого участка, но должен быть не менее 1:5000.

Для горных отводов, имеющих значительную площадь, разрешается предоставление копии топографического плана в масштабе от 1:5000 до 1:25000, а в отдельных случаях, по согласованию с органами Госгортехнадзора России до 1:50000.

Копии топографического плана, представленные для оформления уточненных границ горного отвода, должны быть изготовлены из материала, обеспечивающего длительное их хранение и устойчивость закрепления надписи (штампа) и печати.

При оформлении границ горного отвода в соответствии с условиями лицензии на пользование недрами на срок до 10 лет могут представляться светокопии топографического плана.

При оформлении границ горных отводов для разработки месторождений нефти, газа или теплоэнергетических вод должны быть представлены структурные карты (по кровле и подошве продуктивного горизонта) по каждому промышленному нефтяному, газовому или водному горизонту с указанием границ запасов категорий A+B+C1 и C2 в масштабе не менее 1:50000, а также увязанные со структурной картой геологические профили, на которых указываются глубины залегания продуктивных свит и горизонтов.

При оформлении границ горного отвода для эксплуатации подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов, создаваемых в пористых средах (в водоносной структуре), должны быть представлены структурные карты (по кровле и подошве пластов - ловушек) с указанием границ используемого для хранения участка пласта, а при создании хранилищ в соляном пласте - структурная карта по кровле соленосного горизонта и карта изолиний мощности пласта, используемого для создания камер выщелачивания.

К проекту горного отвода должны быть приложены:

- копия лицензии на пользование недрами, включая приложения к ней;
- копия заключения государственной экспертизы проектов разработки месторождения нефти или газа и документы их согласования с соответствующими органами;
- копия решения государственной экспертизы запасов полезных ископаемых, а также соответствующие выписки из таблиц их подсчета.

Проект горного отвода и прилагаемые к нему документы должны быть подписаны руководителем, главным геологом и главным маркшейдером организации, испрашивающей горный отвод, главным инженером проекта разработки месторождения нефти или газа и руководителем организации, разработавшей проект горного отвода, а подписи скреплены печатью.

4. Порядок установления уточненных границ горного отвода.

4.1. Для получения документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода, пользователь недр предоставляет в орган Госгортехнадзора России письмо и проект горного отвода с необходимыми приложениями.

4.2. Орган Госгортехнадзора России рассматривает проект горного отвода и выносит соответствующее решение не позднее 30 дней после его получения.

В случае необходимости, по требованию органа Госгортехнадзора России пользователь недр обязан предоставить дополнительные документы и объяснения по вопросам, связанным с границами горного отвода. Орган Госгортехнадзора России в особо сложных случаях или при возникновении существенных разногласий между ним и пользователем недр вправе потребовать проведения независимой экспертизы предоставленных материалов. В этом случае срок принятия решения соответственно продлевается, но не более, чем на 10 дней с момента получения дополнительных запрашиваемых документов и объяснений или экспертного заключения.

4.3. Материалы, обосновывающие уточненные границы горного отвода, включая проект горного отвода и приложения, хранятся в соответствующем органе Госгортехнадзора России и у пользователя недр.

4.4. В состав документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода, входят горноотводный акт (приложение 1) и графические приложения, включающие копии топографического плана с ведомостью координат угловых точек, структурные карты и разрезы.

4.5. Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, составляются в трех экземплярах, подписываются руководителем органа Госгортехнадзора России или его заместителем и скрепляются печатью.

4.6. Первые экземпляры документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода, передаются пользователю недр, вторые экземпляры этих документов хранятся в органе Госгортехнадзора России, а третьи экземпляры передаются в территориальный орган управления государственным фондом недр.

4.7. Учет предоставленных документов, удостоверяющих уточненные границы горных отводов, производится в книге по форме, приведенной в приложении 2.

4.8. Решение регионального органа (округа) Госгортехнадзора России по установлению уточненных границ горного отвода может быть обжаловано в Госгортехнадзоре России или в судебном порядке.

4.9. При изъятии лицензии на пользование недрами, а также при консервации или ликвидации предприятия по добыче нефти или газа документы, удостоверяющие уточненные границы соответствующего горного отвода, возвращаются в выдавший их орган Госгортехнадзора России.

4.10. В случае возникновения угрозы безопасности людей, окружающей среде, рациональному использованию запасов полезных ископаемых, подрабатываемым зданиям и сооружениям орган Госгортехнадзора России может потребовать от пользователя недр корректировки границ и проекта горного отвода. В этом случае оформляются новые уточненные границы горного отвода в порядке, установленном настоящей Инструкцией.

4.11. В случае перехода права пользования недрами в соответствии со статьей 17-1 Закона Российской Федерации «О недрах» (в редакции от 03.03.95) или изменения названия предприятия - пользователя недр - документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, подлежат переоформлению в трехмесячный срок после переоформления соответствующей лицензии на пользование недрами. Переоформление осуществляется органом Госгортехнадзора России по заявлению пользователя недр, при этом изменения проекта горного отвода, за исключением топографического плана, не требуется.

4.12. Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, подлежат возврату в органы Госгортехнадзора России в случаях прекращения в установленном порядке действия лицензии на пользование недрами.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕ И КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ НАСТОЯЩЕЙ ИНСТРУКЦИИ

5.1. Государственный горный надзор за соблюдением всеми пользователями недр законодательства Российской Федерации, утвержденных в установленном порядке требований (правил и норм) по безопасному ведению работ, предупреждению и устранению их вредного влияния на население, окружающую природную среду, объекты народного хозяйства, а также по охране недр осуществляет Госгортехнадзор России (П. 2 Положения о Федеральном горном и промышленном надзоре России, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 18.02.93 № 234).

5.2. Руководители и должностные лица организации по добыче нефти или газа, виновные в самовольном пользовании недрами, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Лица, виновные в нарушениях утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил) по безопасному ведению работ, связанных с пользованием недрами, по охране недр и окружающей природной среды несут ответственность в соответствии с действующим законодательством (в соответствии со ст. 49 Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ГОРНЫЙ И ПРОМЫШЛЕННЫЙ НАДЗОР РОССИИ
ГОРНООТВОДНОЙ АКТ
К ЛИЦЕНЗИИ НА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДРАМИ
(серия, номер, дата регистрации)

Настоящий акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода для разработки

(наименование месторождения и полезных ископаемых)

предоставлен

(наименование организации, которой предоставлен горный отвод)

Горный отвод расположен

(наименование селения, района, области, края, республики)

и обозначен на прилагаемой копии топографического плана угловыми точками,

(перечень угловых точек)

а также на картах и вертикальных разрезах

(номера карт и разрезов)

Площадь проекции горного отвода, обозначенная на копии топографического плана угловыми точками, составляет _____ гектаров.

(прописью)

Срок действия горноотводного акта _____

Акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода, выдан «_» _____ 19__ г.

(наименование регионального органа (округа) Госгортехнадзора России)

Настоящий акт составлен в трех экземплярах, внесен в реестр

(наименование регионального органа (округа) Госгортехнадзора России)

за № _____

Пользователь недр на предоставленном в уточненных границах горном отводе для разработки месторождения нефти, газа или теплоэнергетических вод, а также эксплуатации подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов (далее по тексту «разработка месторождений нефти или газа») обязан:

- производить разработку месторождения в соответствии с утвержденными технологическими проектными документами, планами развития горных работ, правилами технической эксплуатации и условиями лицензии;
- применять наиболее рациональные и эффективные способы разработки месторождения;
- не допускать сверхнормативных потерь, а также выборочную отработку участков месторождения;
- осуществлять доразведку и эксплуатационную разведку;
- осуществлять учет состояния и движения запасов и потерь нефти или газа;
- не допускать порчу разрабатываемого и соседних с ним месторождений;
- разрабатывать и утверждать планы ликвидации аварий;
- обеспечивать ведение горно-экологического мониторинга (мониторинга за вредным влиянием горных работ на окружающую среду);
- обеспечивать охрану разрабатываемых месторождений от затопления, обводнения, пожаров, от перетока нефти, газа или теплоэнергетических вод в другие пласты (горизонты) и от других факторов, снижающих качество нефти, газа или теплоэнергетических вод и промышленную ценность месторождения или осложняющих его разработку;
- не допускать самовольную застройку территории над горным отводом зданиями, сооружениями или иными объектами, не предусмотренными проектом обустройства месторождения;
- приостанавливать работы и сообщать заинтересованным государственным органам в случае обнаружения при разработке месторождений нефти или газа редких геологических и минералогических образований, метеоритов, палеонтологических, археологических и других объектов, представляющих интерес для науки и культуры;
- соблюдать установленный порядок по консервации и ликвидации организации по добыче нефти, газа или теплоэнергетических вод, а также эксплуатирующей подземные хранилища газа и продуктов переработки углеводородов или его части;

- приводить земельные участки, нарушенные при разработке месторождения по добыче нефти или газа, строительстве подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов, в безопасное состояние, а также в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Горноотводный акт после оформления акта о консервации либо ликвидации организации передается региональному органу (округу) Госгортехнадзора России.

Начальник округа Госгортехнадзора России _____

(подпись)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КНИГА УЧЕТА (РЕЕСТР)
ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ УТОЧНЕННЫЕ ГРАНИЦЫ ГОРНЫХ ОТВОДОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ МЕСТОРОЖДЕНИЙ НЕФТИ, ГАЗА ИЛИ
ТЕПЛОЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ ВОД И СТРОИТЕЛЬСТВА ПОДЗЕМНЫХ ХРАНИЛИЩ ГАЗА И ПРОДУКТОВ
ПЕРЕРАБОТКИ НЕФТИ

№ п.п.	Дата выдачи документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода и срок их действия	Дата и номер лицензии на пользование недрами и срок ее действия	Название месторождения полезного ископаемого (пластов, залежей)	Площадь горного отвода в предварительных границах, га
1	2	3	4	5

Площадь горного отвода в уточненных границах, га	Наименование полезных ископаемых, которые должны добываться в пределах горного отвода	Запасы полезных ископаемых на... и № документа государственной экспертизы запасов полезных ископаемых	Местонахождение горного отвода (район, область, края, республика)
6	7	8	9

Полное наименование и адрес предприятия (организации), получившего горный отвод	Перечень документов, выданных предприятию при оформлении границ горного отвода	Отметка о ликвидации или консервации предприятия, об изменении, изъятии документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода с указанием причины	Прим.
10	11	12	13

Инструкция по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых
(утв. Госгортехнадзором РФ, МПР РФ 31 декабря 1997 г., 7 февраля 1998 г. NN 58, 56)
(извлечение из Инструкции)

«4. При предоставлении в установленном порядке лицензии на пользование недрами устанавливаются предварительные границы горного отвода по согласованию с территориальными органами Госгортехнадзора России. В предварительные границы горного отвода могут включаться конкретные участки недр для проведения разведки и геологического изучения недр с попутной добычей полезных ископаемых. Уточненные границы горного отвода устанавливаются после рассмотрения технического проекта разработки месторождения полезных ископаемых (проекта проведения опытно-промышленных или геологоразведочных работ), прошедшего в установленном порядке согласование, экспертизу и утверждение. Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, включаются в лицензию в качестве неотъемлемой составной части.

5. Добыча полезных ископаемых осуществляется после получения документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода и в пределах этих границ. Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.

12. Уточненные границы горного отвода устанавливаются только на ту часть предоставленного в пользование участка недр, запасы полезного ископаемого которого прошли государственную экспертизу. Если лицензией на пользование недрами в целях разведки и (или) геологического изучения недр предусматривается добыча полезных ископаемых, то границы горного отвода устанавливаются в соответствии с условиями лицензии на пользование недрами.

13. Границы горного отвода устанавливаются в целях обеспечения рационального использования и охраны недр при разработке месторождений полезных ископаемых, охраны окружающей среды от вредного влияния

горных работ при добыче полезных ископаемых, обеспечения безопасности при ведении горных работ, защиты интересов недропользователя и государства.

14. При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения полезного ископаемого, зоны сдвижения горных пород, проектные контуры карьера (разреза), границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны округов горно-санитарной охраны, зоны охраны от вредного влияния горных разработок и другие факторы, влияющие на состояние недр, земной поверхности и окружающей среды в связи с процессом геологического изучения и использования недр.

15. Предварительные границы горного отвода указываются в географической системе координат, а уточненные границы горного отвода указываются в условной системе прямоугольных координат, принятых в установленном порядке.

16. Горноотводный акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода, выдается на основании представленного пользователем недр проекта горного отвода. Проекты горных отводов на разработку месторождений полезных ископаемых составляются организациями, имеющими выданную Госгортехнадзором России лицензию на проектирование горных производств. Проект горного отвода может включаться в состав технического проекта разработки месторождения полезных ископаемых специальным разделом «Обоснование границ горного отвода».

Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, оформляются органами Госгортехнадзора России на основании технических проектов добычи полезных ископаемых, включая попутную и опытную добычу в соответствии с письмом МПР РФ и Госгортехнадзора РФ от 16 января 1998 г. NN БЯ-61/171 и 04-35/43 "О лицензировании пользования недрами".

Организация лицензирования недропользования производится в соответствии с приказом МПР России от 24.08.01 г. № 604, согласно которому решения о выдаче, переоформлении лицензий, внесения изменений в них, а также решения о проведении конкурсов и аукционов, условия конкурсов и аукционов, условия пользования участками недр до их принятия (утверждения) подлежат рассмотрению Экспертной рабочей группой, созданной Приказом МПР России от 27 июля 2001 г. N 565.

Территориальным органам МПР России поручено обеспечить разработку, согласование на территориальном уровне и представление в МПР России материалов, указанных в пункте 1 настоящего Приказа. При этом предоставление права пользования участками недр для геологического изучения, разведки и добычи полезных ископаемых осуществляется исключительно при наличии утвержденных программ геологического изучения и перечней объектов лицензирования для целей разведки и добычи полезных ископаемых, а также с детальным учетом выполнения недропользователем обязательств по ранее предоставленным правам пользования участками недр.

6.1.3. Горноотводный акт к лицензии на пользование недрами

Приложение 1

к Инструкции по оформлению горных отводов

Федеральный горный и промышленный надзор России (Госгортехнадзор России)

ГОРНООТВОДНЫЙ АКТ К ЛИЦЕНЗИИ НА ПОЛЬЗОВАНИЕ НЕДРАМИ

(серия, номер, дата регистрации)

Настоящий акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода для использования недр в целях создания

_____ (название подземного сооружения)

предоставлен _____

_____ (наименование организации, которой предоставлен горный отвод)

Горный отвод расположен _____

_____ (наименование города, района, области, края, республики)

и обозначен на прилагаемой копии топографического плана угловыми точками _____

_____ (перечень угловых точек)

а также на геологических картах и вертикальных разрезах _____

_____ (номера карт и разрезов)

Площадь проекции горного отвода, обозначенная на копии топографического плана угловыми точками, составляет _____ гектаров.

_____ (прописью)

Срок действия горноотводного акта _____

Акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода, выдан «__» _____ 19__ г.

_____ (наименование управления округа (управления) Госгортехнадзора России)

Настоящий акт составлен в трех экземплярах, внесен в реестр _____

за № _____

Пользователь недр на предоставленном в уточненных границах горном отводе для пользования недрами в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, в соответствии с требованиями ст. 22 Закона Российской Федерации «О недрах» в редакции Федерального закона от 27 марта 1995 года № 27-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О недрах» обязан обеспечить:

- 1) соблюдение требований законодательства, а также утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил) по технологии ведения работ, связанных с использованием недрами;
- 2) соблюдение требований технических проектов;
- 3) ведение геологической, маркшейдерской и иной документации в процессе всех видов пользования недрами и ее сохранность;
- 4) безопасное ведение работ, связанных с использованием недрами;
- 5) соблюдение утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил), регламентирующих условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, вод, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с использованием недрами;
- 6) приведение участка земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования;
- 7) сохранность разведочных горных выработок и буровых скважин, которые могут быть использованы в иных целях, ликвидацию в установленном порядке горных выработок и буровых скважин, не подлежащих использованию;
- 8) выполнение условий, установленных лицензией, своевременное и правильное внесение платежей за пользование недрами.

Горноотводный акт в 30-дневный срок после оформления акта о консервации либо ликвидации организации передается органу Госгортехнадзора России.

Начальник управления округа (управления, инспекции) Госгортехнадзора России

_____ м.п.

(подпись)

Приложение 2
к Инструкции по оформлению горных отводов

ОБРАЗЕЦ ПОДПИСИ (ШТАМПА) ТОПОГРАФИЧЕСКОГО ПЛАНА

Управлением округа (управлением) Госгортехнадзора России по акту, удостоверяющему горный отвод от « _____ » _____ 19__ г. № _____ предоставлен

(наименование организации)
горный отвод для использования участка недр в целях создания

(наименование подземного сооружения)
находящегося _____

(наименование селения, района, области, края, республики)
в пределах границ горного отвода, обозначенных на настоящем плане угловыми точками

(номера точек)

Подлежит использованию _____
(перечисляются объекты, площадь их проекции на

земную поверхность, глубина верхней и нижней границ горного отвода)

Акт, удостоверяющий горный отвод, внесен в реестр _____
управления округа (управления) Госгортехнадзора России « _____ » _____ 19__ г. № _____
М.П.

Начальник управления округа (управления, инспекции) Госгортехнадзора России

Примечание: Недостающие сведения после оттиска на копии топографического плана заполняются тушью

6.1.4. Временный регламент организации рассмотрения и утверждения программ лицензирования пользования недрами

В целях обеспечения оперативного рассмотрения программ лицензирования пользования недрами по территориям субъектов Российской Федерации Министерство природных ресурсов Российской Федерации распоряжением от 13.08.2002 N 368-р утвердило Временный регламент организации рассмотрения и утверждения программ лицензирования пользования недрами. Действие Регламента распространяется на Программы,

разработанные в соответствии с Временными методическими рекомендациями о порядке формирования программы лицензирования пользования недрами, утвержденными приказом МПР России от 28.01.2002 N 30.

В разделе 2 «ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ПРОГРАММ» указано следующее:

«2.1. Поступившие в МПР России Программы направляются в Управление перспективного развития минерально-сырьевого комплекса, которое в течение 2-х рабочих дней с даты поступления Программы рассматривает соответствие ее полноты и содержания Временным методическим рекомендациям о порядке формирования программы лицензирования пользования недрами.

2.2. Программы, не соответствующие Временным методическим рекомендациям, возвращаются Управлением на доработку в соответствующий территориальный орган МПР России.

2.3. Программы, соответствующие Временным методическим рекомендациям, в течение 5-ти рабочих дней с даты определения их соответствия рассматриваются соответствующими профильными научно-исследовательскими институтами в зависимости от видов полезных ископаемых объектов лицензирования.

2.4. Перечень научно-исследовательских институтов определяется руководителем Государственной геологической службы МПР России.

Организационное обеспечение своевременного рассмотрения Программ научно-исследовательскими институтами по видам полезных ископаемых объектов лицензирования осуществляется Управлением.

2.5. Научно-исследовательские институты осуществляют детальный анализ содержания Программ в части обоснованности:

- включения участков недр, подлежащих лицензированию, определения размеров участков недр,
- рекомендуемых форм предоставления участков недр в пользования,
- предлагаемых условий предоставления и пользования участками недр.

2.6. По результатам анализа институты оформляют экспертное заключение с выводами и рекомендациями о целесообразности и условиях утверждения всех или отдельных объектов лицензирования, включенных в Программу».

Мы сделали подробное извлечение из Регламента, для того чтобы специалисты землеустроительной службы четко представляли, что в ходе лицензирования определяются важные параметры и условия, которые необходимо учитывать при оформлении землеустроительной документации по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для пользования участками недр: размеры участков недр; рекомендуемые формы предоставления их в пользование и условия использования.

Программы рассматриваются на научно-техническом совете Государственной геологической службы МПР России и утверждаются руководителем Государственной геологической службы МПР России или замещающим лицом на период его отсутствия.

Министерство природных ресурсов Российской Федерации установило требования (письмо Управлением природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России от 14.08.2002 N5-46/1321) к содержанию материалов, которыми необходимо руководствоваться при формировании пакетов заявочных документов, представляемых на рассмотрение Экспертной рабочей группы МПР России, согласно приказу N 11 от 15.01.02 г.:

- при получении лицензии для целей захоронения промышленных отходов;
- при внесении изменений и дополнений в условия лицензии на право пользования недрами;
- при получении лицензии на право пользования недрами с целью геологического изучения.

N.N. п.п.	Временные требования к содержанию пакета материалов, представляемых на рассмотрение Экспертной рабочей группы МПР России при предоставлении участка недр для захоронения промышленных отходов	Временные требования к содержанию пакета материалов, представляемых на рассмотрение Экспертной рабочей группы МПР России для получения прав пользования недрами с целью геологического изучения	Временные требования к содержанию пакета материалов, представляемых на рассмотрение Экспертной рабочей группы МПР России для внесения изменений и дополнений в условия лицензии на право пользования недрами
1	Заявка на получение лицензии для целей захоронения промышленных отходов	Заявка на получение лицензии с целью геологического изучения	Заявка на внесение изменений и дополнений в лицензию на право пользования недрами
2	Заверенные копии учредительных документов (устав, договор и др.)	Заверенные копии учредительных документов (устав, договор и др.)	Краткий отчет владельца лицензии о выполнении условий пользования недрами и обоснование необходимости внесения изменений.
3	Свидетельство о государственной регистрации (заверенная копия)	Свидетельство о государственной регистрации (заверенная копия)	Копия действующей лицензии со всеми приложениями и зарегистрированными дополнениями к ней на дату подачи заявки, заверенная территориальным фондом геологической информации.
4	Свидетельство о постановке на налоговый учет (заверенная копия)	Свидетельство о постановке на налоговый учет (заверенная копия)	Справка территориального органа МПР России о состоянии выполнения недропользователем условий лицензионного соглашения действующей лицензии с приложениями, копия акта последней проведенной госгеолконтролем проверки.

5	Проект на производство промышленного захоронения отходов	Документы, подтверждающие наличие финансовых средств (в качестве документов, подтверждающих наличие указанных финансовых средств признаются: копия бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату, подтверждающего наличие собственных свободных финансовых средств; договор займа, заключенный в соответствии с законодательством РФ, при этом должны быть приложены доказательства наличия у заимодавца собственных свободных финансовых средств; кредитный договор, заключенный в соответствии с законодательством РФ, при этом должны быть приложены доказательства наличия у кредитора необходимых финансовых средств);	Справка налогового органа о внесении платежей за пользование недрами и налога на добычу.
6	Технические и технологические возможности предприятия (наличие техники, квалифицированных специалистов).	Инвестиционная программа (проект) геологического изучения участка недр, включая объемы и виды работ с разбивкой по годам;	Заключение территориального органа МПР России о целесообразности внесения изменений и дополнений в лицензии с обязательным отражением позиции администрации субъекта РФ
7	Копии лицензий на осуществление необходимых видов деятельности, связанных с использованием недр, или договоры подряда с организациями, имеющими эти лицензии	Технические и технологические возможности предприятия (наличие техники, квалифицированных специалистов)	Проект изменений и дополнений в условия пользования недрами
8	Схема расположения участка недр с указанием географических координат угловых точек, заверенная территориальным органом управления государственным фондом недр	Сведения о наличии у заявителя других лицензий на право пользования недрами и выполнение условий пользования участками недр	
9	Заключение государственной экспертизы геологической информации о возможности промышленного захоронения отходов на лицензируемом участке недр	Копии лицензий на осуществление необходимых видов деятельности, связанных с использованием недр, или договоры подряда с организациями, имеющими эти лицензии	
10	Заключение государственной экологической экспертизы на Проект промышленного захоронения	Схема расположения площади с указанием ее размера, географических координат угловых точек, с нанесением на нее границ действующих месторождений, особо охраняемых природных территорий, а также земель ограниченного пользования (заверенная территориальным органом управления государственным фондом недр и органом управления земельными ресурсами)	
11	Заключение органа государственного горного надзора на Проект промышленного захоронения	Справка территориального органа о наличии месторождений полезных ископаемых или перспективных площадей с указанием запасов и прогнозных ресурсов;	
12	Заключение государственного санитарного надзора на Проект промышленного захоронения	Справка территориального органа о наличии особо охраняемых природных территорий на лицензируемом участке недр, родовых участков коренных малочисленных народов и народов севера;	
13	Обоснование класса опасности предлагаемых к захоронению отходов в соответствии с приказом МПР России от 15.06.01 г. N 511 "Об утверждении критериев отнесения опасных отходов к классу опасности для окружающей природной среды".	Справка территориального органа МПР России о наличии на заявленной площади других действующих лицензий на недропользование с указанием горных/геологических отводов;	
14	Справка территориального органа о наличии месторождений полезных ископаемых или перспективных	Заключение территориального органа о целесообразности выдачи лицензии с представлением информации о	

	площадей с указанием запасов и прогнозных ресурсов	включении указанного участка недр в программу лицензирования недропользования (перечень первоочередных объектов лицензирования);	
15	Справка территориального органа о наличии особо охраняемых природных территорий на лицензируемом участке недр, родовых участков коренных малочисленных народов и народов севера	Документ, подтверждающий предварительное согласие органов управления земельными ресурсами либо собственника земли на отвод земельного участка	
16	Справка территориального органа МПР России о наличии на заявленной площади других действующих лицензий на недропользование с указанием горных/геологических отводов	Согласование органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предоставлении участка недр для геологического изучения.	
17	Заключение территориального органа управления государственным фондом недр о целесообразности выдачи лицензии	Проект лицензии и условий пользования участком недр на бумажном и электронном носителях	
18	Документ, подтверждающий предварительное согласие органов управления земельными ресурсами либо собственника земли на отвод земельного участка		
19	Проект лицензии и условий пользования участком недр на бумажном и электронном носителях		

6.2. Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для предприятий промышленности

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства к материалам землеустроительного проекта обязательно прикладывается справка о наличии или отсутствии полезных ископаемых на данном земельном участке. В Законе РФ «О недрах» в статье 25 установлено следующее: «Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального подразделения об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки».

При наличии полезных ископаемых изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства в обязательном порядке согласовывается с территориальным органом Госгортехнадзора.

Если место расположения земельного участка включено в горный отвод и предоставлено пользователю недр, в таком случае следует руководствоваться Законом РФ «О недрах» и инструкциями о порядке предоставления горных отводов. В «Инструкции о порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений», утвержденной Госгортехнадзором России 11 сентября 1996 года постановлением № 35 и зарегистрированной Минюстом России 9 октября 1996 года за №1175, установлено: «При выдаче органами Госгортехнадзора России и органами управления государственным фондом недр разрешений на застройку площади горного отвода зданиями, сооружениями различного назначения, условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем. Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с органами Госгортехнадзора России и владельцем горного отвода» (из п.1.5).

При переходе права пользования недрами лицензия подлежит переоформлению. При этом содержание лицензии пересмотру не подлежит. Лицензии на пользование участками недр подлежат переоформлению также при изменении наименований юридических лиц - пользователей недр (из Приказа Министерства природных ресурсов Российской Федерации «О внесении изменений и дополнений в «Инструкцию о порядке переоформления лицензий на пользование недрами», утвержденную приказом Роскомнедр от 18.05.95 № 65» от 21.01.2000 № 14, зарегистрированный в Минюсте 08.02.2000 № 2097.

6.2.1. Практический пример оформления справки о наличии (отсутствии) на испрашиваемом для строительства земельном участке месторождений полезных ископаемых

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Центральный региональный геологический центр
Брянское территориально управление геологии и использования недр
(БРЯНСКГЕОЛУПРАВЛЕНИЕ)

241000	Код банка	_____
г.Брянск	Кор.сч.	_____
ул. Калинина, 81	р/сч.	_____
тел. _____	ИНН	_____

N 4445

25 сентября 2004 года

СПРАВКА

Дана Мглинскому ДРСУ ГП “Брянскавтодор” в том, что на испрашиваемом земельном участке под строительство песчаного карьера площадью 0,85 га, расположенном на северной окраине н.п. Ольховка Мглинского района Брянской области, разведанные и утвержденные запасы полезных ископаемых и водозаборы отсутствуют. Залегающие под почвенным слоем мелкозернистые кварцевые пески могут быть использованы как строительное сырье при дорожном строительстве в порядке, установленном Законом РФ “О недрах”.

Брянскгеолуправление ставит в известность Мглинское ДРСУ ГП “Брянскавтодор”, что недропользование в соответствии с законодательством оформляется государственным Разрешением - Лицензией.

Начальник управления

(подпись)

6.2.2. Инструкция по оформлению горных отводов для использования недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых

Инструкция утверждена Министерством природных ресурсов Российской Федерации (МПР России) и Федеральным горным и промышленным надзором России (Госгортехнадзор России) 25.03.99 № 18/24, зарегистрирована Минюстом Российской Федерации 27.04.99 № 1766

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящая Инструкция разработана с учетом требований Закона Российской Федерации «О недрах» в редакции Федерального закона от 3 марта 1995 года №27-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации « О недрах», «Положения о порядке лицензирования пользования недрами», утвержденного постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 15 июля 1992 года №3314 -1, Положения о Министерстве природных ресурсов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 1997 года №588, Положения о Федеральном горном и промышленном надзоре России, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 18 февраля 1993 года № 234.
2. Инструкция устанавливает порядок предоставления горных отводов и определения их границ при предоставлении лицензий на пользование недрами для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых на территории Российской Федерации, в пределах континентального шельфа и морской исключительной экономической зоны Российской Федерации.
Порядок предоставления горных отводов для строительства и эксплуатации подземных хранилищ газа и продуктов переработки углеводородов устанавливается «Инструкцией о порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений», утвержденной Госгортехнадзором России 11 сентября 1996 года постановлением № 3 и зарегистрированной Минюстом России 9 октября 1996 года за №1175.
3. Горным отводом называется геометризованный блок недр. В соответствии с настоящей Инструкцией горный отвод предоставляется пользователю недр для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых.
4. При предоставлении в установленном порядке лицензии на пользование недрами устанавливаются предварительные границы горного отвода по согласованию с территориальными органами Госгортехнадзора России. Его уточненные границы устанавливаются после рассмотрения технического проекта на строительство и эксплуатацию подземного сооружения, не связанного с добычей полезных ископаемых, прошедшего в установленном порядке согласование, экспертизу и утверждение. Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, включаются в лицензионные документы в качестве неотъемлемой составной части.

5. Строительство и эксплуатация подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, до получения документов, удостоверяющих границы горного отвода, или за пределами этих границ, не допускается.
- Самовольное пользование недрами в пределах горного отвода прекращается без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами.
6. Горноотводные акты, выданные в установленном порядке до введения в действие настоящей Инструкции, подлежат переоформлению только в случаях, предусмотренных п.п. 10, 34, 35.
7. Пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недрами в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.
8. При выдаче органами Госгортехнадзора России и территориальными органами Министерства природных ресурсов Российской Федерации разрешений на застройку площади горного отвода зданиями, сооружениями различного назначения условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем. Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с органами Госгортехнадзора России и владельцем горного отвода.
9. В случаях, когда участок для использования недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, находится на территории, подконтрольной двум управлениям (управлениям округов) Госгортехнадзора России, документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, предоставляются Госгортехнадзором России или по его поручению одним из этих управлений.
10. В случае необходимости изменения уточненных границ горного отвода в пределах предоставленного при лицензировании участка недр из-за изменения условий лицензии, ее переоформления (по результатам геологического изучения недр, проектных, научно-исследовательских работ и др.), документы, удостоверяющие границы горного отвода, переоформляются в органах Госгортехнадзора России. Переоформлению подлежат горноотводный акт и топографический план, а проект горного отвода должен быть дополнен обоснованием необходимости изменения ранее установленных границ.
11. Использование отработанных горных выработок или участка недр для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых, на горном отводе, предоставленном для разработки месторождения полезных ископаемых, осуществляется на условиях лицензии на пользование недрами. В случаях получения самостоятельной лицензии на пользование недрами для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых, горноотводный акт, выданный для разработки месторождения полезных ископаемых, подлежит переоформлению, а на предоставленные в пользование отработанные горные выработки или участок недр оформляется самостоятельный горноотводный акт. При переоформлении горного акта из горного отвода, предоставленного для разработки месторождения полезных ископаемых, исключаются горные выработки или участок недр, предоставленный в пользование, не связанной с добычей полезных ископаемых.

II. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ГРАНИЦ ГОРНОГО ОТВОДА

12. Уточненные границы горного отвода устанавливаются только на ту часть предоставляемого в пользование участка недр, геологическая информация о которой прошла государственную экспертизу.
13. Границы горного отвода устанавливаются в целях обеспечения рационального использования и охраны недр, охраны окружающей среды от вредного влияния горных работ, обеспечения промышленной безопасности при пользовании недрами, защиты интересов недропользователя и государства.
14. При определении границ горного отвода учитываются зоны сдвижения горных пород, проектные контуры подземного сооружения, границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны округов горно-санитарной охраны, зоны охраны от вредного влияния горных разработок и другие факторы, влияющие на состояние недр, земной поверхности и окружающей среды в связи с процессом геологического изучения и использования недр.
- При захоронении в установленном порядке вредных веществ и отходов производства, сбросе сточных вод границы горного отвода определяются той частью недр, в которой может быть обеспечена их локализация в строго определенных границах.
- Границы горных отводов для захоронения вредных веществ и отходов производства, сброса сточных вод определяются с учетом установленных Градостроительным Кодексом Российской Федерации от 7 мая 1998 года №73-ФЗ ограничений на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности (санитарно-защитные и иные охраняемые зоны.).
- Не допускается включать в границы горного отвода участки недр, эксплуатация подземных сооружений, на которых создается угроза порчи месторождения полезных ископаемых или безопасности людей.
15. Предварительные границы горного отвода указываются в географической системе координат, а уточненные границы горного отвода указываются в условной системе прямоугольных координат, принятых в установленном порядке.

16. Горноотводный акт, удостоверяющий уточненные границы горного отвода, выдается на основании предоставленного пользователем недр проекта горного отвода. Проекты горных отводов на пользование недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, составляются организациями, имеющими выданную Госгортехнадзором России соответствующую лицензию на проектирование горных производств. Проект горного отвода может включаться в состав технического проекта использования недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, специальным разделом «Обоснование границ горного отвода».

III. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ГОРНОГО ОТВОДА ИЛИ РАЗДЕЛА «ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ГОРНОГО ОТВОДА»

17. Проект горного отвода для использования недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, состоит из пояснительной записки и графических материалов.

18. В пояснительной записке указываются:

- данные о пользователе недр, получившем лицензию;
- указание пространственных границ участка недр, предоставленного в пользование;
- данные о целевом назначении работ, связанных с использованием недрами;
- наименование организации, осуществляющей проектирование предприятия, использующего недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых и подготовившей проект горного отвода;
- общие сведения о территории над горным отводом (географическое и административное местоположение, величина площади, характер сельскохозяйственных и лесных угодий, застроенность, использование и т.д.);
- краткая геологическая характеристика участка недр в пределах границ горного отвода, а также примыкающих к нему зон, в том числе сведения о геологическом строении, горнотехнических и гидрогеологических условиях этого участка и степени их изученности;
- сведения о месторождениях полезных ископаемых, в местах залегания которых намечается строительство подземного сооружения, для которого испрашивается горный отвод, а также о смежных горных отводах, выданных как на использование недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, так и для добычи полезных ископаемых, проектные выводы по оценке воздействия строительства и эксплуатации подземного сооружения на окружающую среду;
- проектное технико-экономическое обоснование границ горного отвода с учетом требований по охране недр и окружающей среды;
- рекомендации государственной экспертизы геологической информации, выполнение условий лицензии на пользование недрами в части границ горного отвода.

В случае, если горный отвод предоставляется для использования горных выработок ликвидированного, законсервированного либо действующего предприятия по добыче полезных ископаемых, дополнительно приводятся краткие сведения об этом предприятии, в том числе о схеме вскрытия и системе разработки месторождения, состоянии горных выработок и буровых скважин, подлежащих использованию.

19. Графические материалы должны состоять из копии топографического (гипсометрического) плана поверхности в проектных границах горного отвода и копий геологических (структурных) карт и разрезов, составленных в соответствии с установленными требованиями.

В материалы проектов горных отводов на использование горных выработок ликвидированных, законсервированных или действующих предприятий по добыче полезных ископаемых дополнительно включаются планы горных выработок этих предприятий, на которых показываются выработки, намечаемые для использования.

20. На копии топографического плана поверхности должны быть показаны: рельеф поверхности и пункты опорной геодезической сети, устья существующих горных выработок (шахт, штолен, шурфов и т.д.), разведочных и других скважин; контуры лесных и сельскохозяйственных угодий; границы землепользований и населенных пунктов; существующие в проектных границах горного отвода и вблизи него здания, сооружения с указанием этажности и категорийности; границы земельного отвода, соседних горных отводов и контуры испрашиваемых границ горного отвода с обозначением угловых точек и границ вредного влияния горных разработок.

В свободной части копии топографического плана помещается ведомость координат x , y , z угловых точек уточненных границ испрашиваемого горного отвода, определяемых графически по плану и разрезам, указывается площадь (в гектарах) проекции горного отвода на горизонтальную плоскость, дата полонения плана.

Сверху, с правой стороны копии топографического плана, оставляется место для надписи (штампа), удостоверяющей уточненные границы горного отвода (приложение 2).

Масштаб копии топографического плана принимается в зависимости от размеров изображаемого участка, характера и назначения подземного сооружения, но должен быть не мельче 1:5000.

Для горных отводов, имеющих значительную площадь, разрешается предоставление копии топографического плана в масштабе от 1:5000 до 1:25000 по согласованию с органами Госгортехнадзора России.

Копии топографического плана, предоставленные для оформления уточненных границ горного отвода, должны быть изготовлены из материала (калька, лавсан), обеспечивающего длительное их хранение и устойчивость закрепления надписи (штампа) и печати.

21. На копиях геологических карт и разрезов должны быть показаны: геологическое строение участка недр и прилегающей территории, контуры залежей полезных ископаемых, их выходы на земную поверхность или под наносы, тектонические нарушения, места размывов, выклиниваний и других непригодных для использования участков; гидрогеологические и инженерно-геологические условия участка недр и ближайшей к нему территории; контуры промышленных запасов; контуры испрашиваемого горного отвода по площади и на глубину.
22. В случаях захоронения в установленном порядке вредных веществ и отходов производства, сброса сточных вод должны быть приложены структурные карты по кровле и подошве горизонта, намечаемого к использованию в указанных целях.

IV. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ УТОЧНЕННЫХ ГРАНИЦ ГОРНОГО ОТВОДА

23. Для получения документов, удостоверяющих уточнения границ горного отвода, пользователь недр предоставляет в орган Госгортехнадзора России письмо (заявку), проект горного отвода и следующие приложения:
- копию лицензии на пользование недрами, включая приложения к ней;
 - копию заключений государственной экспертизы проекта на строительство и эксплуатацию подземного сооружения, не связанного с добычей полезных ископаемых, и копии документов его согласования с соответствующими органами, в том числе копия заключения государственной экологической экспертизы.
24. Проект горного отвода и прилагаемые к нему документы подписываются руководителем, главным геологом и главным маркшейдером организации, испрашивающей горный отвод, главным инженером проекта подземного сооружения и руководителем организации, разработавшей проект горного отвода, а подписи скрепляются печатью.
25. Орган Госгортехнадзора России рассматривает проект горного отвода и выносит соответствующее решение не позднее 30 дней после его получения. В случае необходимости, по требованию органа Госгортехнадзора России пользователь недр предоставляет дополнительные документы и объяснения по вопросам, связанным с границами горного отвода. В этом случае срок принятия решения соответственно продлевается, но не более чем на 10 дней с момента получения дополнительно запрашиваемых документов и объяснений.
26. Орган Госгортехнадзора России рассматривает и проверяет:
- правильность и обоснованность уточненных границ горного отвода с учетом требований законодательства о недрах, настоящей Инструкции, а также других нормативных документов;
 - проект пользования недрами в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, в части полноты и обоснованности проектных решений по указанным границам с учетом вопросов охраны недр, а также обеспечения безопасных условий труда и жизни людей, охраны окружающей среды, зданий, сооружений и других объектов от вредного влияния горных работ.
27. Материалы, обосновывающие уточненные границы горного отвода, включая проект горного отвода и приложения, хранятся в соответствующем органе Госгортехнадзора России и у пользователя недр.
28. В состав документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода, входят: горноотводный акт (приложение 1) и графические приложения, включающие копии топографического плана с ведомостью координат угловых точек, определяющих границы горного отвода, структурные карты и разрезы.
29. Документы, удостоверяющие уточненные границы горного отвода, составляются в трех экземплярах, подписываются руководителем органа Госгортехнадзора России или его заместителем и скрепляются печатью.
30. Первые экземпляры документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода, передаются пользователю недр, вторые экземпляры этих документов хранятся в органе Госгортехнадзора России, а третьи экземпляры передаются органом Госгортехнадзора России в соответствующий территориальный орган МПР России.
31. Учет предоставленных документов, удостоверяющих уточненные границы горных отводов, производится в книге по форме, приведенной в приложении 3.
32. Решение органа Госгортехнадзора России по установлению уточненных границ горного отвода может быть обжаловано в Госгортехнадзоре России или судебном порядке.
33. При изъятии лицензии на пользование недрами или ликвидации предприятия, использующего недра в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, документы, удостоверяющие уточненные границы соответствующего горного отвода, подлежат возврату недропользователем в выдавший их орган Госгортехнадзора России.
34. При несоответствии границ горного отвода границам безопасного ведения горных работ, создающем угрозу безопасности людей, охране недр, окружающей природной среде, зданиям и сооружениям, границы горного отвода могут быть изменены. В этом случае оформляются новые уточненные границы горного отвода в порядке, установленном настоящей Инструкцией.
35. В случае перехода права пользования недрами в соответствии со статьей 17-1 Закона Российской Федерации «О недрах» или изменения названия организации пользователя недр документы, удостоверяющие уточненные

границы горного отвода, подлежат переоформлению в трехмесячный срок после переоформления соответствующей лицензии на пользование недрами. Переоформление осуществляется органом Госгортехнадзора России по заявлению пользователя недр, при этом изменения проекта горного отвода, за исключением топографического плана, не требуется.

У. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕ И КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ТРЕБОВАНИЙ НАСТОЯЩЕЙ ИНСТРУКЦИИ

36. Государственный горный надзор за соблюдением всеми пользователями недр законодательства Российской Федерации, утвержденных в установленном порядке требований (правил и норм) по безопасному ведению горных работ, предупреждению и устранению их вредного влияния на население, окружающую природную среду, объекты народного хозяйства, а также по охране недр осуществляют органы Госгортехнадзора России.
37. Лица, виновные в нарушении Закона Российской Федерации «О недрах», нарушениях утвержденных в установленном порядке стандартов (норм, правил) по безопасному ведению работ, связанных с пользованием недрами, по охране недр и окружающей природной среды, в том числе нарушениях, ведущих к загрязнению недр и приводящих месторождение полезного ископаемого в состояние, не пригодное для эксплуатации, несут уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

6.2.3. Лицензии на право пользования недрами и на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью промышленных производств (объектов) и работ

К землеустроительному проекту изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, связанных с разработкой полезных ископаемых, прикладываются, кроме горноотводного акта, лицензии Госгортехнадзора России, выдаваемые на право пользования недрами и на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью промышленных производств (объектов) и работ. Установленные формы лицензий приведены в данном разделе.

ЛИЦЕНЗИЯ на право пользования недрами		Федеральный горный и промышленный надзор России (Госгортехнадзор России) ЛИЦЕНЗИЯ	
серия номер вид лицензии 	на _____ (наименование вида деятельности)	Настоящая лицензия выдана _____ (наименование органа Госгортехнадзора России)	
Выдана _____ (субъект предпринимательской деятельности, получивший _____ данную лицензию) с целевым назначением и видами работ _____	На основании заявления _____ (регистра. № и дата регистрации заявления)		
Участок недр расположен _____ (наименование населенного пункта района, области, края, республики)	и представленной документации, в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 18.02.93 № 234 "Об утверждении Положения о Федеральном горном и промышленном надзоре России", "Положением о порядке выдачи специальных разрешений (лицензий) на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью промышленных производств (объектов) и работ, а также с обеспечением безопасности при пользовании недрами", утвержденным постановлением Госгортехнадзора России от 03.07.93 № 20 (зарегистрированным в Министерстве юстиции Российской Федерации от 07.07.93 № 296), предприятию - _____		
Описание границ участка недр, координаты угловых точек, копии топопланов, разрезов, и др. приводятся в _____ (NN приложений)	заявителю _____ (наименование и адрес предприятия)		
Право на пользование земельными участками получено от _____ (наименование органа, выдавшего разрешение, номер постановления, дата)	предоставляется право осуществления деятельности по _____ (разрешенный вид деятельности)		
Копии документов и описание границ земельного участка приводятся в приложении _____	на территории _____ Условия действия лицензии _____ (при необходимости условия действия лицензии прилагаются)		
Участок недр имеет статус _____ (геологического или горного отвода)	Настоящая лицензия выдана сроком на _____ и действительна до _____ года		
Срок окончания действия лицензии _____ (число, месяц, год)	до _____ года	Регистрационный номер лицензии _____	Дата выдачи _____ М.П. _____ (подпись, должность, Ф.И.О.)

6.2.4. Особенности размещения опасных промышленных объектов

При определении критериев и размещении на местности опасных промышленных объектов необходимо руководствоваться и учитывать требования Федерального закона «О промышленной безопасности опасных

производственных объектов», принятого в июле 1997 года, в котором установлены следующие основные элементы управления промышленной безопасностью:

- нормативное и правовое регулирование промышленной безопасности;
- федеральный надзор в области промышленной безопасности;
- государственная регистрация опасных производственных объектов;
- лицензирование опасных видов деятельности;
- экспертиза промышленной безопасности;
- сертификация технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах;
- обязательное страхование гражданской ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта;
- декларирование промышленной безопасности;
- расследование и учет промышленных аварий и инцидентов;
- информирование общественности и органов исполнительной власти о состоянии промышленной безопасности.

В целях обеспечения промышленной безопасности приказом Госгортехнадзора России утверждена «Межотраслевая программа комплексной информатизации регулирования промышленной безопасности на 2001-2004 годы.

Задачами программы являются:

- создание, внедрение и предоставление доступа к широкому кругу государственных реестров, банков данных нормативной, правовой, технической информации, банков данных экспертных и страховых организаций, деклараций промышленной безопасности, лицензий и разрешений, информационных материалов по аварийности и производственному травматизму;
- обеспечение информационного взаимодействия между Госгортехнадзором России и промышленными предприятиями, повышение информированности в области промышленной безопасности заинтересованных организаций, как на территории Российской Федерации, так и за ее пределами за счет подключения их к специализированным банкам данных;
- оснащение рабочих мест специалистов на объектах автоматизации АИС ПБ современными программными и техническими средствами;
- организация информационного взаимодействия АИС ПБ с другими информационными системами федерального уровня, а также с системами ведомственных аварийно-спасательных служб (горноспасательных, газоспасательных, противопожарных).

Разработка и реализация программы будет осуществляться в 2001-2004 годах.

Ожидаемые результаты реализации Программы	повышение уровня промышленной безопасности на опасных производственных объектах и, как следствие, снижение уровня аварийности и травматизма, уменьшение внеплановых экономических потерь от аварий и несчастных случаев на производстве.

По поручению Правительства Российской Федерации от 02.02.99 N БВ-П7-03334 приказом Госгортехнадзора РФ от 21 декабря 1999 г. N 266 утвержден Перечень федеральных норм и правил промышленной безопасности опасных производственных объектов. Перечень является обязательным для исполнения на территории Российской Федерации всеми организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, при проектировании, строительстве, эксплуатации, реконструкции и техническом перевооружении опасных производственных объектов.

Постановлением Правительства Российской Федерации "О мерах по обеспечению промышленной безопасности опасных производственных объектов на территории Российской Федерации" от 28 марта 2001 г. N 241 принято предложение об организации работы по развитию и внедрению системы контроля, позволяющего осуществлять экспертизу промышленной безопасности и проводить техническое диагностирование без нарушения пригодности к дальнейшему применению и эксплуатации проверяемых технических устройств, оборудования и сооружений (неразрушающий контроль).

В Перечень правовых и нормативных документов в области промышленной безопасности входят:

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" (с изменениями от 7 августа 2000 г.).
2. Федеральный закон «О недрах» от 03.03.95 № 27-ФЗ (с изм. и доп. от 10 февраля 1999 г., 2 января 2000 г., 14 мая, 8 августа 2001 г.).
3. Федеральный закон «О радиационной безопасности населения» от 09.01.96 № 3-ФЗ.
4. Федеральный закон «О безопасности гидротехнических сооружений» от 21.07.97 № 117-ФЗ (с изм. и доп. от 27 декабря 2000 г., 30 декабря 2001 г.)
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.11.98 № 1303 «Об утверждении Положения о декларировании безопасности гидротехнических сооружений».
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.98 № 1540 «О применении технических устройств на опасных производственных объектах».
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.05.99 № 526 «Об утверждении Правил представления декларации промышленной безопасности опасных производственных объектов».

8. «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений» СНиП 11-01-95.
9. «Правила проведения экспертизы промышленной безопасности» ПБ 03-246-98, утвержденные Постановлением Госгортехнадзора России от 16.11.98 № 64.
10. Приказ Госгортехнадзора России от 02.08.99 № 134 о вводе в действие «Положения о порядке утверждения заключений экспертизы промышленной безопасности».
11. Приказ Госгортехнадзора России от 04.06.99 № 103 «О правилах представления декларации промышленной безопасности опасных производственных объектов».
12. «Правила экспертизы декларации промышленной безопасности», утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 07.09.99 № 65.
13. И другие нормативные документы.

Опасными производственными объектами в соответствии с Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.97 № 116-ФЗ являются предприятия или их цехи, участки, площадки, а также иные производственные объекты, указанные в Приложении 1 к Федеральному закону.

Приложение 1

К категории опасных производственных объектов относятся объекты, на которых:

1) получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются следующие опасные вещества:

а) воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже;

б) окисляющие вещества - вещества, поддерживающие горение, вызывающие воспламенение и (или) способствующие воспламенению других веществ в результате окислительно - восстановительной экзотермической реакции;

в) горючие вещества - жидкости, газы, пыли, способные самовозгораться, а также возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления;

г) взрывчатые вещества - вещества, которые при определенных видах внешнего воздействия способны на очень быстрое самораспространяющееся химическое превращение с выделением тепла и образованием газов;

д) токсичные вещества - вещества, способные при воздействии на живые организмы приводить к их гибели и имеющие следующие характеристики:

средняя смертельная доза при введении в желудок от 15 миллиграммов на килограмм до 200 миллиграммов на килограмм включительно;

средняя смертельная доза при нанесении на кожу от 50 миллиграммов на килограмм до 400 миллиграммов на килограмм включительно;

средняя смертельная концентрация в воздухе от 0,5 миллиграмма на литр до 2 миллиграммов на литр включительно;

е) высокотоксичные вещества - вещества, способные при воздействии на живые организмы приводить к их гибели и имеющие следующие характеристики:

средняя смертельная доза при введении в желудок не более 15 миллиграммов на килограмм;

средняя смертельная доза при нанесении на кожу не более 50 миллиграммов на килограмм;

средняя смертельная концентрация в воздухе не более 0,5 миллиграмма на литр;

ж) вещества, представляющие опасность для окружающей природной среды, - вещества, характеризующиеся в водной среде следующими показателями острой токсичности:

средняя смертельная доза при ингаляционном воздействии на рыбу в течение 96 часов не более 10 миллиграммов на литр;

средняя концентрация яда, вызывающая определенный эффект при воздействии на дафнии в течение 48 часов, не более 10 миллиграммов на литр;

средняя ингибирующая концентрация при воздействии на водоросли в течение 72 часов не более 10 миллиграммов на литр;

2) используется оборудование, работающее под давлением более 0,07 мегапаскаля или при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия;

3) используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы, эскалаторы, канатные дороги, фуникулеры;

4) получают расплавы черных и цветных металлов и сплавы на основе этих расплавов;

5) ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях.

Опасные производственные объекты подлежат регистрации в государственном реестре в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

Приложение 2

ПРЕДЕЛЬНЫЕ КОЛИЧЕСТВА ОПАСНЫХ ВЕЩЕСТВ, НАЛИЧИЕ КОТОРЫХ НА ОПАСНОМ
ПРОИЗВОДСТВЕННОМ ОБЪЕКТЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ РАЗРАБОТКИ
ДЕКЛАРАЦИИ ПРОМЫШЛЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Таблица 1

Наименование опасного вещества	Предельное количество опасного вещества, т
Аммиак	500
Нитрат аммония (нитрат аммония и смеси аммония, в которых содержание азота из нитрата аммония составляет более 28 процентов массы, а также водные растворы нитрата аммония, в которых концентрация нитрата аммония превышает 90 процентов массы)	2500
Нитрат аммония в форме удобрений (простые удобрения на основе нитрата аммония, а также сложные удобрения, в которых содержание азота из нитрата аммония составляет более 28 процентов массы (сложные удобрения содержат нитрат аммония вместе с фосфатом и (или) калием)	10000
Акрилонитрил	200
Хлор	25
Оксид этилена	50
Цианистый водород	20
Фтористый водород	50
Сернистый водород	50
Диоксид серы	250
Триоксид серы	75
Алкилы	50
Фосген	0,75
Метилизоцианат	0,15

Таблица 2

Виды опасных веществ	Предельное количество опасного вещества, т
Воспламеняющиеся газы	200
Горючие жидкости, находящиеся на товарно - сырьевых складах и базах	50000
Горючие жидкости, используемые в технологическом процессе или транспортируемые по магистральному трубопроводу	200
Токсичные вещества	200
Высокотоксичные вещества	20
Окисляющие вещества	200
Взрывчатые вещества	50
Вещества, представляющие опасность для окружающей природной среды	200

Примечание 1. Для опасных веществ, не указанных в таблице 1, применять данные таблицы 2.

Примечание 2. В случае, если расстояние между опасными производственными объектами менее пятисот метров, учитывается суммарное количество опасного вещества.

Примечание 3. Если применяется несколько видов опасных веществ одной и той же категории, то их суммарное пороговое количество определяется условием:

$$\sum_{j=1}^n \{m(i)/[M(i)]\} \geq 1,$$

где m(i) - количество применяемого вещества; M(i) - пороговое количество того же вещества в соответствии с настоящим Перечнем для всех i от 1 до n.

6.2.5. Экспертиза опасных промышленных объектов

При строительстве опасных промышленных объектов проводится экспертиза в соответствии с «Правилами проведения экспертизы промышленной безопасности», утвержденными постановлением Федерального горного и промышленного надзора России (Госгортехнадзор России) 06.11.98 № 64, зарегистрированные в Минюсте Российской Федерации 08.12.98 № 1656. Правила обязательны при проведении экспертизы:

- 1) проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение, консервацию и ликвидацию опасного производственного объекта;
- 2) зданий и сооружений на опасном производственном объекте;
- 3) технических устройств, применяемых на опасном производственном объекте;
- 4) деклараций промышленной безопасности и иных документов, связанных с эксплуатацией опасного производственного объекта.

Срок экспертизы определяется сложностью объекта, но не должен превышать трех месяцев с момента получения комплекта необходимых материалов в полном объеме в соответствии с действующей нормативной технической документацией.

Решение о выдаче заключения экспертизы принимается на основании рассмотрения и анализа документов, проверке состояния объекта или проведения необходимых испытаний.

Для оформления деклараций промышленной безопасности и проведения экспертизы этих деклараций Госгортехнадзор России разработал:

«Положение о порядке оформления декларации промышленной безопасности и перечне сведений, содержащихся в ней», утвержденное Госгортехнадзором России от 07.10.99 № 1926;

«Правила экспертизы декларации промышленной безопасности», утвержденные Госгортехнадзором России от 07.09.99 № 65.

6.2.6. Экспертиза промышленной безопасности в горнорудной промышленности

Требования по составу, содержанию, оформлению и утверждению заключений экспертизы промышленной безопасности в горнорудной промышленности определяется «Положением о порядке утверждения заключений экспертизы промышленной безопасности» РД-03-298-99, утвержденного Постановлением Госгортехнадзора России от 14.07.99 № 51 и введенного в действие приказом Госгортехнадзора России от 02.08.99 № 134, и осуществляется в целях контроля выполнения требований в области проведения экспертизы промышленной безопасности.

Постановлением Госгортехнадзора России от 18.10.99 г. № 74 утверждено «Положение о проведении экспертизы промышленной безопасности в горнорудной промышленности. РД 06-318-99».

В Положении устанавливаются требования к порядку проведения экспертизы промышленной безопасности, оформлению и утверждению заключений экспертизы промышленной безопасности в горнорудной промышленности независимо от ведомственной подчиненности, форм собственности и хозяйственной деятельности в области:

- проектной документации на строительство, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение, эксплуатацию, консервацию и ликвидацию опасных производственных объектов зданий и сооружений на опасных производственных объектах; технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах;
- деклараций промышленной безопасности и иных документов, связанных с эксплуатацией опасных производственных объектов.

Экспертиза проводится для опасных производственных объектов горных предприятий и производств по:

- добыче и переработке полезных ископаемых;
- разработке, изготовлению, применению и хранению взрывчатых материалов промышленного назначения; использованию недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых.

Принципиальная схема организации экспертизы промышленной безопасности и классификация областей аккредитации системы экспертизы промышленной безопасности в горнорудной промышленности разработаны в соответствии с ПБ 03-246-98 и приказами Госгортехнадзора России от 12.08.99 № 152 и от 01.09.99 № 169.

Экспертиза промышленной безопасности проводится экспертными организациями, имеющими лицензии Госгортехнадзора России на соответствующие виды деятельности.

При положительном заключении экспертизы в нем перечисляются объекты, на которые распространяется действие заключения экспертизы с условием или без них.

При отрицательном заключении по объекту экспертизы, находящемуся в эксплуатации, экспертная организация дает развернутое обоснование и немедленно ставит в известность Госгортехнадзор России или территориальный орган для принятия оперативных мер по дальнейшей эксплуатации опасного производственного объекта.

При проведении экспертизы промышленной безопасности в горнорудной промышленности подлежат рассмотрению следующие вопросы.

Извлечения: «5.1. Общие положения.

Соответствие принятых решений требованиям действующих законодательных актов, правил безопасности и нормативно-правовых документов Российской Федерации, обоснования инвестиций в строительство объекта, задания на проектирование, других предпроектных материалов, исходных данных, технических условий и требованиям, выданными заинтересованными организациями и органами государственного управления при согласовании места размещения объекта.

Наличие необходимых согласований проектной документации с заинтересованными организациями и органами государственного надзора.

Задание на проектирование объектов производственного назначения с учетом отраслевой специфики и вида строительства, согласованного с Госгортехнадзором России.

Альтернативные варианты места размещения строительства объекта (трассы) в части воздействия на окружающую среду с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических, природных условий и других факторов и согласований органов местного самоуправления и заинтересованных организаций в части землепользования, развития социальной и производственно-хозяйственной инфраструктуры района намечаемого строительства.

Природные и географо-экономические условия района строительства объекта (географическое положение, площадь региона, климат, рельеф, гидрографическая сеть, геологические и инженерно-геологические условия, местные строительные материалы, региональные энергетические ресурсы, экологическая и радиационная обстановка района, инфраструктура, экономические условия региона и перспективы их развития и другие факторы).

Основные сведения о предприятии, осуществляющем инвестиционный проект.

Наличие лицензий на осуществление лицензируемых видов деятельности инвестиционного проекта.

При расширении, реконструкции, техническом перевооружении действующего предприятия (объекта) рассматриваются также общие сведения о данном предприятии с краткой характеристикой его производственно-хозяйственной и социальной деятельности, существующим ситуационным и генеральным планами и другими сведениями.

Технологические регламенты на ведение производственных процессов и обоснование применяемой технологии производства и технических устройств по обеспечению промышленной безопасности и охране окружающей природной среды на основе сравнения возможных альтернативных вариантов технологических процессов, схем и выбора основного технологического оборудования и устройств.

Обоснованность определения оптимальной мощности (вместимости, пропускной способности) объекта с учетом принятых технических решений, обеспечения сырьем, топливно-энергетическими и другими ресурсами.

Достаточность и эффективность технических решений и мероприятий по обеспечению промышленной безопасности опасных производственных объектов, охране окружающей природной среды, предупреждению аварийных ситуаций и ликвидации их последствий.

Соблюдение требований норм и правил по промышленной безопасности, охране труда и промышленной санитарии.

Наличие безотходного (малоотходного) производства на базе полного и комплексного использования сырья и отходов.

Обоснованность и надежность строительных решений по сооружению и эксплуатации опасных производственных объектов (особенно в сложных инженерно-геологических условиях).

Оптимальность принятых решений по инженерному обеспечению, возможность и целесообразность использования автономных систем и вторичных энергоресурсов.

Оптимальность технических решений по генеральному плану объекта (трассы) на основе рассмотрения возможных альтернативных вариантов их взаимоувязки с утвержденной градостроительной документацией, объемно-планировочных решений, плотности застройки территории и протяженности инженерных коммуникаций и других мероприятий, обеспечивающих благоприятные санитарно-гигиенические и безопасные условия труда.

Декларация промышленной безопасности и иных документов, связанных с эксплуатацией опасных производственных объектов.

Наличие договора страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта.

При экспертизе в области горных производств и объектов по добыче и переработке полезных ископаемых рудных, нерудных и россыпных месторождений минерального сырья рассматриваются также вопросы:

Подготовленность разведанного месторождения (участка) минерального сырья для промышленного освоения.

Промышленные запасы месторождения (участка), принятые для проектирования горного предприятия.

Наличие и параметры горного и земельного отводов. Обоснованность границ шахтного поля, способа разработки месторождения и состава горного предприятия в части безопасного ведения горных работ и охраны недр.

Обоснованность границ безопасного ведения горных работ и мер охраны сооружений и природных объектов от вредного влияния горных разработок.

Обеспеченность рудников вскрытыми, подготовленными и готовыми к выемке запасами минерального сырья, с учетом безопасного ведения горных работ и охраны недр.

Требования по радиационной безопасности для горнодобывающих предприятий, отнесенных к радиационно-опасным производствам.

Вскрытие карьера, технологические схемы и параметры систем разработки, потери и разубоживание минерального сырья. Порядок отработки месторождения.

Мероприятия по защите окружающей природной среды и контролю за ее состоянием, ОВОС, оценке возможных катастрофических последствий при аварии на гидротехническом сооружении.

При экспертизе в области производств и объектов, связанных с разработкой, испытаниями, хранением и применением взрывчатых материалов промышленного назначения, а также их изготовлением на объектах, подконтрольных Госгортехнадзору России, рассматриваются также вопросы:

Качество проектно-технической документации на взрывные работы.

Обоснованность выбранной классификации горных пород и руд по степени их взрываемости и буримости.

Расчеты безопасных расстояний при производстве взрывных работ и хранении взрывчатых материалов по различным поражающим факторам (по разлету отдельных кусков породы, по сейсмическому воздействию, по действию ударной воздушной волны, по передаче детонации, по действию ядовитых газов).

Экологическую безопасность воздействия изделия на окружающую среду.

При экспертизе в области производств и объектов по использованию недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, рассматриваются также вопросы:

Обоснование выбора трассы или контура возводимого подземного сооружения с определением зон сдвижения земной поверхности, связанные с ведением горных работ.

Перечень опасных объектов, производств располагающихся вдоль трассы или в районе зоны строительства подземного объекта. Здания, сооружения и инженерные коммуникации, попадающие в зону сдвижения земной поверхности, связанные со строительством подземных сооружений.

Приложение 5
к Положению о проведении экспертизы промышленной
безопасности в горнорудной промышленности

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

по составу и содержанию заключения экспертизы промышленной безопасности в горнорудной промышленности.

1. Наименование заключения экспертизы (краткая характеристика, назначение и цель объекта экспертизы в зависимости от области аккредитации).
2. Дата и место проведения экспертизы.
3. Основание для проведения экспертизы.
4. Сведения об экспертной организации, экспертах и наличии лицензии на право проведения экспертизы промышленной безопасности в соответствующих областях аккредитации.
5. Общие сведения и наличие лицензии на право проведения соответствующих видов деятельности:
заказчик;
подрядная строительная организация;
проектно-конструкторские организации.
6. Основание для разработки:
задание на проектирование;
государственные целевые программы, отраслевые схемы развития, обоснование инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений и др.
7. Сведения о рассмотренных в процессе экспертизы исходных данных, проектно-конструкторской документации, оборудования и других материалов с указанием объема, шифра, номера, марки или другой индикации в зависимости от объекта экспертизы.
8. Основные данные и принятые решения в зависимости от области аккредитации и объекта экспертизы.
 - 8.1. Хозяйственная необходимость и целесообразность строительства.
 - 8.2. Обеспечение перспективной потребности в данном виде продукции в результате строительства объекта (предприятия).
 - 8.3. Характеристика участка (площадки, трассы) строительства.
Альтернативные варианты размещения объекта. Результаты сравнительного анализа и преимущества выбранного участка, площадки, трассы строительства объекта.
 - 8.4. Краткая характеристика района строительства (географо-экономические, природно-климатические, инженерно-геологические, гидрографические, гидрогеологические, геокриологические, сейсмические, экологические и другие условия).
 - 8.5. Сведения о согласовании с местными органами исполнительной власти и федеральными органами надзора в части землепользования, недропользования и производственной инфраструктуры территории.
 - 8.6. Годовая мощность и номенклатура продукции. Объем производимой продукции и ее характеристика.
Наличие сырьевых, материальных, трудовых и других ресурсов.
 - 8.7. Основные технологические решения и другие данные, характеризующие уровень промышленной безопасности, эффективность строительства и эксплуатации объекта экспертизы.
Характеристика технологических процессов, основного технологического оборудования, машин, механизмов, аппаратуры и др.
 - 8.8. Организация производства и управления.

Производственно-технологическая структура и состав предприятия (объекта).
Мощность основных производств и цехов.
Решения по вспомогательным объектам и производствам, ремонту, складскому, энергетическому и транспортному хозяйствам.
Структура управления и режим работы предприятия, численность трудящихся.
8.9. Генеральный план и транспорт.
Основные решения и показатели по генеральному плану с учетом зонирования территории, внутриплощадочному и внешнему транспорту, виду транспорта.
Основные планировочные решения, мероприятия по благоустройству территории.
Решения по расположению инженерных сетей и коммуникаций, организация охраны предприятия (объекта).
8.10. Основные строительные решения.
Краткая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений наиболее крупных и сложных зданий и сооружений.
Принципиальные решения по обеспечению прочности и устойчивости зданий и сооружений, бытовому и санитарному обслуживанию трудящихся. Мероприятия по электро-, взрыво- и пожаробезопасности и др.
8.11. Инженерное обеспечение.
Решение по энергообеспечению предприятия (объекта). Инженерное оборудование зданий и сооружений. Связь, сигнализация и радиофикация, и др.
Использование вторичных энергоресурсов, сырьевых ресурсов, отходов производства и т.д.
8.12. Охрана окружающей среды. Воздействие строительства и эксплуатации объекта на окружающую среду.
Мероприятия и решения по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов.
Решения по обеспечению технической безопасности, предупреждению и ликвидации последствий возможных аварийных ситуаций.
8.13. Мероприятия и решения, разработанные в соответствии с действующими нормами и правилами в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
Декларация промышленной безопасности, связанная с эксплуатацией опасного производственного объекта.
Наличие договора страхования риска ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного производственного объекта.
8.14. Организация строительства, трудоемкость, сроки, очередность строительства, пусковые комплексы.
8.15. Примерный перечень основных технико-экономических показателей и эффективность инвестиций.
9. Замечания и предложения по принятым решениям в результате проведения экспертизы промышленной безопасности.
Соответствие заданию на проектирование, обоснованию инвестиций в строительство объекта, техническим условиям и требованиям, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями, основным направлениям технической политики в горнорудной промышленности.
Оценка состава и комплектности представленных материалов, полноты и качества инженерных изысканий, научно-исследовательских работ и технологических регламентов на ведение производственных процессов.
Оценка полноты и качества принятых технических решений в проектной документации и других материалах.
Рекомендации и предложения по повышению промышленной безопасности производств, эффективности, эксплуатационной надежности и экологической безопасности за счет совершенствования технических решений, промышленных методов строительства, применения высокопроизводительного технологического оборудования, машин и механизмов большой единичной мощности и др.
10. Выводы и рекомендации.
Общие выводы о целесообразности (или нецелесообразности) строительства предприятия (объекта) и условиях его реализации.
Выводы и рекомендации об утверждении (при отсутствии серьезных замечаний) или отклонении проекта строительства предприятия (объекта).
Примечание. Требования по составу и содержанию экспертного заключения промышленной безопасности опасных производственных объектов могут уточняться в зависимости от вида строительства и аккредитации в области горнорудной промышленности.

6.3. Земли энергетики

6.3.1. Общие положения о землях энергетики

Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики.

Согласно статье 89 в целях обеспечения деятельности организаций и объектов энергетики могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей.

Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса для обслуживания электрических сетей может быть установлено право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). При этом **частный** сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть договором о сервитуте, **публичный** сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

В целях обслуживания и ремонта электрических сетей, а также соблюдения режима использования охранный зоны могут быть установлены публичные сервитуты для :

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Для строительства линий электропередачи в соответствии со статьей 79 Земельного кодекса допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. При этом рекомендуется данные сооружения размещать главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

На особо охраняемых территориях и объектах не разрешается строительство линий электропередачи, не связанных с обслуживанием указанной территории или объекта, и наоборот разрешается строительство для целей обслуживания территории и объекта.

В связи с проведением мероприятий по реформированию электроэнергетики постановлением Правительства РФ от 21.12.01 № 881 утверждены «Критерии отнесения магистральных линий электропередачи и объектов электросетевого хозяйства к единой национальной (общероссийской) электрической сети».

В постановлении установлено, что единую национальную (общероссийскую) электрическую сеть составляют линии электропередачи и объекты электросетевого хозяйства, находящиеся в едином оперативном и технологическом управлении, имеющие стратегическое значение для обеспечения устойчивого снабжения электрической энергией потребителей Российской Федерации и функционирования оптового рынка электрической энергии, а также обеспечения параллельной работы электроэнергетической системы Российской Федерации и энергетических систем других государств, включая экспорт и импорт электрической энергии.

К единой национальной (общероссийской) электрической сети относятся:

1) линии электропередачи (воздушные и кабельные), проектный номинальный класс напряжения которых составляет 330 киловольт и выше;

2) линии электропередачи, проектный номинальный класс напряжения которых составляет 220 киловольт:

обеспечивающие выдачу в сеть энергетической мощности электрических станций субъектов федерального (общероссийского) оптового рынка электрической энергии (мощности) - поставщиков электрической энергии (мощности) на указанный рынок;

обеспечивающие соединение и параллельную работу энергетических систем различных субъектов Российской Федерации;

обеспечивающие выдачу энергетической мощности в узлы электрической нагрузки с присоединенной трансформаторной мощностью не менее 125 мегавольт - ампер;

непосредственно обеспечивающие соединение перечисленных линий электропередачи, включая линии электропередачи и иное оборудование, указанные в приложении N 2 к Указу Президента Российской Федерации от 15 августа 1992 г. N 923;

3) линии электропередачи, пересекающие государственную границу Российской Федерации;

4) трансформаторные и иные подстанции, соединенные с линиями электропередачи, перечисленными в подпунктах 1 - 3, а также технологическое оборудование, расположенное на них, за исключением распределительных устройств электрических станций – субъектов федерального (общероссийского) оптового рынка электрической энергии (мощности), входящих в имущественный комплекс указанных станций;

5) комплекс оборудования и производственно – технологических объектов, предназначенных для технического обслуживания и эксплуатации указанных объектов электросетевого хозяйства;

6) системы и средства управления указанными объектами электросетевого хозяйства.

6.3.2. Нормы отвода земель под линии электропередачи и налогообложение земельных участков

В совместном письме от 13.01.95 г. Госналогслужба России (N НП-6-02/26) и Роскомзем (N 5-16/58) сообщило о том, что Минтопэнерго России по согласованию с Роскомземом утвердило и с 01.06.94 ввело в действие новые "Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 - 750 кВ" N 14278 тм-т1.

С введением указанных норм в действие утратили силу "Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,4 - 500 кВ (СН 465 - 74)", утвержденные Госстроем СССР от 22.07.74, а также частично и разъяснение, изложенное во втором абзаце письма Госналогслужбы России и Роскомзема от 23 - 25.02.93 N N ВГ-6-02/97, 5-10/233 "О порядке исчисления земельного налога производственными объединениями по энергетике и электрификации Минтопэнерго России за земли, занятые линиями электропередач", в части размеров площадей земель, занимаемых опорами воздушных линий, отводимых владельцу ВЛ в постоянное пользование.

В связи с этим Госналогслужба России и Роскомзем сообщили, что при исчислении земельного налога предприятиями Минтопэнерго России за земли, занятые электрическими сетями напряжением 0,38 - 750 кВ и предоставленные им в постоянное пользование (площади земель под опорами воздушных линий электропередач, наземных сооружений кабельных линий электропередач, подстанций, переключательных, распределительных и секционирующих пунктов и др.), следует руководствоваться указанными новыми Нормами отвода земель N 14278 тм-т1, с которыми подробно рекомендуется ознакомиться в производственных объединениях (акционерных обществах) энергетики и электрификации Минтопэнерго России, до которых доведены названные нормы.

6.3.3. Правила охраны электрических сетей

П Р А В И Л А

ОХРАНЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ НАПРЯЖЕНИЕМ ДО 1000 ВОЛЬТ

Утверждены постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972 г. N 667

(Извлечения)

Правила являются обязательными при проектировании, сооружении и эксплуатации воздушных, подземных и подводных линий электропередачи, вводных и распределительных устройств.

Для охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт устанавливаются:

а) охранные зоны:

- вдоль воздушных линий электропередачи (за исключением ответвлений к вводам в здания) в виде участка земли, ограниченного параллельными прямыми, отстоящими от проекций крайних проводов на поверхность земли (при неотклоненном их положении) на 2 метра с каждой стороны;

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи в виде участка земли, ограниченного параллельными прямыми, отстоящими от крайних кабелей на 1 метр с каждой стороны, а при прохождении кабельных линий в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы;

- вдоль подводных кабельных линий электропередачи в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между вертикальными плоскостями, отстоящими от крайних кабелей на 100 метров с каждой стороны;

б) минимально допустимые расстояния между линиями электропередачи напряжением до 1000 вольт и ближайшими зданиями и сооружениями, а также древесными и другими многолетними насаждениями, определяемые Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики и электрификации СССР.

В пределах охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт без письменного согласия организации, эксплуатирующей эти линии, 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, производить земляные работы на глубине более 0,3 метра и учитывать другие запреты (см. Правила).

Земельная площадь охранных зон линий электропередачи напряжением до 1000 вольт не подлежит изъятию у землепользователей, но используется ими с обязательным соблюдением требований Правил.

Плановые работы по ремонту и реконструкции линий электропередачи напряжением до 1000 вольт, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечить сохранность этих культур.

Работы по ликвидации аварий и эксплуатационному обслуживанию линий электропередачи могут производиться в любой период. После выполнения указанных работ организации, эксплуатирующие линии электропередачи, должны привести земельные угодья в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, а также возместить землепользователям убытки, причиненные при проведении работ.

ПРАВИЛА
ОХРАНЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ НАПРЯЖЕНИЕМ СВЫШЕ 1000 ВОЛЬТ
Утверждены постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 г. N 255
(Извлечения)

Под электрическими сетями напряжением свыше 1000 вольт понимаются подстанции, распределительные устройства, токопроводы, воздушные линии электропередачи, подземные и подводные кабельные линии электропередачи и относящиеся к ним сооружения.

Охрана электрических сетей осуществляется предприятиями (организациями), в ведении которых находятся эти электрические сети.

Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев отводятся земельные участки, устанавливаются охранные зоны, минимально допустимые расстояния от электрических сетей до зданий, сооружений, земной и водной поверхностей, прокладываются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях.

Земельные участки на период строительства и эксплуатации электрических сетей отводятся в установленном порядке.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченных вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии:

Для линий напряжением	
до 20 киловольт	10 метров
35 киловольт	15 метров
110 киловольт	20 метров
150, 220 киловольт	25 метров
330, 500 и 400 киловольт	30 метров
750 киловольт	40 метров
1150 киловольт	55 метров;

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи в виде земельного участка, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и другие) в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований Правил.

Минимально допустимые расстояния от электрических сетей до зданий, сооружений и древесно-кустарниковых насаждений, а также от проводов воздушных линий электропередачи до земной и водной поверхностей подлежат обязательному соблюдению при проектировании и строительстве зданий и сооружений, при посадке, обрезке и вырубке деревьев и кустарников.

Вдоль воздушных линий электропередачи и по периметру подстанций и распределительных устройств, находящихся в лесных массивах и зеленых насаждениях, прокладываются просеки (по согласованию с органами управления лесным хозяйством).

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается: производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений, осуществлять всякого рода горные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, располагать полевые станы, устраивать загоны для скота, сооружать проволочные ограждения, шпалеры для виноградников и садов, а также производить полив сельскохозяйственных культур, производить земляные работы на глубине более 0,3 метра (Правилами установлены и другие запреты).

В проектно-сметной документации на строительство, капитальный ремонт, реконструкцию зданий и сооружений, вблизи которых расположены электрические сети, должны предусматриваться мероприятия по обеспечению сохранности электрических сетей. Эти мероприятия подлежат согласованию с предприятиями (организациями), в ведении которых находятся электрические сети.

Материалы фактического положения линий электропередачи, оформленные в установленном порядке, должны быть переданы в исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов для нанесения их на соответствующие карты землепользований.

При совпадении охранной зоны линии электропередачи с полосой отвода железных или автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи, иных линий электропередачи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными предприятиями, организациями и учреждениями по согласованию между ними.

Предприятиям (организациям), в ведении которых находятся линии электропередачи, разрешается производить в охранных зонах этих линий земляные и иные работы, необходимые для ремонта линий электропередачи.

Плановые работы по ремонту и реконструкции линий электропередачи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

Работы по предотвращению аварий или ликвидации их последствий на линиях электропередачи могут производиться в любое время года без согласования с землепользователем, но с уведомлением его о проводимых работах.

После выполнения указанных работ предприятия (организации), в ведении которых находятся линии электропередачи, должны привести земельные угодья в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению, а также возместить землепользователям убытки, причиненные при производстве работ.

Убытки землепользователей определяются и возмещаются в установленном порядке.

6.4. Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства объектов транспорта

«Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации» (из статьи 90 Земельного кодекса).

Под объектами транспорта могут быть выделены земельные участки в составе других категорий земель. Согласно статье 85 Земельного кодекса в состав земель поселений входят земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур, которые предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта и иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров ограничиваются в обороте согласно статье 27 Земельного кодекса.

«Размеры земельных участков определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно - технической документацией.

На период строительства, реконструкции или ремонта сооружений, устройств и других объектов транспорта в соответствии с проектно - технической документацией предприятиям, учреждениям и организациям транспорта предоставляются земельные участки для временного использования на правах аренды, которые по миновании надобности в них должны быть приведены в состояние, пригодное для использования по назначению.

6.4.1. Земли железнодорожного транспорта

«В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения железнодорожных путей;
- 2) размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- 3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации» (из статьи 90 Земельного кодекса).

В Федеральном законе «О федеральном железнодорожном транспорте» от 25 августа 1995 года № 153-ФЗ применяются следующие понятия:

- **полоса отвода** - земли железнодорожного транспорта, занимаемые земляными, искусственными сооружениями, линейно-путевыми и другими зданиями, устройствами железнодорожной связи, железнодорожными станциями, защитными лесонасаждениями и путевыми устройствами;
- **охранные зоны** - земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта, а также земли с подвижной почвой, прилегающие к землям железнодорожного транспорта.

Согласно статье 5 землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для

осуществления возложенных на них специальных задач. К землям железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также под защитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железных дорог с учетом перспективы их развития.

Для целей, носящих временный характер, предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта могут предоставляться земли на условиях аренды.

Порядок использования земель железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода определяется федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта с учетом требований земельного законодательства Российской Федерации.

Размеры земельных участков (включая полосу отвода) определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами, проектно-сметной документацией и генеральными схемами развития железнодорожных линий станций, а отвод участков осуществляется с учетом очередности их освоения в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Земли железнодорожного транспорта должны соответствовать градостроительным и экологическим требованиям, устанавливаемым федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, санитарным и иным нормам.

В целях обеспечения безопасности населения и нормальной эксплуатации железнодорожных путей и других объектов железнодорожного транспорта (в том числе со стороны промышленных объектов и других видов транспорта), расположенных на землях федерального значения в местах, подверженных оползням, обвалам, размывам, селям и другим опасным воздействиям, устанавливаются охранные зоны.

Порядок установления охранных зон, их размеры, режим использования земель, отведенных для этих целей, устанавливаются Правительством Российской Федерации (из статьи 6 Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте» от 25 августа 1995 года № 153-ФЗ).

Строительство и реконструкция железнодорожных подъездных путей, а также устройств, предназначенных для погрузки, выгрузки и очистки вагонов, контейнеров, осуществляются по согласованию с железной дорогой, к которой примыкают железнодорожные подъездные пути, а при перевозках грузов, объем которых составляет 5 миллионов тонн и более в год, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта.

Конструкция и состояние железнодорожных подъездных путей и путевых устройств должны соответствовать требованиям строительных норм и правил (из статьи 53 ФЗ «Транспортный устав железных дорог Российской Федерации» от 08.01.98 № 2 -ФЗ).

«Каждый железнодорожный подъездной путь должен иметь технический паспорт, план и продольный профиль, чертежи искусственных сооружений» (из статьи 54 ФЗ «Транспортный устав железных дорог Российской Федерации» от 08.01.98 № 2 -ФЗ).

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА В ПРЕДЕЛАХ ПОЛОСЫ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ

Положение утверждено МПС Российской Федерации 15.05.99 № 26Ц,
зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 27.07.99 № 1848

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Положение о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог разработано в соответствии со статьей 5 Федерального закона «О федеральном железнодорожном транспорте» и пунктом 6 Положения о Министерстве путей сообщения Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.07.96 № 848 с учетом требований земельного законодательства Российской Федерации.

Настоящее положение определяет порядок использования полосы отвода железных дорог (далее - полоса отвода).

2. Понятие полосы отвода в настоящем Положении применяется в значении, указанном в статье 2 Федерального закона «О железнодорожном транспорте».

3. Содержание полосы отвода должно соответствовать градостроительным, экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и иным требованиям, устанавливаемым нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также соответствующими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

4. Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог, утверждаемыми МПС России, а также проектно-сметной документацией и генеральными схемами развития и реконструкции объектов федерального железнодорожного транспорта и станций.

Установление границ полосы отвода осуществляется территориальными органами Государственного земельного комитета Российской Федерации совместно с железными дорогами.

5. Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
6. Для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов федерального железнодорожного транспорта в местах, подверженных оползням, обвалам, размывам, селевым потокам, возникновению подвижных песков и другим опасным воздействиям, устанавливаются специальные охранные зоны, прилегающие к полосе отвода, с особым режимом использования земель.

II. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К СОДЕРЖАНИЮ ПОЛОСЫ ОТВОДА

7. Для обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов федерального железнодорожного транспорта железные дороги обязаны:

- соблюдать установленный порядок использования полосы отвода;
- содержать земельные участки в пределах полосы отвода способами, которые не должны наносить ущерб земле как природному объекту;
- не допускать загрязнения окружающей природной среды производственными стоками и другими отходами производственной деятельности железных дорог, захламления и заболачивания земель; принимать меры по защите земли от эрозии и дефляции, осуществлять агролесомелиоративные, противопожарные и иные необходимые мероприятия по охране земель от неблагоприятных природных явлений;
- не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;
- не нарушать установленный порядок земле -, недро - и водопользования.

8. В полосе отвода в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям не допускается разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности.

В полосе отвода в местах прилегания к лесным массивам не допускается скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов.

От опушки естественного леса полоса отвода должна быть отделена противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

9. Выполнение работ по удалению сорной травянистой и древесной растительности в пределах полосы отвода производится соответствующими подразделениями железных дорог.

10. Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо -, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода допускается только по согласованию с МПС России.

Условия строительства и эксплуатации указанных объектов определяются соглашением между их владельцами и железными дорогами в соответствии с нормативными актами соответствующих федеральных органов исполнительной власти, применяемыми по согласованию с МПС России.

Ответственность за обеспечение установленных нормативов при строительстве и безопасности эксплуатации инженерных коммуникаций, линий электропередачи, магистральных газо-, нефтепроводов, связи и других линейных сооружений, находящихся в полосе отвода, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. В пределах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах федерального железнодорожного транспорта наружную рекламу юридических и физических лиц. Размещаемая в пределах полосы отвода наружная реклама не должна служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должна отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода.

III. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ПОЛОСЕ ОТВОДА В СРОЧНОЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ

12. Свободные земельные участки в полосе отвода, относящиеся к землям железнодорожного транспорта, могут в порядке, установленном настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, предоставляться в срочное пользование физическим и юридическим лицам (далее - временные пользователи) для сельскохозяйственных целей, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, для устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей, если при этом будут соблюдаться требования безопасности движения.

13. Согласование предоставления земельного участка или размещения объекта в полосе отвода либо мотивированный отказ в согласовании, а также договоры о срочном пользовании земельными участками между железными дорогами и временными пользователями оформляются железной дорогой в месячный срок с даты получения документов от заявителя.

14. Договоры о срочном пользовании земельными участками подлежат учету железной дорогой в порядке, установленном начальником железной дороги.
15. Возмещение расходов, связанных с содержанием и улучшением земельных участков, осуществляется в порядке, предусмотренном договорами между железными дорогами и временными пользователями в соответствии с законодательством Российской Федерации.
16. Временными пользователями в пределах полосы отвода не допускается извлечение песка, глины, иных строительных материалов и грунта, а также размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения.
18. Для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лицо, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге технический план участка в масштабе 1:200 - 1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта.
19. В отношении возведенных с нарушением требований настоящего Положения в полосе отвода зданий и сооружений, а также временных пользователей, их построивших, принимаются меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
20. Железные дороги предоставляют отдельным категориям работников в полосе отвода, служебные наделы для сельскохозяйственного использования в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
21. Железные дороги осуществляют контроль за размещением временными пользователями в полосе некапитальных зданий и сооружений, информируют временного пользователя о проведении в пределах полосы отвода участка ремонта, реконструкции и иных видов работ, связанных с объектами железнодорожного транспорта.
22. Временные пользователи осуществляют пользование земельными участками в соответствии с целями и условиями их предоставления, не допуская нанесения вреда объектам железнодорожного транспорта и безопасности железнодорожного движения с учетом правил, установленных законодательством Российской Федерации, настоящим Положением и условиями договора.

6.4.2. Защитные лесные насаждения железных дорог

Общие требования к созданию защитных лесных насаждений железных дорог установлены «ОСТ 32.66-96. Охрана природы. Флора. Защитные лесные насаждения железных дорог. Общие требования», утвержденные указанием МПС России от 5 марта 1997 г. № С-261у. Для ознакомления с указанным отраслевым стандартом приводим следующие извлечения:

«1. Область применения.

Настоящий стандарт устанавливает общие требования к создаваемым и эксплуатируемым защитным лесным насаждениям, которые находятся или будут находиться на полосах земельного отвода железных дорог.

Установленные общие требования обязательны для применения при составлении технических заданий на создание, ремонт, реконструкцию и лесомелиоративное устройство придорожных лесных насаждений различного назначения при их выращивании и содержании.

2. Нормативные ссылки.

В настоящем стандарте использовались ссылки на следующие нормативные документы:

СНиП 32.01.95. Железные дороги колеи 1520 мм.

ГОСТ 17.5.3.02-90. Охрана природы. Земли. Нормы выделения на землях Государственного лесного фонда защитных полос лесов вдоль железных и автомобильных дорог.

ОСТ 32.30-94. Охрана природы. Флора. Защитные лесные насаждения железных дорог. Термины и определения.

ОСТ 32.38-94. Охрана природы. Флора. Защитные лесные насаждения железных дорог. Экологические и защитные требования.

ОСТ 32.36-94. Охрана природы. Флора. Защитные лесные насаждения железных дорог. Номенклатура и показатели качества работ.

3. Определения.

В настоящем стандарте применяются следующие термины.

Полосы отвода земель железных дорог. Полосы земель для железной дороги, необходимые для бессрочного (постоянного) пользования - по СНиП 32.01.95.

Полоса отвода земель придорожного лесного насаждения. Нормированная полоса земли, занятая защитным лесонасаждением или предназначенная для его создания - по ОСТ 32.30-94.

Техническая полоса земельного отвода. Нормированная полоса земли, примыкающая к земляному полотну дороги, предназначенная для технического обслуживания транспорта - по ОСТ 32.30-94.

Создание защитного лесного насаждения. Первый этап выращивания защитного лесного насаждения, начиная от изыскания и проектирования и кончая сдачей молодых посадок в эксплуатацию - по ОСТ 32.30-94.

Выращивание защитного лесного насаждения. Технологические процессы создания и формирования у насаждения (в соответствии с его назначением) нужных защитных и хозяйственных качеств - по ОСТ 32.30-94.

Содержание защитного лесного насаждения. Система агротехнических и лесоводственных мероприятий, направленная на предупреждение в лесном насаждении различных расстройств, регулирование в процессе роста и развития взаимоотношений между лесными породами и формирование из них наиболее долговечных и ценных в защитном и хозяйственном отношениях насаждений - по ОСТ 32.30-94.

Эксплуатация защитного лесного насаждения. Система мер, направленная на поддержание насаждения в состоянии надежной защитной эффективности после сдачи его в эксплуатацию - по ОСТ 32.30-94.

Лесомелиоративное устройство защитных лесных насаждений. Периодически повторяемая система организационных, технических и экономических действий, осуществляемых в процессе подготовительных, полевых и камеральных изысканий, направленных на разработку комплекса мероприятий по поддержанию всех имеющихся в хозяйстве защитных лесонасаждений в постоянно исправно действующем и культурном состоянии, отражаемом в плане организации и ведения лесного хозяйства - по ОСТ 32.30-94.

4. Общие положения.

4.1. Искусственные лесные насаждения и естественные леса, находящиеся на полосах земельного отвода железных дорог, относятся к защитным.

4.2. Защиту пути и других объектов железнодорожного транспорта от неблагоприятных для его функционирования природных явлений, а прилегающей к дорогам окружающей природной среды от воздействия вредных антропогенных нагрузок следует осуществлять лесными насаждениями. Это требование не является обязательным только для мест, не пригодных для выращивания древесной и кустарниковой растительности.

4.3. Лесные насаждения на полосах земельного отвода железных дорог, в зависимости от основного защитного их назначения, разделяются на следующие виды: снегозадерживающие, ветроослабляющие, оградительные, пескозащитные, почвоукрепительные, противоэрозионные, водоемозащитные и озеленительные.

4.4. Все виды придорожных лесных насаждений (за исключением оградительных, противоэрозионных и озеленительных) следует создавать, а в процессе эксплуатации содержать сомкнутыми сверху донизу, причем в районах с выраженной деятельностью метелевых ветров наиболее ветропроницаемыми со стороны снегосборной площади и ветронепроницаемыми с путевой стороны по всему вертикальному профилю насаждения.

4.5. Основопологающим принципом ведения хозяйства в лесных насаждениях железных дорог является обеспечение непрерывности и постоянства защитного, природоохранного, санитарно-оздоровительного и эстетического их действия. Этот принцип осуществляется своевременным проведением комплекса организационных, лесохозяйственных, агротехнических, лесовосстановительных и охранных мероприятий, регламентированных действующими в системе МПС техническими руководствами и нормативными документами.

4.6. Земли полос отвода железных дорог, занятые лесокультурной опашкой, а также земли, не занятые лесной растительностью, находящиеся между лесными полосами придорожных лесонасаждений, являются составной частью этих насаждений.

4.7. Использование земель железнодорожного транспорта, занятых защитными лесными насаждениями или отведенных в законодательном порядке для их создания, в иных целях запрещается.

4.8. Защитные лесные насаждения, расположенные на землях транспорта, находятся в ведении (владении) дистанций защитных лесонасаждений дорог и иных хозяйств, осуществляющих лесохозяйственные, лесокультурные и лесоохранные мероприятия.

4.9. Ответственность за надлежащее состояние и сохранение придорожных лесонасаждений, непрерывное выполнение ими защитных и природоохранных функций несут работники, непосредственно их обслуживающие, и руководители предприятий, в ведении которых они находятся.

4.10. Отношения при пользовании придорожными лесонасаждениями, охрана насаждений и общий контроль за их состоянием, лесовосстановлением и выполнением природоохранных функций регулируются законодательными актами Российской Федерации и республик в составе Российской Федерации.

4.11. Ведомственный контроль за состоянием, выполнением защитных и природоохранных функций, использованием, воспроизводством и охраной придорожных лесных насаждений возлагается на Департамент пути и сооружений МПС, Департамент безопасности движения и экологии МПС и службы пути железных дорог.

4.12. Экологические и защитные требования, предъявляемые к различным видам придорожных лесных насаждений, следует устанавливать по ОСТ 32.38-94, номенклатуру и показатели качества работ - по ОСТ 32.36-94.

Термины и определения понятий, относящиеся к защитным лесным насаждениям железнодорожного транспорта, применять в соответствии с ОСТ 32.30-94.

5. Основные требования, предъявляемые к создаваемым лесным насаждениям.

5.1. Все виды придорожных защитных лесных насаждений создаются в соответствии с утвержденными службой пути дорог проектами.

5.2. Каждое насаждение следует создавать по индивидуальному проекту. После свода (раскорчевки) старых насаждений молодые посадки на их месте создаются по новым проектам с учетом достоинств и недостатков предшествовавшего насаждения и достижений науки, а также накопленного местного производственного опыта.

5.3. Проекты создания защитных лесных насаждений разрабатываются на основе утвержденного задания на проектирование исходных материалов, полученных в результате проведения полевых и камеральных изыскательских работ.

5.4. Проектировать создание защитных лесных насаждений следует в соответствии с требованиями правил технической эксплуатации железных дорог, строительных норм и правил (СНиП), действующей в системе МПС нормативной документации, а также порядком разработки, согласования и утверждения проектов.

5.5. Проекты создания лесных насаждений при строительстве новых и реконструкции действующих железнодорожных линий составляются в период проектирования этих линий. Проекты создания насаждений являются составной частью общего проекта строительства или реконструкции дорог.

5.6. Выращивание новых защитных лесных насаждений следует осуществлять одновременно со строительством и реконструкцией железных дорог.

5.7. Все виды создаваемых придорожных насаждений должны отвечать следующим основным требованиям:

- состоять из наиболее ценных в защитном и хозяйственном отношении, биологически устойчивых и долговечных древесных и кустарниковых пород;
- вступать в эксплуатацию в установленные действующими нормативами сроки;
- препятствовать выходу из снегозадерживающих, ветроослабляющих и оградительных насаждений крупных диких животных и безнадзорного скота на железнодорожный путь;
- схемы смещения и размещения деревьев и кустарников должны способствовать полной механизации лесокультурных и лесохозяйственных работ на всех этапах выращивания и содержания насаждений;
- обладать более высокой защитной, природоохранной и экономической эффективностью по сравнению с другими видами защит.

5.8. Снегозадерживающие и ветроослабляющие насаждения в метелевых регионах страны рассчитываются на полную аккумуляцию расчетного годового количества приносимого к пути снега. За расчетный годовой объем (куб. м/пог. м пути) метелевого снегоприноса к пути принимать объем вероятностью превышения 1:15 (7%), а для наиболее ценных земель (пашни, орошаемые и осушенные земли) - 1:10 (10%).

5.9. В многополосных системах насаждений лесные полосы преимущественно создавать (особенно со стороны поля) двухрядными с шириной междурядий не менее 3 м в благоприятных по увлажнению климатических зонах и не менее 5 м - в засушливых.

5.10. При проектировании двухполосных снегозадерживающих и ветроослабляющих насаждений ширину междуполосного интервала устанавливать не больше 6 высот полевой лесополосы, достигаемых в местных условиях к периоду сдачи посадок в эксплуатацию.

5.11. Оградительные лесные полосы в метелевых районах следует создавать только вдоль участков пути с незаносимым профилем земляного полотна и содержать их в период эксплуатации во избежание заносов пути метелевым снегом высотой не выше насыпи.

5.12. Пескозащитные, почвоукрепительные и противоэрозийные лесные насаждения необходимо выращивать из сочетания различных лесных пород, отличающихся строением корневых систем. В такие насаждения следует вводить растения с глубоко проникающей в почво-грунты корневой системой, а также с хорошо разветвленной поверхностной.

5.13. Водоемозащитные насаждения создавать сложными по составу лесных пород с густым кустарниковым подлеском, хорошо аккумулирующим твердые взвеси стока поверхностных вод.

5.14. Озеленительные насаждения выращивать разнообразными живописными группами, исключая возможность застоя воздуха и заноса озеленяемых объектов снегом, песком и пылью.

5.15. Технологию проведения основной и последующих за нею видов обработки почвы разрабатывать с учетом почвенно-климатических условий. Она не должна способствовать снижению плодородия почвы, выворачиванию ее засоленных горизонтов на поверхность и перемещению загрязненных (выше предельно допустимых концентраций) земель на незагрязненные участки прилегающих территорий.

5.16. Посевной и посадочный материал для создаваемого насаждения должен соответствовать действующим ГОСТам.

5.17. Виды, состав работ, кратность их выполнения и технология проведения агротехнических приемов текущего содержания устанавливать с учетом почвенно-климатических условий и действующих в системе МПС нормативных документов по этим вопросам.

5.18. Все агротехнические приемы ухода за почвой в насаждениях относить к работам первой очереди и выполнять ежегодно.

5.19. Молодые снегозадерживающие лесные насаждения должны сдаваться в эксплуатацию только по достижении ими такой высоты, при которой они в состоянии аккумулировать расчетный годовой объем приноса

снега к пути. До сдачи этого вида посадок в эксплуатацию с целью предупреждения заносов пути снегом их следует дополнять проведением снегозадержания на прилегающих к посадкам снегоборных территориях.

6. Основные требования, предъявляемые к ведению хозяйства в защитных лесных насаждениях.

6.1. Ведение хозяйства в сданных в эксплуатацию лесных насаждениях должно обеспечивать:

- непрерывность и безопасность движения поездов;
- непрерывность и постоянство необходимого уровня защитного и природоохранного действия насаждений;
- улучшение состояния, породного состава и качества насаждений, повышение их продуктивности;
- сохранение и усиление средообразующих, санитарно - гигиенических и иных полезных для человека свойств леса;
- своевременное лесовосстановление расстроенных и отмирающих насаждений;
- эффективную охрану от пожаров и защиту насаждений от болезней и вредителей;
- предупреждение загрязнения земель транспорта и прилегающих территорий от потерь сыпучих грузов и токсических выбросов промышленных предприятий;
- повышение эффективности ведения хозяйства на основе использования достижений науки, техники и передового опыта.

6.2. Агротехнические, лесокультурные, лесохозяйственные и лесовосстановительные мероприятия в придорожных лесных насаждениях следует осуществлять приемами и методами, не ослабляющими их жизнеспособность и защитные функции, не наносящими вреда окружающей природной среде, животному миру и здоровью людей.

6.3. Ведение хозяйства в защитных лесных насаждениях железнодорожного транспорта необходимо осуществлять в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом лесомелиоративного их устройства».

6.4.3. Предоставление во временное пользование земель федерального железнодорожного транспорта

«О порядке предоставления во временное пользование земель федерального железнодорожного транспорта». Письмо Госкомзем Российской Федерации от 17.10.97 № 2-30/1934, МПС Российской Федерации от 14.10.97 № М-8429

В связи с поступающими запросами о порядке предоставления железными дорогами во временное пользование отдельных, временно не используемых земельных участков федерального железнодорожного транспорта, расположенных в пределах полосы отвода железных дорог, Государственный комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и Министерство путей сообщения Российской Федерации разъясняют следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального закона "О федеральном железнодорожном транспорте" землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач.

Порядок использования земель железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода определяется Министерством путей сообщения Российской Федерации с учетом требований земельного законодательства Российской Федерации.

В статье 90 Земельного кодекса установлены следующие требования: «Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации».

Перевод земель федерального железнодорожного транспорта в другие категории или их изъятие органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления могут быть произведены только по согласованию с железными дорогами Российской Федерации в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации.

6.4.4. Установление границ полосы отвода железных дорог

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ
ПРИКАЗ от 28 января 2000 г. N 13
«ОБ УПОРЯДОЧЕНИИ РАБОТ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ПОЛОСЫ ОТВОДА
ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

В целях упорядочения работ по установлению границ полосы отвода железных дорог, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.09.99 N 1056 "Об утверждении Положения о Государственном комитете Российской Федерации по земельной политике", а также пунктом 4 Приказа Министерства путей сообщения Российской Федерации от 15.05.99 N 26Ц «Об утверждении Положения о порядке использования земель железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», зарегистрированного Министерством юстиции Российской Федерации 27.07.99 N 1848, приказываю:

1. Установить, что территориальные органы Госкомзема России в субъектах Российской Федерации: утверждать границы полосы отвода железных дорог на основании проектно-сметной документации и генеральных схем развития и реконструкции объектов федерального железнодорожного транспорта и станций; организовывать межевание земель с установлением (восстановлением) на местности границ полосы отвода железных дорог с учетом требований Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 18.05.96 и зарегистрированной Минюстом России 28.06.96 N 07-02-516-96.
2. Руководителям территориальных органов Госкомзема России в субъектах Российской Федерации довести данный Приказ до комитетов по земельным ресурсам и землеустройству районов, городов.
3. Контроль за выполнением Приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета

С.И.Сай

6.4.5. Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог

С 1 мая 1998 г. приняты указанием МПС России от 24 ноября 1997 г. № С-1360у «Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог». ОСН 3.02.01 - 97, внесенные и подготовленные к утверждению Управлением проектирования и капитального строительства МПС России. Нормы разработаны Государственным институтом технико-экономических изысканий и проектирования железнодорожного транспорта (Гипротранстрой) и Уральской государственной академией путей сообщения (УрГАПС).

Нормы и правила устанавливают основные нормативные данные и условия проектирования полосы отвода земель для строительства новых железных дорог, дополнительных главных путей, электрификации железных дорог, развития железнодорожных узлов и станций, строительства и ремонта различных объектов и сооружений железных дорог 1520 мм единой сети железных дорог Российской Федерации.

В полосу отвода железных дорог (далее - полоса отвода) входят земли, занятые железнодорожными путями, принадлежащими железным дорогам Министерства путей сообщения Российской Федерации, и непосредственно примыкающими к ним сооружениями, устройствами, зданиями и лесными насаждениями (к ним относятся земельное полотно с путями, станции со станционными путями, пассажирские вокзалы, искусственные сооружения, линии, здания и сооружения сигнализации и связи, энергетического, локомотивного, вагонного, путевого, грузового и пассажирского хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные лесные насаждения различного назначения, служебные, жилые и культурно-бытовые здания и иные здания и сооружения, обеспечивающие деятельность железнодорожного транспорта).

Ширину земельных участков полосы отвода определяют следующие условия и факторы: конфигурация (поперечное сечение) земляного полотна, размеры искусственных сооружений, рельеф местности, особые природные условия (участки пути, расположенные на болотах, на слабых основаниях, с подтоплением от временных водотоков и водохранилищ, в зоне оврагообразования, на оползнях, на вечномёрзлых грунтах и т.д.), необходимость создания защиты путей от снежных или песчаных заносов, залесенность местности, зона риска (дальность "отлета" с насыпи подвижного состава и груза при аварии).

В целом ширина земельных участков полосы отвода должна соответствовать максимальной величине из составляющих, определяемых этими условиями и факторами.

Для временного использования на условиях аренды предприятиям и учреждениям железнодорожного транспорта отводятся земельные участки, необходимые на период строительства новых железных дорог, переустройства и усиления эксплуатируемых железных дорог, для размещения стройплощадок, механизированных и звеносборочных баз, карьеров малой мощности, складов строительных материалов, временных подъездных путей и автомобильных дорог, поселков строительных организаций, временных технических зданий и различных устройств, определенных в проекте организации строительства.

Сельскохозяйственные земли и земли лесного фонда, предоставленные во временное пользование, по истечении срока пользования должны быть приведены в состояние, пригодное для использования их по назначению.

Площади отводимых земельных участков в постоянное и временное пользование должны предоставляться в соответствии с утвержденными в установленном порядке проектами строительства и ремонта объектов железнодорожного транспорта, а отвод участков должен производиться с учетом очередности их освоения.

Ширину земельных участков, отводимых для расположения земляного полотна железнодорожных путей на перегонах, следует определять в соответствии с правилами проектирования земляного полотна «Железные дороги колеи 1520 мм. СТН Ц-01-95.М:-1995».

Расчет предельного значения экономически рациональной ширины полосы отвода железной дороги производится по формуле, установленной «Нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог»:

$X_{\text{эконом}} = \frac{\{p_a - a_a / a_a \cdot (1 - p_a)\} \cdot X_T}{\{P_a - (a_a / a_a) \cdot (1 - p_a) - a_n / a_a - 0,1 \cdot a_p / a_a \cdot Y_p \cdot P_p\}}$	
где $x_{\text{эконом}}$ - предельное значение экономически рациональной ширины полосы, м; x_T - ширина полосы отвода, занятая под транспортные сооружения, м; p_a - вероятность сдачи железной дорогой земли в аренду (временные гаражи, склады, огороды и т.п.). Для крупных населенных пунктов $p_a = 0,8 - 1,0$ на станциях $p_a = 0,1 - 0,3$ на перегонах $p_a = 0 - 0,1$ p_p - вероятность потребности резерва земли сверх зарезервированного в проекте по мощности дороги на 10-ый год эксплуатации, $p_p = 0,35$; a_p - стоимость выкупа 1 м² земли, руб/м². $a_p = 200 \cdot a_n$	a_n - налог на землю железнодорожного транспорта, руб/м². a_a - стоимость аренды, руб/м². $a_a = 20 \cdot a_n$ a_s - эксплуатационные расходы на содержание полосы отвода, руб/м²; Y_p - доля резерва в экономически рациональной полосе отвода. $Y_p = 0,1$ Причем, если $\{p_a - a_s/a_a \cdot (1 - p_a)\} \cdot x_T > 0$, то $x_{\text{эконом}}$ - максимальное значение экономически рациональной ширины полосы отвода. Если $\{p_a - a_s/a_a \cdot (1 - p_a)\} \cdot x_T < 0$, то $x_{\text{эконом}}$ - минимальное значение экономически рациональной ширины полосы отвода.

Экономический риск в создании резерва земель для развития железной дороги.

Оптимальность политики в создании резерва сводится к тому, чтобы как при недостатке, так и при избытке резерва по сравнению со спросом - S_0 , железная дорога не несла убытков. Таким образом, желательно иметь такой резерв $X_{\text{р.опт.}}$, чтобы затраты были минимальны.

$$X_{\text{р.опт.}} = S_0 / \sqrt{(K_1 + K_2) / K_2} \cdot \text{м}^2,$$

где K_1 - затраты на единицу предусмотренной площади резерва земли; K_2 - затраты на единицу отсутствующего резерва.	$K_1 = [a_s \cdot (1 - P_a) + a_n - a_a \cdot P_a] \cdot \Sigma_{\mu t}$; $K_2 = a_p \cdot \mu$; где t - год когда потребуется резерв; μ_t - коэффициент отдаленности затрат.

В зависимости от возможного колебания исходных данных резерв должен составить от потребного спроса:

$$X_{\text{р.опт.}} = (0,18 - 0,97) \cdot S_0$$

Можно принять, что для станций резерв земли, за пределами 10-го года эксплуатации железной дороги должен равняться 0,9 будущего спроса, для остальных объектов не более 0,2 от потребности земли, необходимой для реконструктивных мероприятий.

При составлении проекта полосы отвода или отвода отдельных земельных участков в общем комплексе проекта на строительство или ремонт отдельных объектов железнодорожного транспорта используется следующая проектная документация:

- план железнодорожной линии, продольный профиль (типовые и индивидуальные профили);
- проекты железнодорожных узлов, станций и других раздельных пунктов со всеми сооружениями и обустройствами;
- проекты населенных пунктов и отдельных зданий на перегонах;
- проекты искусственных сооружений и регуляционных устройств;
- ведомость грунтовых резервов;
- проекты водоотводных канав и противодеформационных сооружений земляного полотна;
- проекты линий связи, автоблокировки и электропередачи;
- проекты полос снегозадерживающих лесонасаждений и лесопитомников;
- проекты водоснабжения и канализации;
- проекты карьеров, щебеночных и шпалопродиточных заводов, подсобных предприятий и подъездных путей к ним;
- данные об охраняемых объектах;
- данные о земельных участках, необходимых для временного использования на период строительства;

- при электрификации железной дороги проекты с размещением тяговых подстанций и остальных устройств;
- границы зон специального охранного назначения.

На основании указанных проектных материалов на план трассы наносятся условными обозначениями контуры сооружений и устройств, определяющих в том или ином месте положение границ отвода земель. А также соответствующих границ отвода, если они были установлены в проектах отдельных сооружений.

Другими условными обозначениями на план трассы наносятся земельные участки, занимаемые временно на период строительства.

Линии границ отвода проектируются прямыми, параллельными оси железнодорожного пути. На кривых участках пути - проектируются хордами.

Изменения ширины полосы отвода должны осуществляться ступенчатыми переломами под прямым углом.

План полосы отвода на перегоне составляется в масштабе 1:5000, а в населенных пунктах в масштабе 1:2000.

На плане указываются расстояния от оси пути до границ полосы отвода, а также наносятся:

- трасса сооружаемой железной дороги (или ось существующего пути) с указанием километровых знаков, пикетов, элементов кривых, контуров отдельных сооружений;
- контуры развития раздельных пунктов, включая служебно-технические зданий;
- контуры искусственных и всех других сооружений, влияющих на размеры полосы отвода;
- контуры водозаборных сооружений и границы зон санитарной охраны;
- границы землепользования и отдельных земельных угодий;
- границы административно-территориального деления;
- границы зон, имеющих ограничения по использованию земельных участков

Площади контуров земельных угодий внутри полосы отвода определяются графическим способом.

6.5. Земли автомобильных дорог

Автомобильная дорога - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Автомобильная дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также трамвайные пути, тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии.

В статье 90 Земельного кодекса установлены следующие требования к землям автомобильного транспорта:

«п. 3. В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
- 2) размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
- 3) установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном настоящим Кодексом порядке в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и наружной рекламы.

На полосах отвода автомобильных дорог, за исключением предусмотренных законодательством случаев, запрещается:

- строительство жилых и общественных зданий, складов;
- проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- распашка земельных участков, покос травы, порубка и повреждение многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Для создания нормальных условий эксплуатации федеральных автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и требований безопасности населения создаются придорожные полосы в виде прилегающих с обеих сторон к полосам отвода федеральных автомобильных дорог земельных участков с установлением особого режима их использования, включая строительство зданий, строений и сооружений, ограничение хозяйственной деятельности в пределах придорожных полос, установку рекламных щитов и плакатов, не имеющих отношения к безопасности движения.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков, находящихся в пределах таких придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земельных участков.

Порядок установления и использования таких придорожных полос и полос отвода федеральных автомобильных дорог определяется Правительством Российской Федерации».

Обеспечение безопасности дорожного движения регулируется Федеральным законом «О безопасности дорожного движения» от 10.12.95 № 196-ФЗ (с изменениями от 2 марта 1999 г.), извлечения из которого приводятся в специальном подразделе.

Одобренный Государственной Думой Проект Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности» от 1 декабря 1999 г. N 4722-II ГД, который мы цитировали в предыдущем издании Пособия, так и не был принят.

Госстандартом России «Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения» установлены перечень и допустимые по условиям обеспечения безопасности движения предельные значения показателей эксплуатационного состояния автомобильных дорог, улиц и дорог городов и других населенных пунктов, а также требования к эксплуатационному состоянию технических средств организации дорожного движения.

Все требования стандарта являются обязательными и направлены на обеспечение безопасности дорожного движения, сохранение жизни, здоровья и имущества населения, охрану окружающей среды.

«Автомобильные дороги, дороги и улицы городов и других населенных пунктов по их транспортно-эксплуатационным характеристикам объединены в три группы:

- группа А - автомобильные дороги с интенсивностью движения более 3000 авт./сут.; в городах и населенных пунктах - магистральные дороги скоростного движения, магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения;
- группа Б - автомобильные дороги с интенсивностью движения от 1000 до 3000 авт./сут.; в городах и населенных пунктах - магистральные дороги регулируемого движения, магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения и районного значения;
- группа В - автомобильные дороги с интенсивностью движения менее 1000 авт./сут.; в городах и населенных пунктах - улицы и дороги местного значения; категории улиц и дорог в городах и населенных пунктах - по СНиП 2.07.01.

Установленные стандартом требования должны обеспечиваться организациями, в ведении которых находятся автомобильные дороги, а также улицы и дороги городов и других населенных пунктов. В случае, когда эксплуатационное состояние дорог и улиц не отвечает требованиям настоящего стандарта, на них должны быть введены временные ограничения, обеспечивающие безопасность движения, вплоть до полного запрещения движения».

При проведении землеустройства автомобильных дорог необходимо учитывать следующие нормативные правовые акты, регулирующие использование земель автомобильного транспорта:

- Указ Президента Российской Федерации «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования от 27.06.98 № 277;
- «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» (Постановление Правительства РФ от 01.12.98 № 1420 с уточнением редакции от 02.02.2000 № 100);
- «О резервировании земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования» (Постановление Правительства РФ от 30 июня 1999 г. № 718);
- «О первоочередных мерах по совершенствованию статистики транспорта, дорожного хозяйства и связи» (Постановление Правительства РФ от 10.11.97 № 141).

При организации и проведении землеустроительных работ необходимо учитывать отраслевые дорожные нормы (ОДН) «Организация проведения землеустройства и инженерно-геодезических изысканий в дорожном хозяйстве», а также классификацию автомобильных дорог. Показатели для определения, порядок утверждения и внесения изменений в перечни федеральных дорог установлены Правительством Российской Федерации (постановление от 24 декабря 1991 г. N 61 "О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации" (с изменениями от 27 декабря 1994 г., 1 декабря 1997 г., 2 февраля 2000 г.).

В целях разграничения между собственниками полномочий в вопросах эксплуатации и развития сети автомобильных дорог в Российской Федерации они классифицируются по принадлежности на автомобильные дороги общего пользования, ведомственные и частные.

Государственной собственностью Российской Федерации являются внегородские автомобильные дороги общего пользования, которые подразделяются на:

- федеральные дороги (федеральная собственность);
- дороги субъектов Российской Федерации (собственность субъектов Российской Федерации).

Ведомственными и частными автомобильными дорогами являются дороги, используемые для технологических, ведомственных или частных нужд юридическими и физическими лицами.

6.5.1. Извлечения из Федерального закона «О безопасности дорожного движения»

Проведение землеустройства земельных участков в полосе отвода автомобильных дорог должно учитывать требования по безопасности дорожного движения. Обеспечение безопасности дорожного движения - деятельность, направленная на предупреждение причин возникновения дорожно-транспортных происшествий, снижение тяжести их последствий.

Основными принципами обеспечения безопасности дорожного движения являются:

- приоритет жизни и здоровья граждан, участвующих в дорожном движении, над экономическими результатами хозяйственной деятельности; приоритет ответственности государства за обеспечение безопасности дорожного движения над ответственностью граждан, участвующих в дорожном движении;
- соблюдение интересов граждан, общества и государства при обеспечении безопасности дорожного движения;
- программно-целевой подход к деятельности по обеспечению безопасности дорожного движения.

Извлечение из Федерального закона «О безопасности дорожного движения» от 10.12.95 № 196-ФЗ (с изменениями от 2 марта 1999 г.)	
	<i>Основные требования по обеспечению безопасности дорожного движения при проектировании, строительстве и реконструкции дорог.</i>
Статья 11	1. Проектирование, строительство и реконструкция дорог на территории Российской Федерации должны обеспечивать безопасность дорожного движения. Соответствие построенных и реконструированных дорог требованиям строительных норм, правил, стандартов и других нормативных документов, относящихся к обеспечению безопасности дорожного движения, удостоверяется актом приемки дороги. Акт приемки дороги выдается комиссией, назначаемой федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в пределах их компетенции, на основании результатов проведенных в установленном порядке контрольных осмотров, обследований и испытаний. 2. Ответственность за соответствие дорог установленным требованиям в части обеспечения безопасности дорожного движения на этапе проектирования возлагается на исполнителя проекта, а на этапах реконструкции и строительства - на исполнителя работ. 3. При проектировании, строительстве и реконструкции дорог не допускается снижение капитальных затрат за счет инженерных решений, отрицательно влияющих на безопасность дорожного движения (из статьи 11).
Статья 12	<i>Основные требования по обеспечению безопасности дорожного движения при ремонте и содержании дорог.</i> 1. Ремонт и содержание дорог на территории Российской Федерации должны обеспечивать безопасность дорожного движения. Соответствие состояния дорог правилам, стандартам, техническим нормам и другим нормативным документам, относящимся к обеспечению безопасности дорожного движения, удостоверяется актами контрольных осмотров либо обследований дорог, проводимых с участием соответствующих органов исполнительной власти. 2. Обязанность по обеспечению соответствия состояния дорог после ремонта и в процессе эксплуатации установленным правилам, стандартам, техническим нормам и другим нормативным документам возлагается на орган исполнительной власти, в ведении которого находятся дороги.
Статья 13	<i>Обустройство дорог объектами сервиса.</i> Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, юридические и физические лица, в ведении которых находятся автомобильные дороги, принимают меры к обустройству этих дорог предусмотренными объектами сервиса в соответствии с нормами проектирования, планами строительства и генеральными схемами размещения указанных объектов, организуют их работу в целях максимального удовлетворения потребностей участников дорожного движения и обеспечения их безопасности, представляют информацию участникам дорожного движения о наличии таких объектов и расположении ближайших учреждений здравоохранения и связи, а равно информацию о безопасных условиях движения на соответствующих участках дорог.

6.5.2. Придорожные полосы

Правовой статус и использование земельных участков придорожных полос регулируется статьей 90 (пункт 3) Земельного кодекса (извлечения приведены в начале подраздела 6.4. Пособия) , указом Президента Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации , извлечения из которых приводятся в данном подразделе.

Указ Президента Российской Федерации

«О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»

от 27.06.98 № 727

В целях повышения безопасности дорожного движения и улучшения эксплуатации федеральных автомобильных дорог общего пользования постановляю:

1. Установить, что федеральная автомобильная дорога общего пользования имеет с каждой стороны придорожные полосы шириной не менее 50 метров, считая от границы полосы отвода.

2. В придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, а также зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств (объектов дорожного сервиса).

Положения настоящего Указа не распространяются на находящиеся в эксплуатации, а также начатые строительством на день опубликования Указа упомянутые здания и сооружения.

3. Решения о предоставлении земельных участков для размещения объектов дорожного сервиса в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования или объектов, находящихся вне этих полос, но требующих для эксплуатации специального доступа к ним (подъездов, съездов, примыканий, площадок для стоянки автомобилей), принимаются уполномоченными на то органами в установленном порядке по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, в функции которых входит управление федеральными автомобильными дорогами общего пользования, а также контроль и надзор за безопасностью дорожного движения.

4. Установить, что все расходы по обустройству, ремонту и содержанию подъездов, съездов, примыканий, площадок для стоянки автомобилей и других объектов, находящихся в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования, несут собственники и владельцы этих объектов.

5. Правительству Российской Федерации утвердить в 3-месячный срок правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования.

6. Рекомендовать органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления оказывать содействие в выделении земельных участков для размещения объектов дорожного сервиса в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования.

7. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Порядок установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования, являющихся зонами с особым режимом использования земель, установлен Постановлением Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. N 1420 "Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования" (с изменениями от 2 февраля 2000 г.).

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации об особом режиме использования этих земель.

Земельные участки в пределах придорожных полос у их собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются.

Контроль за размещением в пределах придорожных полос объектов и соблюдением требований Правил осуществляют специально уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, Российское дорожное агентство и уполномоченные им органы, на которые возложено управление федеральными автомобильными дорогами общего пользования (далее именуются - органы управления федеральными автомобильными дорогами), а также органы Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации.

В зависимости от категории федеральной автомобильной дороги и с учетом перспективы ее развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается:

а) для автомобильных дорог IV и III категории - 50 метров;

б) для автомобильных дорог II и I категории - 75 метров;

в) для подъездов к столицам республик, краевым и областным центрам, городам федерального значения, центрам автономной области и автономных округов, а также для участков федеральных автомобильных дорог, построенных в обход городов с перспективной численностью населения до 250 тыс. человек, - 100 метров.

Придорожные полосы для указанных подъездов начинаются на расстоянии не менее 25 километров от границы города по согласованию с органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления, по территории которых проходит участок этой автомобильной дороги;

г) для участков автомобильных дорог, построенных в обход городов с перспективной численностью населения свыше 250 тыс. человек, - 150 метров.

6.5.3. Резервирование земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог

В п.7. статьи 90 Земельного кодекса установлены требования по резервированию земельных участков, в том числе для целей автомобильного транспорта: «В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

В настоящее время резервирование земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования регулируется соответствующим постановлением Правительства Российской Федерации, извлечение из которого приводится ниже.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июня 1999 г. N 718

**О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНЫХ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

В соответствии со статьей 70 Федерального закона "О федеральном бюджете на 1999 год" и в целях создания условий для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования, минимизации расходов на их строительство и реконструкцию Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Российскому дорожному агентству, Министерству экономики Российской Федерации, Министерству транспорта Российской Федерации и Министерству по делам федерации и национальностей Российской Федерации разработать в 1999 году прогноз развития автомобильно-транспортных потоков на период до 2020 года.

2. Российскому дорожному агентству и Федеральной службе геодезии и картографии России разработать в 1999 году на основании прогноза развития автомобильно-транспортных потоков на период до 2020 года и картографических материалов схему развития федеральных автомобильных дорог общего пользования.

3. Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике и Российскому дорожному агентству по согласованию с Министерством по делам федерации и национальностей Российской Федерации определить в 2000 году на основании схемы развития федеральных автомобильных дорог общего пользования местоположение и площади земельных участков, подлежащих резервированию для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования на период до 2020 года.

4. Федеральной службе геодезии и картографии России, Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике и Российскому дорожному агентству на основании схемы развития федеральных автомобильных дорог общего пользования обеспечить топографическую съемку земельных участков, подлежащих резервированию.

5. Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике и Российскому дорожному агентству:

а) обеспечить учет земельных участков, подлежащих резервированию для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования, в государственном земельном кадастре и представление необходимой документации для их государственной регистрации;

б) до 1 декабря 1999 г. представить в Правительство Российской Федерации:

проект федерального закона о целевом земельном фонде Российской Федерации для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования, предусмотрев в нем отнесение земель этого фонда к землям с особым режимом землепользования, на которых строительство любых объектов осуществляется в установленном порядке по решению уполномоченных органов при обязательном согласовании с Российским дорожным агентством;

проект положения об использовании земель целевого земельного фонда Российской Федерации для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования.

6. Российскому дорожному агентству по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации предусматривать в проекте бюджета Федерального дорожного фонда Российской Федерации, начиная с 2000 года, отдельной строкой расходы на проведение мероприятий по созданию целевого земельного фонда Российской Федерации для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования, включая топографическую съемку местности и определение границ земельных участков, подлежащих резервированию.

Председатель Правительства Российской Федерации

(подпись)

6.5.4. Оказание платных услуг организациями дорожного хозяйства

При согласовании места размещения объектов, пересекающих автомобильные дороги или проектируемые вдоль полосы отвода, придорожных полос и резервной зоны для строительства автомобильных дорог, проводятся различные согласования и выдаются технические условия на разработку проектно-сметной документации. Поэтому возникает много вопросов по оплате согласований и выдаче технических условий осуществления строительства объекта.

В Перечень платных услуг, оказываемых организациями дорожного хозяйства, входят следующие услуги:

1. Инженерно - техническое сопровождение работ по размещению объектов дорожного сервиса и иных сооружений в полосе отвода и придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования

или объектов, находящихся вне этих полос, но требующих для эксплуатации специального доступа к ним (подъездов, съездов, примыканий, площадок для стоянки автомобилей).

2. Инженерно - техническое обслуживание конструкций наружной рекламы, расположенных в полосе отвода и придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования.

В целях реализации статьи 69 Федерального закона "О федеральном бюджете на 2001 год" Правительство Российской Федерации приняло постановление «Об утверждении правил зачисления и использования средств, полученных организациями дорожного хозяйства от оказания платных услуг, и перечня платных услуг, оказываемых организациями дорожного хозяйства» от 20.02.02 г. № 120.

Средства, получаемые от оказания платных услуг, зачисляются на лицевые счета по учету средств, полученных от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, открытые организациям дорожного хозяйства в органах федерального казначейства.

6.6. Трубопроводный транспорт

В соответствии с требованиями п.6. статьи 90 Земельного кодекса «в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;
2) размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

3) установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков».

Изъятие и предоставление земельных участков для строительства объектов трубопроводного транспорта имеет следующие особенности:

- для размещения наземных и надземных объектов предоставляются земельные участки в собственность или аренду: для строительства технологических объектов по добыче и хранению газа, нефти и нефтепродуктов, объектов обслуживания магистрального трубопровода и разводящих сетей с переводом таких земельных участков в категорию земель транспорта;
- для размещения подземных объектов предоставляются земельные участки на период строительства в безвозмездное срочное пользование или аренду: подземные магистральные трубопроводы и распределительные сети;
- в целях безопасного функционирования объектов трубопроводного транспорта устанавливаются охранные зоны в соответствии с действующими нормативами;
- при размещении объекта строительными нормами и правилами устанавливаются необходимые расстояния от сооружений, устройств и других объектов транспорта до населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий, отдельных зданий и сооружений.

Предоставление земельных участков для строительства объектов трубопроводного транспорта производится в соответствии с действующими нормами отвода (см. раздел 21 Пособия) и проектом строительства.

В целях повышения качества и обоснованности принимаемых организациями ТЭК решений при разработке проектов производства работ по строительству, реконструкции и расширению линейной части магистральных и промысловых трубопроводов, предназначенных для транспортировки природного газа, нефти и нефтепродуктов, Министерство топлива и энергетики Российской Федерации приказом от 04.02.2000 № 37 утвердило и ввело в действие с 1. 04. 2000 «Инструкцию по разработке проектов производства работ по строительству нефтегазопроводов», разработанную инженеринговой нефтегазовой компанией - Всероссийским научно-исследовательским институтом по строительству и эксплуатации трубопроводов, объектов ТЭК (АО "ВНИИСТ") при участии ЗАО "НГС-Оргпроектэкономика" по заданию Управления зарубежных и межотраслевых программ и координации федеральных целевых проектов в ТЭК. Приказом от 08.07.1998 г., № 87 РАО «Газпром» утверждены Своды правил по сооружению магистральных газопроводов при переходе через водные преграды на трассе Ямал-Европа и по сооружению переходов под автомобильными и железными дорогами (извлечения приводятся в данном разделе).

Нормативные требования по размещению, проектированию и строительству объектов трубопроводного транспорта установлены в следующих нормативных документах:

- СНиП 2.05.06-85 (изменение от 8 января 1987 г. № 1, от 13 июля 1990 г. № 61, и от 10 ноября 1996 г. № 18-78).

«Магистральные трубопроводы»;

- СНиП III-42-80 (изменение от 05.11.1982 г., № 308 от 28.12.1982 г., № 71 от 29.12.1986 г. и № 18-79 от 10.11.1996 г.). «Магистральные трубопроводы»;

СНиП 3.05.05-84. «Технологическое оборудование и технологические трубопроводы»;

СНиП 3.05.02-88 (изменение от 4 июня 1992 г. № 135 и от 10 августа 1994 г. № 18-8). «Газоснабжение»;

СНиП 2.04.08-87 (изменение от 4 апреля 1995 г.). «Газоснабжение»;

СНиП 2.05.13-90, а также СНиП 2.04.08-87*, СНиП 2.11.03-93. «Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов»;

СНиП 2.11.03-93. «Склады нефти и нефтепродуктов. противопожарные норм»;
 СНиП 34-02-99. «Подземные хранилища газа, нефти и продуктов их переработки»;
 ГОСТ 25812-83. «Трубопроводы стальные магистральные. общие требования к защите от коррозии»;
 СН 527-80. «Инструкция по проектированию технологических стальных трубопроводов ру до 10 мпа»;
 СН 550-82. «Инструкция по проектированию технологических трубопроводов из пластмассовых труб»;
 ГОССТАНДАРТ РОССИИ. «Трубопроводы стальные магистральные. общие требования к защите от коррозии».

В указанных нормативных документах содержатся требования и нормативы:

- по предоставлению земельных участков для строительства объектов трубопровода и вспомогательных объектов (подъездных дорог, переправ, линий связи и электропередачи, вертолетных площадок и площадок для складирования материалов, размещения строительной техники, бытовых помещений для строителей);
- технологии производства строительно-монтажных работ с учетом охраны окружающей среды, включая охрану земельных, лесных и водных ресурсов, рекультивацию нарушенных земель;
- специфики производства работ в труднопроходимых и малообжитых северных территориях, тундры, вечной мерзлоты, а также центральной части Российской Федерации, характеризующейся наличием сложных инженерных и транспортных коммуникаций, водных объектов и заболоченной территории.

Трубопроводы являются объектами повышенной опасности, а потому подлежат особой охране с выделением охранных зон, для которых устанавливается особый режим использования земельных участков. Требования к режиму использования земельных участков в охранных зонах установлены в специальных Правилах, извлечения из которых приводятся в данном разделе.

6.6.1. Земельные участки под объектами газоснабжения

Строительство и эксплуатация объектов систем газоснабжения регулируется Федеральным законом «О газоснабжении» от 31.03.99 г. № 69-ФЗ. Текст статьи 28 указанного Закона о правовом регулировании землепользования приводится без сокращений. Обращаем внимание, что нормы статьи 28 Закона применяются в части, не противоречащей Земельному кодексу и иному земельному законодательству. Особенно это касается прав на землю: постоянное (бессрочное) пользование (действует только в соответствии с нормами Земельного кодекса) и временное пользование (такой вид права отсутствует).

Извлечение из Федерального закона «О газоснабжении» от 31.03.99 г. № 69-ФЗ	
	Правовое регулирование землепользования при строительстве и эксплуатации объектов систем газоснабжения
	Статья 28 Земельные участки для строительства, эксплуатации и ремонта объектов систем газоснабжения передаются организациям - собственникам систем газоснабжения в постоянное или во временное пользование в порядке, определенном земельным законодательством Российской Федерации. В постоянное пользование организации - собственнику системы газоснабжения передаются земельные участки для строительства технологических объектов по добыче и хранению газа, объектов магистрального газопровода с переводом таких участков в категорию земель промышленности и транспорта. Во временное пользование организации - собственнику системы газоснабжения передаются земельные участки для выполнения работ по строительству и ремонту объектов системы газоснабжения, обеспечению их безопасности. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и отнесенных к категории земель промышленности, энергетики, недропользования или транспорта, осуществляется безвозмездно на основании решений органов власти, к полномочиям которых данный вопрос отнесен земельным законодательством Российской Федерации. Предоставление земельных участков, принадлежащих другим собственникам, осуществляется с согласия собственников земельных участков на основании договоров, заключаемых между собственниками земельных участков или уполномоченными ими лицами и организацией - собственником системы газоснабжения. Организация - собственник системы газоснабжения или уполномоченная им эксплуатирующая организация после завершения намеченных работ на земельном участке, переданном такой организации во временное пользование, обязана: - рекультивировать земельный участок и передать его владельцу, пользователю или арендатору по акту в установленном порядке; - возместить в согласованных размерах владельцу, пользователю или арендатору земельного участка понесенные ими убытки. Организации, в ведении которых находятся объекты системы газоснабжения, расположенные в лесах, обязаны: - содержать охранные зоны объектов системы газоснабжения в пожаробезопасном состоянии; - проводить намеченные работы, вырубать деревья (кустарники) в охранных зонах объектов системы газоснабжения и за пределами таких зон в порядке, установленном лесным

	законодательством Российской Федерации. При возникновении на объекте системы газоснабжения аварии, катастрофы организация - собственник такой системы или уполномоченная им эксплуатирующая организация имеет право беспрепятственной доставки необходимых сил и средств к месту аварии, катастрофы и обязана в полном объеме возместить нанесенный ею ущерб собственнику земельного участка, по территории которого осуществлялась доставка необходимых сил и средств. На земельных участках, отнесенных к землям транспорта, устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования таких земельных участков. Границы охранных зон объектов системы газоснабжения определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. Владельцы указанных земельных участков при их хозяйственном использовании не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией - собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией; такие владельцы не имеют права чинить препятствия 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.

«С учетом особенностей Единой системы газоснабжения, являющейся технологическим, организационным и имущественным комплексом, Министерству юстиции Российской Федерации обеспечить регистрацию прав на магистральные газопроводы и другие входящие в Единую систему газоснабжения объекты недвижимости, которые находятся в собственности ОАО "Газпром", и регистрацию прав ОАО "Газпром" и создаваемых им хозяйственных обществ на передаваемое ОАО "Газпром" в их уставные капиталы имущество как на предприятия - имущественные комплексы на основании пункта 2 статьи 22 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" по месту нахождения ОАО "Газпром" как юридического лица в соответствии с оценкой имущества, представляемой ОАО "Газпром" в органы по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Министерству юстиции Российской Федерации определить порядок взаимодействия органов по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, обеспечивающий на основе регистрации указанных предприятий - имущественных комплексов внесение записей о праве на каждый объект недвижимости, входящий в состав таких комплексов, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта недвижимости» (из Указа Президента Российской Федерации «Об обеспечении надежного функционирования единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом "Газпром" мер по совершенствованию своей структуры» от 05.05.99 № 544).

6.6.2. Выбор трассы с учетом СНиП, устанавливающих допустимые расстояния при размещении трубопроводов

При выборе трассы трубопроводов необходимо учитывать то, что в целях безопасности строительными нормами и правилами устанавливаются необходимые расстояния от сооружений, устройств и других объектов транспорта до населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий, отдельных зданий и сооружений.

СНиП 2.05.06-85. «Магистральные трубопроводы» установлены расстояния от оси подземных и наземных трубопроводов, компрессорных станций до населенных пунктов, дачных поселков, зданий строений и др.

Минимальные расстояния, м, от оси											
Газопроводов								Нефтепроводов и продуктопроводов			
Класса											
I					II		IV	III	II	I	
условным диаметром, мм											
300 и меньше	св. 300 до 600	св. 600 до 800	св. 800 до 1000	св. 1000 до 1200	св. 1200 до 1400	300 и меньше	св. 300	300 и менее	св. 300 до 500	св. 500 до 1000	св. 1000 до 1400

Города и другие населенные пункты, коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей свыше 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше;

железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта I-IV классов; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог I и II категорий с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи Министерства связи СССР и других ведомств; телевизионные башни.

100	150	200	250	300	350	75	125	75	100	150	200
<i>(Это фрагмент СНиП 2.05.06-85, для руководства см. оригинал, в котором перечислены еще 16 пунктов с различными объектами, зданиями сооружениями, в том числе железные и автомобильные дороги, оросительные каналы, линии электропередачи, связи и т.д.)</i>											

Установлены и другие СНиП, которые регламентируют допустимые расстояния при размещении газопроводов, а также объектов, зданий и сооружений вблизи газопровода:

СНиП 2.07.01-86 «Расстояние в плане от подземных и наземных газопроводов до зданий (кроме ГРП) и сооружений»

СНиП 2.04.08-87, СНиП 2.05.06-85 «Минимальное расстояние по горизонтали от мостов до подводных и надводных газопроводов».

СНиП 2.04.08-87 «Расстояние по горизонтали в свету от надземных газопроводов, проложенных на опорах, и наземных (без обвалования) до зданий и сооружений».

СНиП 2.89.80 «Расстояние по горизонтали в свету подземных газопроводов до зданий и сооружений на территории промышленных предприятий».

СНиП 2.04.08-87 «Расстояние по горизонтали в свету от отдельно стоящих ГРП (включая шкафные, устанавливаемые на опорах) до зданий и сооружений».

СНиП 2.04.08-87 «Минимальные расстояния от резервуаров для хранения сжиженных углеводородных газов, размещаемых на ГНС, до зданий и сооружений, не относящихся к ГНС».

ПУЭ п.2.4.63 и п.2.5.116-2.5.168 «Расстояние между надземными и наземными (без обвалования) газопроводами и воздушными линиями электропередачи».

При разработке проектов предоставления земельных участков для размещения и строительства систем газоснабжения, а также иных объектов вблизи действующих систем газоснабжения учитываются Правила охраны газораспределительных сетей, Правила охраны систем газоснабжения, Правила безопасности в газовом хозяйстве, Правила охраны магистральных трубопроводов, извлечения из которых приведены в последующих подразделах.

Требования норм **СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»** распространяются на «проектирование новых и реконструируемых магистральных трубопроводов и ответвлений от них с условным диаметром до 1400 мм включ. с избыточным давлением среды свыше 1,2 МПа (12 кгс/см²) до 10 МПа (100 кгс/см²) (при одиночной прокладке и прокладке в технических коридорах) для транспортирования:

а) нефти, нефтепродуктов (в том числе стабильного конденсата и стабильного бензина), природного, нефтяного и искусственного углеводородных газов из районов их добычи (от промыслов), производства или хранения до мест потребления (нефтебаз, перевалочных баз, пунктов налива, газораспределительных станций, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий и портов);

б) сжиженных углеводородных газов фракций C₃ и C₄ и их смесей, нестабильного бензина и конденсата нефтяного газа и других сжиженных углеводородов с упругостью насыщенных паров при температуре плюс 40° С не свыше 1,6 МПа (16 кгс/см²) из районов их добычи (промыслов) или производства (от головных перекачивающих насосных станций) до места потребления;

в) товарной продукции в пределах компрессорных (КС) и нефтеперекачивающих станций (НПС), станций подземного хранения газа (СПХГ), дожимных компрессорных станций (ДКС), газораспределительных станций (ГРС) и узлов замера расхода газа (УЗРГ);

г) импульсного, топливного и пускового газа для КС, СПХГ, ДКС, ГРС, УЗРГ и пунктов редуцирования газа (ПРГ)».

В состав магистральных трубопроводов входят:

«-трубопровод (от места выхода с промысла подготовленной к дальнему транспорту товарной продукции) с ответвлениями и лупингами, запорной арматурой, переходами через естественные и искусственные препятствия, узлами подключения НПС, КС, УЗРГ, ПРГ, узлами пуска и приема очистных устройств, конденсатосборниками и устройствами для ввода метанола;

установки электрохимической защиты трубопроводов от коррозии, линии и сооружения технологической связи, средства телемеханики трубопроводов;

линии электропередачи, предназначенные для обслуживания трубопроводов и устройства электроснабжения и дистанционного управления запорной арматурой и установками электрохимической защиты трубопроводов; противопожарные средства, противокоррозионные и защитные сооружения трубопроводов; емкости для хранения и разгазирования конденсата, земляные амбары для аварийного выпуска нефти, нефтепродуктов, конденсата и сжиженных углеводородов; здания и сооружения линейной службы эксплуатации трубопроводов; постоянные дороги и вертолетные площадки, расположенные вдоль трассы трубопровода, и подъезды к ним, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения трубопроводов; головные и промежуточные перекачивающие и наливные насосные станции, резервуарные парки, КС и ГРС; СПХГ; пункты подогрева нефти и нефтепродуктов; указатели и предупредительные знаки.

(Извлечения из СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»)

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Магистральные трубопроводы (газопроводы, нефтепроводы и нефтепродуктопроводы) следует прокладывать подземно (подземная прокладка).

Прокладка трубопроводов по поверхности земли в насыпи (наземная прокладка) или на опорах (надземная прокладка) допускается только как исключение при соответствующем обосновании в случаях, приведенных в п. 7.1. При этом должны предусматриваться специальные мероприятия, обеспечивающие надежную и безопасную эксплуатацию трубопроводов.

1.2. Прокладка трубопроводов может осуществляться одиночно или параллельно другим действующим или проектируемым магистральным трубопроводам — в техническом коридоре.

1.3. Под техническим коридором магистральных трубопроводов надлежит понимать систему параллельно проложенных трубопроводов по одной трассе, предназначенных для транспортирования нефти (нефтепродукта, в том числе сжиженных углеводородных газов) или газа (газового конденсата).

В отдельных случаях при технико-экономическом обосновании и условии обеспечения надежности работы трубопроводов допускается совместная прокладка в одном техническом коридоре нефтепроводов (нефтепродуктопроводов) и газопроводов.

1.4. Предельно допустимые (суммарные) объемы транспортирования продуктов в пределах одного технического коридора и расстояния между этими коридорами определяются согласно строительным нормам и правилам, утвержденным в установленном порядке.

1.5. Не допускается прокладка магистральных трубопроводов по территориям населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, аэродромов, железнодорожных станций, морских и речных портов, пристаней и других аналогичных объектов.

1.6. Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения магистральных трубопроводов и их объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны, размеры которых и порядок производства в этих зонах сельскохозяйственных и других работ регламентируются Правилами охраны магистральных трубопроводов.

КЛАССИФИКАЦИЯ И КАТЕГОРИИ МАГИСТРАЛЬНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ

Магистральные газопроводы в зависимости от рабочего давления в трубопроводе подразделяются на два класса:	Магистральные нефтепроводы и нефтепродуктопроводы в зависимости от диаметра трубопровода подразделяются на четыре класса, мм:
I - при рабочем давлении свыше 2,5 до 10,0 МПа (свыше 25 до 100 кгс/см ²) включ.;	I - при условном диаметре свыше 1000 до 1200 включ.;
II - при рабочем давлении свыше 1,2 до 2,5 МПа (свыше 12 до 25 кгс/см ²) включ.	II - то же, свыше 500 до 1000 включ.;
	III - то же, свыше 300 до 500 включ.;
	IV - 300 и менее.

Категории магистральных трубопроводов следует принимать по таблице

Назначение трубопровода	Категория трубопровода при прокладке	
	подземной	наземной и надземной
Для транспортирования природного газа:		
а) диаметром менее 1200 мм	IV	III
б) диаметром 1200 мм и более	III	III
в) в северной строительной-климатической зоне	III	III
Для транспортирования нефти и нефтепродуктов:		
а) диаметром менее 700 мм	IV	III
б) диаметром 700 мм и более	III	III
в) в северной строительной-климатической зоне	III	III

Категории участков магистральных трубопроводов принимают в зависимости от подземной, наземной и надземной прокладке и условий конкретного участка:

1. Переходы через водные преграды.
2. Переходы через болота.
3. Переходы через железные и автомобильные дороги (на перегонах).
4. Трубопроводы в горной местности при укладке:
 - а) на полках
 - б) в тоннелях
5. Трубопроводы, прокладываемые в слабосвязанных барханных песках в условиях пустынь.
6. Трубопроводы, прокладываемые по поливным и орошаемым землям.
7. Трубопроводы, прокладываемые по территории распространения вечномерзлых грунтов, имеющих при оттаивании относительную осадку свыше 0,1.
8. Переходы через селевые потоки, конуса выносов и солончаковые грунты.
9. Узлы установки линейной арматуры (за исключением участков категорий В и I).
10. Газопроводы на длине 250 м от линейной запорной арматуры и гребенок подводных переходов (за исключением участков категорий В и I).
11. Трубопроводы на длине 100 м от границ примыкающих участков II категории.
12. Трубопроводы, примыкающие к территориям СПХГ, установок очистки и осушки газа, головных сооружений со стороны коллекторов и трубопроводов в пределах расстояний.
13. Межпромысловые коллекторы.
14. Узлы пуска и приема очистных устройств, а также участки трубопроводов длиной 100 м, примыкающие к ним.
15. Трубопроводы в пределах территорий ПРГ линейной части газопроводов.
16. Трубопроводы, расположенные внутри зданий и в пределах территорий КС, ПРГ, СПХГ, ДКС, ГРС, НПС, УЗРГ, включая трубопроводы топливного и пускового газа.
17. Узлы подключения в газопровод, участки между охранными кранами, всасывающие и нагнетательные газопроводы КС, СПХГ, УКПГ, УППГ, ДКС (шлейфы) и головных сооружений, а также газопроводы собственных нужд от узла подключения до ограждения территорий указанных сооружений.
18. Газопроводы, примыкающие к ГРС в пределах расстояний, указанных в поз. 8 табл. 4, а также участки за охранными кранами длиной 250 м.
19. Трубопроводы, примыкающие к секущему крану УЗРГ и ПРГ, длиной 250 м в обе стороны.
20. Пересечения с подземными коммуникациями (канализационными коллекторами, нефтепроводами, нефтепродуктопроводами, газопроводами, силовыми кабелями и кабелями связи, подземными, наземными и надземными оросительными системами и т.п.) в пределах 20 м по обе стороны от пересекаемой коммуникации.
21. Пересечения с коммуникациями, приведенными в поз. 20, и между собой многониточных магистральных газопроводов диаметром свыше 1000 мм и давлением 7,5 МПа (75 кгс/см²) и более и нефтепроводов диаметром свыше 700 мм в пределах 100 м по обе стороны от пересекаемой коммуникации.
22. Пересечения (в обе стороны) в пределах расстояний, указанных в поз. 12 табл. 4, с воздушными линиями электропередачи напряжением, кВ: а) 500 и более; б) от 330 до 500; в) до 330.
23. Трубопроводы, прокладываемые по подрабатываемым территориям и территориям, подверженным карстовым явлениям.
24. Переходы через овраги, балки, рвы и пересыхающие ручьи.
25. Нефтепроводы и нефтепродуктопроводы, прокладываемые вдоль рек шириной зеркала воды в межень 25 м и более, каналов, озер и других водоемов, имеющих рыбохозяйственное значение, выше населенных пунктов и промышленных предприятий на расстоянии от них до 300 м при диаметре труб 700 мм и менее; до 500 м при диаметре труб до 1000 мм включ.; до 1000 м при диаметре труб свыше 1000 мм.
26. Газопроводы, нефте- и нефтепродуктопроводы, прокладываемые в одном техническом коридоре, в местах расположения УЗРГ, ПРГ, узлов установки линейной запорной арматуры, пуска и приема очистных устройств, узлов подключения КС, УКПГ, УППГ, СПХГ, ДКС, ГС в трубопровод в пределах расстояний, указанных в поз. 9, 10, 14 и 15, 17 и 19, а от узлов подключения КС в трубопровод в пределах 250 м в обе стороны от них.

Извлечение из СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»	
 3. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ТРАССЕ ТРУБОПРОВОДОВ 3.1. Выбор трассы трубопроводов должен производиться по критериям оптимальности. В качестве критериев оптимальности следует принимать приведенные затраты при сооружении, техническом обслуживании и ремонте трубопровода при эксплуатации, включая затраты на мероприятия по обеспечению сохранности окружающей среды, а также металлоемкость, конструктивные схемы прокладки, безопасность, заданное время строительства, наличие дорог и др. 3.2. Земельные участки для строительства трубопроводов следует выбирать в соответствии с требованиями, предусмотренными действующим законодательством РФ. При выборе трассы следует учитывать условия строительства с тем, чтобы обеспечить применение наиболее эффективных, экономичных и высокопроизводительных методов производства строительно-монтажных работ. 3.3. Выбор трассы между начальным и конечным пунктами надлежит производить в пределах области поиска, определяемой эллипсом, в фокусах которого находятся начальный и конечный пункты. Малая ось эллипса b, км, определяется по формуле	

	$b = l \sqrt{K_p^2 - 1} \quad (1)$ где l — расстояние между начальной и конечной точками по геодезической прямой, км; K_p — коэффициент развития линии трубопровода. Коэффициент развития линии трубопровода K_p следует определять из условия $K_p = \frac{W_{cp.o}}{W_{cp.n}}, \quad (2)$ где $W_{cp.o}$ — приведенные затраты на 1 км трубопровода по геодезической прямой между начальной и конечной точками с учетом переходов через препятствия; $W_{cp.n}$ — приведенные затраты на 1 км трубопровода по геодезической прямой между начальной и конечной точками без затрат на переходы через естественные и искусственные препятствия. 3.4. Возмещение убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель для строительства трубопровода и ущерба рыбному хозяйству следует определять в установленном порядке. 3.5. Для проезда к трубопроводам должны быть максимально использованы существующие дороги общей сети. Строительство новых дорог и дорожных сооружений следует предусматривать только при достаточном обосновании и невозможности объезда препятствий по существующим дорогам общего пользования. 3.6. При выборе трассы трубопровода необходимо учитывать перспективное развитие городов и других населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, железных и автомобильных дорог и других объектов и проектируемого трубопровода на ближайшие 20 лет, а также условия строительства и обслуживания трубопровода в период его эксплуатации (существующие, строящиеся, проектируемые и реконструируемые здания и сооружения, мелиорация заболоченных земель, ирригация пустынных и степных районов, использование водных объектов и т.д.), выполнять прогнозирование изменений природных условий в процессе строительства и эксплуатации магистральных трубопроводов. 3.7. Не допускается предусматривать прокладку магистральных трубопроводов в тоннелях железных и автомобильных дорог, а также в тоннелях совместно с электрическими кабелями и кабелями связи и трубопроводами иного назначения, принадлежащими другим министерствам и ведомствам. 3.8.* Не допускается прокладка трубопроводов по мостам железных и автомобильных дорог всех категорий и в одной траншее с электрическими кабелями, кабелями связи и другими трубопроводами, за исключением случаев прокладки: кабелей технологической связи данного трубопровода на подводных переходах (в одной траншее) и на переходах через железные и автомобильные дороги (в одном футляре); газопроводов диаметром до 1000 мм на давление до 2,5 МПа (25 кгс/см²) и нефтепроводов и нефтепродуктопроводов диаметром 500 мм и менее по несгораемым мостам автомобильных дорог III, III-п, IV-п, IV и V категорий. При этом участки трубопроводов, укладываемых по мосту и на подходах к нему на расстояниях, указанных в табл. 4, следует относить к I категории. 3.9. Прокладку трубопроводов по мостам (в случаях, приведенных в п. 3.8), по которым проложены кабели междугородной связи, допускается производить только по согласованию с Министерством связи СССР. 3.10. Прокладку трубопровода на оползневых участках следует предусматривать ниже зеркала скольжения или надземно на опорах, заглубленных ниже зеркала скольжения на глубину, исключающую возможность смещения опор. 3.11. Трассу трубопроводов, пересекающих селевые потоки, следует выбирать вне зоны динамического удара потока. 3.12. При выборе трассы для подземных трубопроводов на вечномерзлых грунтах следует по возможности избегать участки с подземными льдами, наледями и буграми пучения, проявлениями термокарста, косогоров с льдонасыщенными, глинистыми и переувлажненными пылеватыми грунтами. Бугры пучения следует обходить с низовой стороны. 3.13. Основным принципом использования вечномерзлых грунтов в качестве основания для трубопроводов и их сооружений является I принцип, согласно СНиП 2.02.04-88, при котором вечномерзлые грунты основания следует использовать в мерзлом состоянии, сохраняемом в процессе строительства и в течение всего заданного периода эксплуатации трубопровода. 3.14. При прокладке газопроводов на участках с малолдыстными вечномерзлыми грунтами допускается их оттаивание в процессе строительства или эксплуатации. На участках с таликами рекомендуется грунты основания газопроводов использовать в талом состоянии. Допускается промораживание талых непучинистых грунтов при прокладке газопроводов, транспортирующих газ с отрицательной температурой. 3.15. При прокладке газопроводов, транспортирующих газ с температурой ниже 0 °С, на участках, сложенных тальми пучинистыми грунтами, необходимо предусматривать специальные мероприятия в соответствии со СНиП 2.02.04-88, осуществление которых исключает возможность проявления недопустимых деформаций оснований под трубопроводами.

В разделе 3 в последующих пунктах установлены требования по размещению трубопроводов:

- расстояния от оси подземных и наземных (в насыпи) трубопроводов до населенных пунктов, отдельных промышленных и др. зданий и сооружений;
- минимальные расстояния между одновременно прокладываемыми в одном техническом коридоре параллельными нитками трубопроводов;
- расстояния между параллельно строящимися и действующими трубопроводами в одном техническом коридоре;
- расстояния между параллельными нитками газопроводов и нефтепроводов и нефтепродуктопроводов и другие варианты прокладки трубопроводов.

Извлечение из СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»		
ПОДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ		
	5.1. Заглубление трубопроводов до верха трубы надлежит принимать, м, не менее:	
	при условном диаметре менее 1000 мм	0,8
	при условном диаметре 1000 мм и более (до 1400 мм)	1,0
	на болотах или торфяных грунтах, подлежащих осушению	1,1
	в песчаных барханах, считая от нижних отметок межбарханных оснований	1,0
	в скальных грунтах, болотистой местности при отсутствии проезда автотранспорта и сельскохозяйственных машин	0,6
	на пахотных и орошаемых землях	1,0
	при пересечении оросительных и осушительных (мелиоративных) каналов (от дна канала)	1,1

	Заглубление нефтепроводов и нефтепродуктопроводов в дополнение к указанным требованиям должно определяться также с учетом оптимального режима перекачки и свойств перекачиваемых продуктов в соответствии с указаниями, изложенными в нормах технологического проектирования.
	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ В ГОРНЫХ УСЛОВИЯХ 5.14. В горных условиях и в районах с сильно пересеченным рельефом местности следует предусматривать прокладку трубопровода в долинах рек вне зоны затопления или по водораздельным участкам, избегая неустойчивые и крутые склоны, а также районы селевых потоков. 5.15. В оползневых районах при малой толщине сползающего слоя грунта следует предусматривать подземную прокладку с заглублением трубопровода ниже плоскости скольжения. Оползневые участки большой протяженности следует обходить выше оползневого склона.
	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ В РАЙОНАХ ШАХТНЫХ РАЗРАБОТОК 5.23. Проектирование трубопроводов, предназначенных для строительства на территориях, где проводится или планируется проведение горных выработок, следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.01.09-91 и настоящих норм. Воздействие деформации земной поверхности на трубопроводы должно учитываться при расчете трубопроводов на прочность в соответствии с требованиями, изложенными в разд. 8. 5.24. Строительство трубопроводов допускается осуществлять в любых горно-геологических условиях, имеющих место на подрабатываемых территориях. Трасса трубопроводов на подрабатываемых территориях должна быть увязана с планами производства горных работ и предусматриваться преимущественно по территориям, на которых уже закончились процессы деформации поверхности, а также по территориям, подработка которых намечается на более позднее время. 5.25. Пересечение шахтных полей трубопроводами следует предусматривать: - на пологопадающих пластах — вкрест простирания; - на крутопадающих пластах — по простиранию пласта.
	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ В СЕЙСМИЧЕСКИХ РАЙОНАХ 5.31. Проектирование линейной части трубопроводов и ответвлений от них, предназначенных для прокладки в районах с сейсмичностью свыше 6 баллов для надземных и свыше 8 баллов для подземных трубопроводов, необходимо производить с учетом сейсмических воздействий. 5.36. При пересечении трубопроводом участков трассы с грунтами, резко отличающимися друг от друга сейсмическими свойствами, необходимо предусматривать возможность свободного перемещения и деформирования трубопровода. При подземной прокладке трубопровода на таких участках рекомендуется устройство траншей с пологими откосами и засыпка трубопровода крупнозернистым песком, торфом и т.д. 5.37. На участках пересечения трассой трубопровода активных тектонических разломов необходимо применять надземную прокладку.
	ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ В РАЙОНАХ ВЕЧНОМЕРЗЛЫХ ГРУНТОВ 5.43. Проектирование трубопроводов, предназначенных для прокладки в районах вечномерзлых грунтов, следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 2.02.04-88, специальных ведомственных нормативных документов, утвержденных Миннефтегазстроем, Мингазпромом и Миннефтепромом по согласованию с Госстроем СССР, и дополнительными указаниями настоящих норм. 5.44. Для трассы трубопровода должны выбираться наиболее благоприятные в мерзлотном и инженерно-геологическом отношении участки по материалам опережающего инженерно-геокриологического изучения территории. 5.45. Выбор трассы для трубопровода и площадок для его объектов должен производиться на основе: - мерзлотно-инженерно-геологических карт и карт ландшафтного микрорайонирования оценки благоприятности освоения территории масштаба не более 1:100 000; - схематической прогнозной карты восстановления растительного покрова; - карт относительной осадки грунтов при оттаивании; - карт коэффициентов удорожания относительной стоимости освоения. 5.46. На участках трассы, где возможно развитие криогенных процессов, должны проводиться предварительные инженерные изыскания для прогноза этих процессов в соответствии с требованиями СНиП 1.02.07-87. 5.47. Принцип использования вечномерзлых грунтов в качестве основания трубопровода должен приниматься в соответствии с требованиями СНиП 2.02.04-88 в зависимости от способа прокладки трубопровода, режима его эксплуатации, инженерно-геокриологических условий и возможности изменения свойств грунтов основания.
	7. НАДЗЕМНАЯ ПРОКЛАДКА ТРУБОПРОВОДОВ 7.1. Надземная прокладка трубопроводов или их отдельных участков допускается в пустынных и горных районах, болотистых местностях, районах горных выработок, оползней и районах распространения вечномерзлых грунтов, на неустойчивых грунтах, а также на переходах через естественные и искусственные препятствия с учетом требований п. 1.1. В каждом конкретном случае надземная прокладка трубопроводов должна быть обоснована технико-экономическими расчетами, подтверждающими экономическую эффективность, техническую целесообразность и надежность трубопровода.

	ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ 9.1. В проектах на прокладку трубопроводов необходимо предусматривать решения по охране окружающей среды при сооружении трубопроводов и последующей их эксплуатации. 9.2. При подземной и наземной (в насыпи) прокладках трубопроводов необходимо предусматривать противокоррозионные мероприятия с использованием местных материалов, а при пересечении подземными трубопроводами крутых склонов, промоин, оросительных каналов и кюветов в местах пересечений - перемычки, предотвращающие проникание в траншею воды и распространение ее вдоль трубопровода. 9.3. При прокладке трубопроводов в земляных насыпях на пересечениях через балки, овраги и ручьи следует предусматривать устройство водопропускных сооружений (лотков, труб и т. п.) Поперечное сечение водопропускных сооружений следует определять по максимальному расходу воды повторяемостью один раз в 50 лет. 9.4. Крепление незатопляемых берегов в местах пересечения подземными трубопроводами следует предусматривать до отметки, возвышающейся не менее, чем на 0,5 м над расчетным паводковым горизонтом повторяемостью один раз в 50 лет и на 0,5 м — над высотой вкатывания волн на откос. На затопляемых берегах кроме откосной части должна укрепляться пойменная часть на участке, прилегающем к откосу, длиной 1—5 м. Ширина укрепляемой полосы берега определяется проектом в зависимости от геологических и гидрогеологических условий. 9.5. Проектные решения по прокладке в оползневых районах должны приниматься из условия исключения возможного нарушения приходных условий (глубокие забивные и бурильные сваи или столбы и т. п.) . 9.6. При подземной прокладке трубопроводов необходимо предусматривать рекультивацию плодородного слоя почвы. 9.7. Основным принципом использования вечномерзлых грунтов в качестве основания должен являться принцип I согласно СНиП 2.02.04-88. 9.8. При пересечении трубопроводом участков с подземными льдами и наледями, а также при прокладке трубопроводов по солифлюкционным и опасным в термоэрозийном отношении склонам и вблизи термоабразивных берегов водоемов проектом должны предусматриваться специальные инженерные решения по предотвращению техногенных нарушений и развитию криогенных процессов; мероприятия по максимальному сохранению растительного покрова; подсыпка грунта и замена пучинистых грунтов на непучинистые; дренаж и сток вод; выравнивание и уплотнение грунтового валика над трубопроводом. 9.9. При прокладке трубопроводов на вечномерзлых грунтах на участках с льдистостью менее 0,1 допускается их оттаивание в процессе строительства или эксплуатации. На участках с таликами рекомендуется грунты основания использовать в талом состоянии. Допускается многолетнее промораживание талых непучинистых грунтов при прокладке газопроводов, транспортирующих газ с отрицательной температурой. 9.10. На участках трассы трубопроводов, прокладываемых в пределах урочищ с интенсивным проявлением криогенного пучения, необходимо предусматривать проектные решения по предупреждению деформаций оснований (уменьшение глубины сезонного оттаивания, устройство противопучинистых подушек и т. п.) . Эрозирующие овраги и промоины, расположенные вблизи трассы трубопроводов, должны быть укреплены. 9.11. Требования по охране окружающей среды следует включать в проект отдельным разделом, а в сметах предусматривать необходимые затраты. 9.12. Требования к гидравлическим испытаниям и рекультивации должны регламентироваться в проекте в виде самостоятельных подразделов.

Для подземных и наземных трубопроводов, прокладываемых в районах распространения вечномерзлых грунтов, должна предусматриваться электрохимическая защита независимо от коррозионной активности грунтов.

Трубопроводы обеспечиваются линиями технологической связи, которые служат для централизованного управления их работой и являются технической базой для автоматизированной системы управления (АСУ) работой трубопроводного комплекса.

Технологическая связь трубопроводов состоит из линейных и станционных сооружений.

К линейным сооружениям следует относить магистральные и соединительные кабели, воздушные линии связи и линии местных сетей промышленных площадок и жилых поселков, а также необслуживаемые усилительные пункты (НУП) .

К станционным сооружениям следует относить обслуживаемые узлы связи, радиорелейные станции с антенно-фидерными системами и энергосооружениями.

Извлечение из СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы»	
	Линии технологической связи
	11.9. Кабельные линии технологической связи следует предусматривать, как правило, с левой стороны трубопровода по ходу продукта на расстоянии не менее 8 м от оси трубопровода диаметром до 500 мм и не менее 9 м — диаметром свыше 500 мм.
	Переход кабеля связи на правую сторону от трубопровода должен быть обоснован проектом.
	На участках государственного лесного фонда допускается приближать кабель связи на расстояние до 6 м независимо от диаметра трубопровода.
	При прокладке в горных районах кабель связи следует предусматривать, как правило, с нагорной стороны в отдельной траншее на расстоянии не менее 3 м от оси трубопровода независимо от диаметра.
	При переоборудовании однокабельной технологической магистрали в двухкабельную второй кабель, как правило, прокладывается на расстоянии 3 м от существующего кабеля, при этом допускается приближать кабель на расстояние до 6 м от оси трубопровода.
	При одновременном строительстве кабели линейной телемеханики следует прокладывать, как правило, в одной траншее с кабельной линией технологической связи и на расстоянии до 3 м от кабеля связи существующей кабельной линии. При этом допускается приближать кабель на расстояние до 6 м от оси трубопровода.

СНиП III-42-80 «Магистральные трубопроводы» устанавливает требования по выносу и закреплению трассы трубопровода на местности, подготовки трассы для укладки трубопровода, по охране окружающей среды и др.

6.6.3. Действующие требования РАО «Газпром» по сооружению магистральных газопроводов

РАО «Газпром» разработаны и утверждены приказом от 08.07.1998 г., № 87 Своды правил по сооружению магистральных газопроводов при переходе через водные преграды на трассе Ямал-Европа и по сооружению переходов под автомобильными и железными дорогами. Извлечения из СП 109-34-97 приводятся в данном разделе. Установленные РАО «Газпром» требования, предлагаемые инженерно-технические, технологические, экологические, правовые и другие решения по строительству переходов необходимо использовать и творчески применять при подготовке землеустроительной документации по другим объектам трубопроводного транспорта, связи, железных и автомобильных дорог и иных объектах. Считаем, что внимательное изучение указанных СП не только землеустроителями, но и экологами, юристами, органами местного самоуправления и другим специалистами позволит более четко представлять проблемы и трудности, с которыми сталкиваются строители магистральных трубопроводов, и направить совместные усилия на поиск конструктивных решений в рамках действующего законодательства и технических возможностей.



РОССИЙСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГАЗПРОМ»

СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ ПОДВОДНЫХ ПЕРЕХОДОВ СП 108-34-97

Утверждено РАО «Газпром» (Приказ от 8.07.1998 г., № 87)

(Извлечения)

Действующие нормы в области трубопроводного транспорта устарели - (СНиП III-42-80 "Правила производства работ" глава 42 "Магистральные трубопроводы" выпущен в 1981г., СНиП 2.05.06-85 в 1985г.). Новая редакция СНиП "Магистральные трубопроводы" задерживается разработкой. Это создало известные сложности при составлении свода Правил по сооружению магистральных газопроводов, необходимость в которых была продиктована, прежде всего, началом строительства крупнейшей, трансконтинентальной газотранспортной системы Ямал-Европа.

В Свод Правил введены также рекомендации по новым технологиям, прошедшим апробацию в отечественной или зарубежной практике. Требования их выполнения также, как и ужесточение нормативов, являются прерогативой, правом заказчика строительства газопроводов.

При подготовке СП учтены требования международных стандартов, в том числе действующих в рамках Европейского Союза. Таким образом, настоящие СП гармонизированы с международной нормативной базой. В СП рассмотрены проблемы сооружения подводных переходов при строительстве газопроводов системы Ямал-Европа, в том числе для участков магистральных газопроводов на давление 8,3 МПа.

Свод Правил по строительству переходов газопроводов через водные преграды на трассе Ямал-Европа включает требования к проектированию, способам и технологии строительства переходов с учетом факторов зональности пересекаемых газопроводами регионов России, их природных и экологических особенностей, сезонности выполнения работ на участках распространения многолетнемерзлых грунтов, а также требования к контролю качества работ и охране окружающей среды, осуществляемых в процессе проектирования и строительства переходов.

1.2. СП распространяется на строительство переходов газопроводов, сооружаемых через реки, озера, водохранилища, обводненные и заболоченные речные поймы, требующих применения специальных технических средств и технологий.

СП не распространяется на строительство:

- морских подводных газопроводов;
- переходов газопроводов, сооружаемых через мелкие ручьи и водотоки линейными колоннами;
- переходов трубопроводов другого назначения.

2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЕРЕХОДАМ ЧЕРЕЗ ВОДНЫЕ ПРЕГРАДЫ

2.1. Сооружение переходов через водные преграды многониточного магистрального газопровода Ямал-Европа должно выполняться в соответствии с проектной документацией, содержащей соответствующие рекомендации и требования по способам, технологии, организации и срокам работ, а также необходимые природоохранные мероприятия и требования к ним, предъявляемые органами надзора применительно к различным природно-климатическим зонам Российской Федерации, пересекаемым трассой газопровода Ямал-Европа, обеспечивающие

в целом высокую степень надежности переходов, как наиболее сложных участков трассы, и экологическую безопасность в районе их расположения.

2.2. При проектировании системы газопроводов Ямал-Европа, исходя из межрегионального расположения трассы газопровода, сезонности строительства и экологических особенностей районов, необходимо обеспечить выбор: удобных участков подводных переходов с прямолинейными участками русел рек, устойчивыми руслом и склонами берегов и отсутствием карстовых, оползневых и других опасных природных процессов; надежной конструкции перехода; оптимальных сроков выполнения работ; природосберегающей технологии выполнения строительных работ на переходе (земляных, берегоукрепительных, испытания газопроводов, направленного бурения); наиболее эффективных типов механизмов для работы на берегу, на воде и под водой; безопасных мест складирования разработанного грунта, условий его транспортирования и хранения на берегу и на дне рек (водоемов), используемых для судоходства и имеющих важное рыбохозяйственное значение; наиболее удобных мест размещения и экологически безвредных способов подготовки строительных площадок, дорог, причалов, переездов, жил-городков строителей и других сооружений, особенно в местах распространения многолетнемерзлых грунтов; мест расположения и размеров грунтовых карьеров (наземных и подводных) вблизи перехода; мер сохранения водной среды водотоков от загрязнения отходами нефтепродуктов и строительным мусором в период производства работ; мер защиты гидрофауны в период разработки подводных траншей средствами гидромеханизации и взрывным способом.

2.3. Для выполнения строительно-монтажных работ на переходах газопроводов через водные преграды, наряду с указаниями п.2.2., проектом, в качестве основных и обязательных должны устанавливаться следующие природоохранные требования, обеспечивающие:

максимальное сохранение ландшафта на пойменных и береговых участках в границах подводно-технических и общестроительных работ на переходе за счет применения технических средств и технологии работ, обеспечивающих сохранность природы;

выполнение всех земляных работ на переходе (на берегах и под водой) только с помощью технологий и технических средств, вызывающих минимальное разрушающее воздействие на естественные природные процессы и снижающих загрязнение окружающей среды на береговых участках и в воде разрабатываемым грунтом, строительными отходами и нефтепродуктами;

максимальное сохранение береговых склонов, защиту их от разрушений и эрозии, восстановление и их закрепление, исключая деформацию берегов в будущем;

максимальное сохранение на северных участках трассы газопровода верхнего растительного покрова и многолетнемерзлых грунтов за счет выполнения максимального объема работ на переходе в зимнее время и проведения качественной рекультивации нарушенных земельных участков;

применение природозащитных методов и средств при производстве гидромеханизированных, буровзрывных, транспортных, берегоукрепительных работ, выполнении испытаний подводных трубопроводов и т.д.;

широкое проведение компенсационных мероприятий, максимально снижающих и возмещающих наносимый природе ущерб, вызванный строительным процессом.

2.4. Берегозащитные мероприятия, предусматриваемые в проектах, должны исключать возможность широкого и технически необоснованного нарушения естественных русловых и береговых процессов в зоне перехода и их опасного развития в процессе его строительства и последующей эксплуатации.

В проектах переходов на северных участках трассы газопровода следует предусматривать конструктивные решения и защитные меры (кожухи, теплоизоляцию, контейнеры с грунтом, гравий и др.), исключая размораживание многолетнемерзлых грунтов на береговых склонах вокруг трубопровода при транспортировке газа с положительной температурой.

2.5. Конструктивные и технологические решения по берегоукреплению (см. гл.10) необходимо разрабатывать в комплексе с проектными решениями по заглублению газопроводов, стремясь, по возможности, к минимальной врезке последних в берег и минимальным габаритам траншеи при условии обеспечения необходимой надежности берегозащитных сооружений.

2.6. При проектировании переходов газопроводов на береговых и склоновых участках рек в зонах распространения многолетнемерзлых грунтов следует избегать сложные по геологии места, а в случае крайней необходимости их пересечения принимать соответствующие, если требуются, меры для их защиты против развития опасных процессов солифлюкции, термоэрозии или оврагообразования и максимального сохранения дерново-растительного слоя.

2.7. Для временных сооружений в условиях Крайнего Севера в качестве оснований проектом должна предусматриваться грунтовая подсыпка (песок, щебень) для защиты многолетнемерзлых грунтов от разрушения и протаивания.

2.8. Все инженерно-технические, технологические и другие решения по строительству переходов, разрабатываемые проектной организацией в технической части проекта и проекте организации строительства (ПОС), должны быть согласованы с соответствующими организациями Заказчика, различных органов надзора (Санэпидемнадзор, Госгортехнадзор), охраны природы, ГП «Водные пути» данного бассейна,

землепользователей и других заинтересованных организаций, осуществляющих строительство и эксплуатацию в районе перехода гидротехнических сооружений (коммуникаций, мостов, причалов). При подготовке рабочего проекта по решению Заказчика должны продолжаться детальная проработка ПОС и необходимые согласования с Подрядчиком.

2.9. Проект должен учитывать передовой отечественный и зарубежный опыт и достижения в области подводно-технических работ, условия применения прогрессивных конструкций, материалов и экологически чистых технологий.

Проект организации строительства должен включать:

календарный план строительства переходов, учитывающий очередность и сроки выполнения подводных земляных и других видов работ;

план строительного-монтажной площадки с отводом земли под отвалы грунта и необходимые временные сооружения;

перечень временных складов (для труб, железобетонных пригрузов, взрывчатых материалов, строительных материалов различного назначения);

транспортную схему доставки грузов и оборудования к переходу с устройством, при необходимости, временных причалов, вертолетных площадок и дорог;

технологические решения по выполнению основных, трудоемких видов работ;

организационно-технические решения по охране окружающей среды;

мероприятия по выполнению ликвидационных и рекультивационных работ по завершению строительства перехода;

мероприятия по обеспечению надежности эксплуатации действующих ниток трубопроводов.

2.11. При разработке в ПОС технических и технологических решений по строительству переходов газопроводов на участках со слабым естественным основанием необходимо предусматривать использование на них противодеформационных (противопросядочных) мероприятий (с учетом местных мерзлотных, геологических, гидроморфологических и других природных условий), включающих устройство оснований из дренирующих грунтов, рациональное размещение водопропускных сооружений, устройство дренажных канав и ограждающих дамб на подтопляемых участках.

При наличии в полосе отвода кустарника и неделовой древесины последние следует использовать для укрепления оснований дорог.

2.12. Защитные земляные и другие сооружения или ограждения на рабочих площадках в зоне перехода в виде дамб обвалования, дренажных систем, траншей должны возводиться в соответствии с проектом в качестве временных объектов и, при необходимости, включаться в объем ликвидационных работ после завершения строительства перехода.

3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕХОДОВ

3.1.6. Перед строительством подводных переходов с учетом конкретных условий выполняется установка временных зданий и сооружений:

жилого городка и объектов культурно-бытового назначения, сетей электро-, водо-, и теплоснабжения, канализации, радиотелефонной связи;

вертолетных площадок, укрытий для стоянки техники и баз для их технического обслуживания;

складов для приемки и хранения труб, материалов и оборудования;

монтажно-сварочных площадок (стендов) для сварки, изоляции, испытания плетей трубопровода;

дорог, причалов, мостов, песчано-гравийных карьеров.

3.1.7. Для нужд строительства переходов может использоваться существующая дорожная сеть (грунтовые, лежневые и другие дороги), а в необходимых случаях (при бездорожье) строятся новые временные подъездные дороги.

Существующие дороги (при необходимости) следует отремонтировать и в дальнейшем, как и новые, поддерживать в рабочем состоянии.

3.1.8. В зимний период для подъезда к строительным площадкам на переходах должны быть оборудованы зимние и ледовые дороги (ледовые переправы) в соответствии с проектом, с дополнительным, в случае необходимости, намораживанием льда.

Проектная организация передает Заказчику и Подрядчику документацию на дороги сезонного действия с указанием объемов работ, используемых конструкций и правил их эксплуатации.

3.1.9. Для приемки грузов, доставляемых водным путем, должны быть оборудованы временные причалы, конструкция, размеры и грузоподъемность которых определяются проектом.

3.1.10. Взлетно-посадочные площадки для вертолетов вблизи переходов, предусмотренные проектом, должны сооружаться в соответствии с требованиями действующих нормативов на строительство временных аэродромов.

3.1.11. Для обеспечения строительства перехода местными строительными материалами (гравий, песок) Подрядчиком, в соответствии с проектом, производятся вскрышные работы, обустройство и последующее использование песчано-гравийных карьеров.

Начинать разработку карьера можно только при наличии акта о его передаче Исполнителю Генподрядчиком. К акту должны быть приложены:

пояснительная записка с указанием характеристики материала и объема разведанных запасов;

план карьера с расположением разведочных скважин и шурфов;

геологические разрезы;

согласования с местными хозяйственными и природоохранными органами.

3.1.12. В период организационной подготовки на переходах в границах строительной площадки должны быть выполнены, кроме того, следующие работы:

расчистка строительной полосы от леса и кустарника, корчевка пней;

снятие и складирование в специально отведенных местах плодородного слоя почвы (для последующего его восстановления в местах выемки);

планировка строительной полосы, уборка валунов, камней, расчистка от снега;

осушение строительной полосы, ее промораживание или защита от промерзания (в зависимости от условий строительства).

4.1.2. При подготовке к земляным работам на береговых и пойменных участках переходов Подрядчику необходимо:

получить от Заказчика разрешение местных административных органов об отводе земли под строительство и лесопорубочных билетов;

вынести в натуру геодезические разбивочные знаки для обозначения границ расчистки территории под строительство в границах переходов;

закрепить оси переходов (пикеты) геодезическими знаками с привязкой их к оси трассы газопровода;

произвести детальную разбивку горизонтальных кривых переходов газопровода с выносом пикетов за пределы строительной полосы;

разработать пообъектные проекты производства земляных работ;

произвести расчистку под производственные и бытовые объекты в границах полосы отвода от леса, пней, кустарника, крупных камней и лесопорубочных материалов с последующей проверкой мерной лентой площади расчистки;

выполнить срезку (при необходимости) плодородного почвенно-растительного слоя грунта и его укладку в отвалы для последующей рекультивации на участках сельскохозяйственных угодий;

выполнить планировку строительной полосы с засыпкой ям, выравниванием микрорельефа, срезкой склоновых продольных и поперечных бугров, засыпкой низинных мест;

подготовить временные грунтовые (насыпные - в районах тундры) дороги с профилированной проезжей частью и кюветами для стока воды и временные насыпные площадки для строительно-монтажных работ;

обеспечить контроль качества и приемку земляных работ от строительных подразделений.

4.1.3. Участки срезки и складирования почвенно-растительного слоя грунта закрепляются вешками, видимыми бульдозеристом во время работы.

Срезка грунта производится слоями в соответствии с указаниями проекта (ППР), с учетом уклонов и неровностей территории.

Проверка работы осуществляется производителем работ (мастером) геодезическими инструментами с целью уточнения глубины и объемов срезки и их соответствия требованиям проекта.

4.1.6. Комплексом подготовительных работ на значительных пойменных, обводненных или заболоченных участках подводных переходов может предусматриваться:

устройство лежневок (инвентарных щитов, сланей) вдоль или по оси траншеи для прохождения экскаватора и другой техники;

рытье дренажных (осушительных) канав вдоль строительной полосы, проходящей в створах переходов;

устройство насыпных грунтовых дамб (перемычек, насыпей) вдоль оси траншеи,

4.1.7. Изготовление щитов под экскаватор выполняется из бревен диаметром 20-24 см и длиной 6 м, связанных проволокой. Количество щитов и размеры принимаются с учетом массы экскаватора и несущей способности обводненных грунтов.

4.3.2. Перечень земляных работ на пойменных участках включает в себя:

разработку, подчистку и засыпку траншей;

складирование грунта на бровку траншеи с перемещением, при необходимости, в береговые отвалы (карты);

отсыпку дамб (перемычек) для прохождения землеройной техники по пойме и последующую их разборку;

разработку грунтовых карьеров и их последующую засыпку;

рекультивацию пойменных участков в створе перехода в границах строительной полосы.

4.3.4. На обводненных и заболоченных пойменных участках переходов при глубине воды до 1,5 м, независимо от ширины затопляемой поймы, наряду с подводно-техническими, могут быть использованы те же способы разработки траншей, что и на малых переходах, выполняемых линейными подразделениями (использование экскаваторов и бульдозеров, устройство насыпных дамб, лежневых дорог, перемычек, водоотводных канав и др.).

4.3.5. Разработку траншей на обводненных и заболоченных поймах следует, как правило, начинать с урезной части перехода с целью обеспечения стока воды в реку, дренирования и осушения поймы в зоне перехода.

10. БЕРЕГОУКРЕПИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ НА ПЕРЕХОДАХ

10.1. Конструкции и основные технологические решения по сооружению берегоукреплений на переходах газопроводов через водные преграды определяются проектом с учетом требований ВСН 010-88 "Подводные переходы" и п.п. 2.4, 2.5. настоящего свода Правил, исходя из:

состояния берегового склона - геологического строения, крутизны, водонасыщенности грунтов и их инфильтрационных свойств;
воздействия на береговой склон руслового потока, колебаний уровня воды, судовых (ветровых) волн и льда;
характера ожидаемых деформаций дна реки под берегозащитным покрытием;
условий выполнения берегоукрепительных работ.

11. СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕРЕХОДОВ СПОСОБОМ НАКЛОННО-НАПРАВЛЕННОГО БУРЕНИЯ

11.1. Строительство переходов газопроводов через водные преграды способом наклонно-направленного бурения (ННБ) рекомендуется осуществлять на стесненных, застроенных участках рек, вблизи действующих переходов трубопроводов, существующих заповедных или закрытых зон, в местах, требующих высокой экологической защиты в процессе строительства перехода. Применение этого способа на данной трассе производится на основе технико-экономического обоснования, выполняемого проектной организацией.

11.2. Строительство переходов газопроводов через водные преграды данным способом на трассе Ямал-Европа возможно на малых и средних реках шириной (с поймой) до 500 м, имеющих прямолинейный участок русла (ленточно-грядовый и побочневый типы) и приемлемое для данного способа геологическое строение русла и берегов.

11.7. Топографическая съемка территории в створе перехода должна выполняться на обоих берегах с учетом расположения на них двух строительных площадок.

11.8. Проект перехода газопровода, выполняемого способом ННБ, должен включать:

план перехода с геодезической привязкой его к постоянно действующим реперам и пикетажом по всей длине створа и с указанием мест расположения и размеров строительного-монтажного площадок на обоих берегах, мест размещения оборудования, мест входа и выхода трубопровода и их координат;

продольный профиль перехода с указанием проектного положения и отметок трубопровода, углов входа и выхода скважины, прогнозируемой линии деформации русла и берегов, геологического строения русла с привязкой к буровым скважинам, уровней воды;

территория в зоне перехода на обоих берегах должна иметь достаточные размеры для размещения техники, оборудования, монтажа трубопровода и проведения работ по его прокладке.

11.18. Монтаж трубопровода на полную длину или в виде отдельных секций или плетей и связанные с ним другие операции рекомендуется выполнять на противоположном берегу от буровой установки на специальной строительной площадке, а бурение скважины, закачку бентонита и его сбор после бурения проводить с той же площадки, где расположена буровая установка.

Смонтированный трубопровод или его плети испытываются способом и в режиме, установленном проектом.

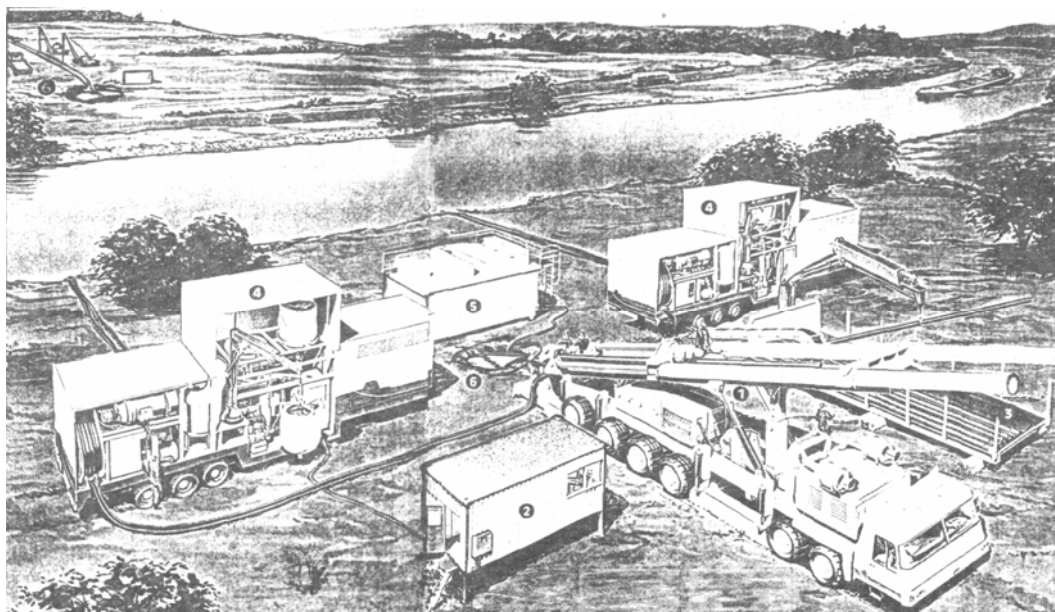


Схема размещения оборудования на строительной площадке при ННБ:

1 - буровая установка; 2 - станция контроля; 3 - бокс для буровых штанг; 4 - станция приготовления бентонитовой смеси; 5 - склад для отработанной пульпы; 6 - входной и выходной приямки.

12. СООРУЖЕНИЕ КАБЕЛЬНЫХ ЛИНИЙ СВЯЗИ НА ПЕРЕХОДАХ

12.1. Прокладка кабелей связи на переходах газопроводов через водные преграды выполняется в одноканальном или двухканальном исполнении совмещенным способом - в одной траншее с газопроводом или раздельным способом - в отдельной траншее. Конструкция кабельного перехода и способ укладки кабеля связи определяются проектом.

12.2. При прокладке кабеля связи в одной траншее с газопроводом кабель должен располагаться на расстоянии 0,5 м от него на уровне нижней образующей трубопровода. Этот способ целесообразен, если вся линия связи вводится в эксплуатацию одновременно с газопроводом.

12.4. Для приема и размещения кабельного оборудования, барабанов, арматуры и других материалов на переходе оборудуется специальная площадка.

Поступившие на переход материалы и оборудование должны иметь сертификаты заводов-изготовителей и отвечать всем необходимым требованиям, предъявляемым к ним соответствующими нормативами.

14. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПЕРЕХОДОВ

14.5. Строительно-монтажные площадки, городки строителей, вспомогательные сооружения и другие объекты должны располагаться за пределами водоохранной зоны и других охраняемых зон.

14.6. При оборудовании строительно-монтажной площадки необходимо предусматривать специальные зоны для технического оборудования, мойки, заправки машин и механизмов. Расположение этих зон должно исключать:

нарушение направлений поверхностного стока воды;

нарушение почвенно-растительного покрова (в районах многолетней мерзлоты);

разлив горюче-смазочных материалов, смол и других материалов;

загрязнение территории отходами производства;

попадание сточных вод, топлива, масла в проточную воду;

возгорание растительности и торфяников из-за работы неисправных технических средств.

При техобслуживании, заправке, ремонте плавучих средств запрещается загрязнение водоемов остатками топлива, масел и обтирочными материалами.

14.7. Плодородный слой почвы на площади, занимаемой береговой траншеей, строительно-монтажной площадкой, а также в местах движения тяжелой гусеничной техники должен быть снят и складирован для использования его в последующем при рекультивации земель.

14.8. При производстве подводных земляных работ земснарядами запрещается использовать пульпопроводы с неисправными уплотнениями и шарнирами, способствующими утечке части пульпы в места, не отведенные для отвалов. С грунтообрабатывающих средств в воду не должны попадать топливо, масло, производственные и бытовые отходы.

14.9. Разработанный грунт удаляется путем рефулирования по пульпопроводу или в шаландах со складированием в подводные и береговые отвалы, расположение которых проектные организации согласовывают с региональными организациями речного флота, рыбного хозяйства и другими заинтересованными ведомствами.

14.10. Границы отвала грунта при производстве подводных земляных работ должны быть точно обозначены. Сброс грунта за пределами установленных границ не допускается.

14.11. При складировании грунта в береговые отвалы должно быть исключено попадание его в водоемы при колебаниях уровня воды, поверхностных стоках, волнении и других явлениях. Местами складирования грунта на береговых участках могут служить овраги, болота, малопригодные для сельскохозяйственных работ пойменные участки, намечаемые по согласованию с землепользователями.

При необходимости складирования грунта на территории низких пойм необходимо устраивать защитные береговые дамбы, исключая утечку грунта (пульпы) в реку. Для снижения загрязнения водной среды и потерь грунта под действием течения при разработке траншей на урезах земснарядами с выгрузкой грунта на берег устраиваются временные перемычки (дамбы) и затоны (ковши) для захода разгружающих шаланд.

14.12. При выполнении берегоукрепительных работ и планировке берегового откоса запрещается сталкивать растительный грунт и строительные отходы в русло реки.

14.13. При разработке подводных траншей с использованием буровзрывных работ следует использовать методы ослабления гидроударных волн (короткозамедленное взрывание зарядов, воздушно-пузырьковые экраны, специальные конструкции зарядов и др.), снижающие ущерб, наносимый гидрофауне.

Выполнение взрывных работ при устройстве подводных траншей необходимо согласовывать с местными органами рыбоохраны, охраны окружающей среды и другими заинтересованными организациями.

На время нереста рыб подводные взрывные и земляные работы запрещаются.



РОССИЙСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ГАЗПРОМ»

СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ
СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ ПЕРЕХОДОВ ПОД АВТОМОБИЛЬНЫМИ И ЖЕЛЕЗНЫМИ ДОРОГАМИ

(извлечения)

1.2. В отечественной и зарубежной практике строительства линейной части магистральных газопроводов (ЛЧМГ) наибольшее распространение получили следующие основные технологические схемы сооружения этих переходов:

- открытая (траншейная) прокладка в защитных кожухах (под автомобильные дороги);
- закрытая (бестраншейная) прокладка в защитных кожухах (под автомобильные и железные дороги);
- открытая (траншейная) прокладка без защитного кожуха (под автомобильные дороги низкой категории).

1.2.1. Закрытая прокладка газопроводов на переходах в защитных кожухах (при диаметре газопровода 1420 мм) допускается:

- методом продавливания;
- методом горизонтального бурения.

Другие методы (например, вибрационный, виброударный, последовательного расширения скважины и др.) в данном случае следует считать неприемлемыми.

До начала работ по строительству переходов опережающим методом (до начала работы КТП на участке расположения этих переходов) к каждому переходу должна быть проложена временная дорога (если она отсутствует) для доставки машин и технологической оснастки, труб, материалов, рабочих и др.

2.4. Для решения указанных выше задач организации строительства переходов рекомендуется метод, получивший название графо-аналитический (использование метода на стадии разработки ППР).

Суть метода состоит в следующем.

2.4.1. Все подлежащие сооружению переходы газопровода через железные и автомобильные дороги группируются на сооружаемые:

- открытым способом без кожуха;
- открытым способом в кожухе;
- методом продавливания;
- методом горизонтального бурения.

3.3. Переходы магистральных газопроводов под железными и автомобильными дорогами должны прокладываться под любым углом к их оси.

3.5. Длина участка перехода и защитного кожуха определяется, исходя из категории дорог, ширины земляного полотна, высоты насыпи и крутизны откосов.

Для газопровода Ямал-Европа длина перехода и защитного кожуха принимается с учетом нормируемых СНиП 2.05.06-85* расстояний.

Глубина заложения защитных кожухов нормируется СНиП 2.05.06 -85* и СТН Ц-01-95. Для магистральных газопроводов глубина заложения защитного кожуха под железными дорогами должна быть не менее 2 м от подошвы рельса, а при прокладке газопровода методом продольного или горизонтального бурения - не менее 3 м: в выемках и на нулевых местах - от подошвы рельса, на насыпях - от подошвы насыпи.

При этом во всех случаях глубина заложения от дна продольных водоотводов (лотков, кюветов, водоотводных канав, дренажей и т. п.) должна быть не менее 1,5 м. Все расстояния даны до верхней образующей защитного кожуха.

Минимальная глубина заложения верха рабочей трубы газопровода на расстоянии 50 м в обе стороны от земляного полотна должна быть не менее 2,5 м от дневной поверхности.

Расстояние от искусственных сооружений (мостов, путепроводов, водопропускных труб и т. п.) до места пересечения газопроводов всех классов с железной дорогой должно быть не менее 150 м.

Устройство переходов газопроводов в теле насыпей и прокладка их в отверстия железнодорожных искусственных сооружений категорически запрещаются.

Глубина заложения защитных кожухов, прокладываемых под автомобильными дорогами всех категорий, должна быть не менее 1,4 м от бровки земляного полотна до верхней образующей защитного кожуха, в выемках и на нулевых отметках - не менее 0,4 м от дна кювета, водоотводных канав или дренажа.

3.29. Вытяжные свечи предназначены для отвода газа в атмосферу в случае его утечки при разрыве газопровода.

3.30. Вытяжные свечи устанавливают на расстоянии:

- 2,5 м от оси газопровода;
- 40 м от оси крайнего пути железной дороги общего пользования;
- 25 м от оси крайнего пути промышленных железных дорог;
- 25 м от подошвы земляного полотна автодорог.

3.31. Высота вытяжной свечи должна быть не менее 5 м от поверхности земли. Для устройства вытяжной свечи используется стальная труба диаметром 219 мм с толщиной стенки 7 мм.

3.32. Вытяжные свечи устанавливают на бетонные фундаменты, которые, как правило, доставляются к месту установки в готовом виде. Глубина заложения основания фундаментов до 2,5 м. На верхнем конце вытяжной свечи укрепляют защитный колпак для предотвращения попадания в защитный кожух дождя и снега.

3.33. Вытяжная свеча и защитный кожух соединены между собой отводной трубой. Отводная труба имеет диаметр, равный диаметру свечи.

4.2. Прежде, чем приступить к выполнению работ по прокладке защитного кожуха открытым способом с устройством объезда, необходимо:

- выбрать и обустроить объездную дорогу или проезд, по которым будет осуществляться движение транспорта;
- установить ограждения, препятствующие движению транспорта и посторонних лиц на участке производства работ;
- установить предупреждающие, запрещающие и предписывающие дорожные знаки, а также световые сигналы, видимые днем и ночью, которые запрещают движение транспорта на перекрытом участке дороги. Места установки всех знаков необходимо согласовать с ГАИ;
- нанести в натуре границы разработки дорожной насыпи и рытья траншей;
- уточнить места расположения подземных коммуникаций совместно с представителями организаций, ведающих этими коммуникациями.

4.5. Строительство объездной дороги для временного движения автотранспорта выполняют в пределах границ полосы, отведенной для дороги.

4.6. Сооружение объездной дороги рекомендуется поручить бригаде, выполняющей работы по инженерной подготовке трассы для газопровода.

4.18. При наличии грунтовых вод на участке строительства перехода грунт следует осушить методом открытого водоотлива или способом закрытого понижения уровня грунтовых вод.

4.19. При закрытом способе понижения уровня грунтовых вод используются иглофильтры и водопонижающие установки. Для осушения мелкозернистых грунтов (пылеватых и глинистых песков, супесей, легких суглинков, илов и лессов) целесообразно применять одноярусную двухрядную установку типа УВВ-2.

ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛОСЫ. СП 103-34-96.

ВВЕДЕНИЕ

Строительная полоса сооружения линейной части магистрального газопровода представляет собой линейно-протяженную строительную площадку, в пределах которой передвижными механизированными производственными подразделениями - колоннами, бригадами, звеньями - выполняется весь комплекс строительства трубопровода, в том числе:

- основные - строительные, строительно-монтажные и специальные строительные работы (СМР);
- вспомогательные - погрузка, транспортировка и разгрузка труб, изоляционных, сварочных и других материалов, оборудования, машин, механизмов, конструкций, изделий, деталей и др., обеспечивающих бесперебойное производство СМР;
- обслуживающие - контроль качества и безопасности производства СМР, обеспечение выполнения природоохранных мероприятий при выполнении основных и вспомогательных строительных процессов, техническое обслуживание и ремонт машин, механизмов, социально-бытовое обслуживание строителей, охрана материальных ценностей и т.п.

В этом плане подготовка строительной полосы для сооружения линейной части магистрального газопровода является частью общей подготовки строительного производства, цель которого - обеспечение планомерного развертывания и выполнения СМР в полном соответствии с проектом производства работ (ППР).

Подготовительные работы подразделяются на внетрассовые и внутритрассовые, относимые соответственно к мобилизационному и подготовительно-технологическому этапам подготовки строительного производства.

Во всех природно-климатических условиях строительства линейной части магистральных газопроводов при подготовке строительной полосы следует соблюдать четыре основных принципа:

- первый - нанесение минимального ущерба окружающей природной среде (экологический принцип);
- второй - подготовка полос работы сварочно-монтажных бригад и изоляционно-укладочных колонн должна обеспечивать технически, технологически и организационно условия для разгрузки труб или трубных секций, их сварки в плети (сплошную нитку) различными методами, для выполнения изоляционно-укладочных работ (совмещенным или раздельным способом при трассовой изоляции и раздельным - при трубах с заводской или базовой изоляцией), а также для закрепления газопровода на проектных отметках путем его балластировки (железобетонными пригрузами, грунтом, грунтом с использованием нетканых синтетических материалов - НСМ и др.) или закрепления анкерными устройствами. Кроме того, указанные полосы должны обеспечивать аналогичные условия для выполнения работ по заварке захлестов и врезке линейной арматуры, устройству системы электрохимической защиты (ЭХЗ) газопровода, очистки полости трубопровода, а в дальнейшем обеспечивать эксплуатационное обслуживание линейной части магистрального газопровода;
- третий - планировка полосы разработки траншей (с учетом диаметра и толщины стенки труб она должна соответствовать радиусу упругого изгиба газопровода в вертикальной плоскости за исключением участков врезки кривых вертикальных вставок, предусмотренных проектом) при геодезическом контроле на всем протяжении трассы;
- четвертый - полоса движения транспортных средств (вдольтрассовый проезд) должна быть спланирована с учетом возможности беспрепятственной транспортировки основных грузов - одиночных труб, длинномерных секций труб (до 36 м).

В свете этих основных принципов подготовка строительной полосы сооружения магистрального газопровода существенно усложняется в условиях болот и заболоченной местности (устройство дорог для прохода тяжелой строительной техники, закрепление газопровода на проектных отметках и др.), но еще более - в условиях вечномерзлых грунтов. Это связано с сохранением растительного покрова на участках грунтов, неустойчивых при оттаивании, опасностью образования по трассе газопроводов, проложенных в едином «коридоре», термокарстов,

тундровых озер значительных размеров, что может практически исключить возможность нормального эксплуатационного обслуживания газопроводов.

2. Ось и границы строительной полосы.

2.1. Создание геодезической разбивочной основы для строительства линейной части магистральных газопроводов определяется, как и стадийность, состав, содержание проектно-сметной документации и сроки ее разработки, договором (контрактом), регулирующим взаимоотношения между участниками инвестиционной деятельности.

2.2. Так как действующие нормы отводимой ширины полосы земель на «краткосрочное пользование в период строительства одного магистрального подземного трубопровода» (табл. 1) не учитывают направление хода линейных строительных потоков (по ходу транспортируемого продукта или навстречу этому ходу), рекомендуется следующее.

Таблица из СН 452-73

Диаметр трубопровода, мм	Ширина полосы земель для одного подземного трубопровода, м		Расстояние между осями смежных газопроводов, м
	На землях несельскохозяйственного назначения или непригодных для сельского хозяйства и землях государственного лесного фонда	На землях сельскохозяйственного назначения худшего качества (при снятии и восстановлении плодородного слоя)	
До 426 включительно	20	28	8
Более 426 до 720 включительно	23	33	9
Более 720 до 1020 включительно	28	39	11
Более 1020 до 1220 включительно	30	42	13
Более 1220 до 1420 включительно	32	45	15

Примечание. Таблица 1 соответствует действующим СН 452-73. Нормы отвода земель для магистральных трубопроводов. См. «Сборник норм отвода земель для строительства линейных сооружений» (М., Стройиздат, 1976).

2.2.4. Прокладка вторых и последующих ниток магистральных газопроводов практически рациональна лишь справа от прежде проложенной нитки по ходу транспортируемого продукта.

2.2.5. Ширина полосы отвода на период строительства магистральных подземных, надземных, наземных, а также прокладываемых с частичным заглублением газопроводов определяется проектом организации строительства в соответствии с табл. 1 при обязательном учете сооружения внедрассовых временных объектов - дорог, трубосварочных и других баз, полевых жилых городков, складов труб, древесины, железнодорожных тупиков, причалов и т. д. и согласовывается заказчиком с землевладельцами (землепользователями) или соответствующими организациями (отделениями железных дорог, пароходствами, лесничествами, дорожными эксплуатационными участками и др.).

2.2.6. Снос (или перенос) объектов, расположенных в пределах полосы строительства магистрального газопровода, а также пересадка ценных пород деревьев и кустарников с полосы строительства осуществляется заказчиком непосредственно после соответствующих согласований (сроки, стоимость и др.) с владельцами собственности или по отдельным договорам, а также самими владельцами собственности, или подрядчиком за счет средств заказчика.

2.2.7. Горизонтальные углы поворотов магистрального газопровода разбиваются:

- при будущей разработке траншеи одноковшовыми экскаваторами-по ходу восстановления и фиксации оси трассы;
- при будущей разработке траншеи роторными экскаваторами - после планировки микрорельефа строительной полосы.

2.2.8. Пересечение трассы магистрального газопровода подземными сооружениями и коммуникациями фиксируется специальными знаками, которые устанавливаются на оси трассы трубопровода.

2.2.9. Границы строительной полосы обозначаются хорошо определяемыми знаками: в лесной местности - зарубками на деревьях, в открытой - вешками, устанавливаемыми одновременно с пикетными знаками, и т.д.

2.2.10. Все вопросы, возникающие между подрядчиком и заказчиком, касающиеся проложения оси полосы строительства газопровода и возможных изменений в этой части в проектных решениях, должны быть окончательно согласованы в период приемки подрядчиком от заказчика геодезической разбивочной основы: трасса трубопровода в натуре должна строго соответствовать утвержденным заказчиком рабочим чертежам.

2.2.11. Частные вопросы, относящиеся к фиксации оси трассы магистрального газопровода и границ полосы отвода земель, могут быть определены следующим образом.

2.2.11.1. Пикетные знаки по всей длине полосы строительства магистрального газопровода устанавливаются через 100м за исключением тех участков трассы, где они оказываются «резаными», т.е. не соответствующими порядковым номерам ввиду результатов встречных направлений изысканий трассы и камеральной обработки их или в случаях, предусмотренных п. 2.2.10.

2.2.11.2. Пикетные знаки в целях их легкого обнаружения должны иметь яркую окраску и соответствующую высоту (например, пикетные знаки должны быть выше окружающих их сельскохозяйственных культур-пшеницы, подсолнечника и т.п.).

2.2.11.3. Знаки, фиксирующие (надписью на соответствующих табличках) изменения в горизонтальном направлении газопровода, рекомендуется устанавливать высотой не менее 2 м. Это же относится и к

километровым знакам и точкам, где магистральный трубопровод изменяет свои конструктивные характеристики (толщину стенки, диаметр, марку стали труб, тип или конструкцию изоляционного покрытия, глубину заложения).

2.2.11.4 Разбивку и фиксирование оси прокладки технологической линии связи (кабеля) вешками следует выполнять после укладки и засыпки подземного газопровода (после укладки и обвалования наземного) на участках, обеспечивающих непрерывную работу кабелеукладочных колонн на всем протяжении участка трассы одного генерального подрячика.

3. Расчетка строительной полосы от леса.

3.1. Расчетка строительной полосы от леса в летнее время.

3.1.1. Расчетка строительной полосы от леса в летнее время производится специализированной бригадой, которая выполняет взаимосвязанные, но технологически разнородные единичные виды работ, охватывающие весь производственный процесс.

4.1.2. Подготовка строительной полосы в условиях болот при прокладке трубопровода с бровки траншеи при полностью разложившемся торфе в зимнее время обеспечивается сооружением временной технологической дороги путем промораживания болотного грунта при неоднократном его проходе - проминании последовательно: трелевочным трактором, болотным трактором, трактором на ординарном ходу, трубоукладчиком, гусеничным транспортером.

4.1.3. Подготовка строительной полосы в условиях болот при прокладке трубопровода методом сплава или протаскивания (летний сезон работ) обеспечиваются созданием на берегу болота монтажно-сварочно-изоляционной базы и устройством прохода по болоту экскаватора на болотном ходу или экскаватора на перекидных сланях, или экскаватора на пене-волокуше, или выполнением мероприятий по подготовке взрыва удлиненными или сосредоточенными зарядами для образования траншеи-канала.

4.1.4. Подготовка строительной полосы в условиях болот при наземной прокладке или прокладке газопровода с частичным заглублением (летний сезон) требует сооружения технологической дороги, обеспечения прохода болотного канавокопателя с навесным оборудованием (для образования траншеи-канавы) и прохода экскаватора для обвалования газопровода (на перекидных сланях или на пене-волокуше, или на болотном ходу).

5. Подготовка строительной полосы в горных условиях.

5.1. Подготовку строительной полосы не следует ограничивать ее пределами: должны быть убраны нависшие над полосой скалы и камни, а также деревья и возможные осыпи (камнепады).

5.2. Подготовка строительной полосы в горных условиях осуществляется одновременно с устройством полог.

5.2.1. В условиях разбойной скалы полки устраиваются с помощью одноковшовых экскаваторов и бульдозеров.

5.2.2. В условиях монолитной скалы применяется буровзрывной метод (послойная разработка скалы с применением во всех случаях взрывов только на рыхление; взрывы на выброс запрещаются во избежание образования трещин в скальном монолите стенки полки).

6. Специфика подготовки строительной полосы в условиях вечной мерзлоты.

6.1.1. Восстановить и закрепить ось зимней технологической дороги.

6.1.2. Произвести разбивку и геодезическое закрепление карьеров грунта и подъездов к ним с различных участков трассы трубопровода.

6.1.3. Произвести заготовку (в том числе послойное проветривание и послойную сушку) грунта в карьерах.

6.1.4. Выполнить работы по усилению промораживания деятельного слоя грунта на переувлажненных и слабо промерзающих (сложенных солеснасыщенными грунтами) участках трассы трубопровода.

6.1.5. Временные реперы выполнить в виде забуренных в грунт металлических стержней (уголков, труб и др.) и предусмотреть их сохранность на участках пучинистых грунтов.

6.1.6. Подготовить грунтовые и иные (в соответствии с ППР) основания под дорожные и площадочные насыпи.

6.1.7. Соорудить технологические дороги для использования в начальный период производства СМР (задел дорог).

6.2. На залесенных участках трассы трубопровода (тундровая тайга, тундровое мелколесье) корчевку пней следует производить лишь на полосе рытья траншей.

8. Строительство временных дорог.

8.1. Временные дороги, используемые при строительстве линейной части магистральных газопроводов, определяются следующим образом.

8.1.1. Вдольтрассовые. Предназначены для осуществления перевозок по трассе строящегося магистрального трубопровода. Проходят как по полосе строительства, так и в непосредственной близости от нее. Основные транспортируемые грузы: трубы, оборудование, в том числе и для КС, строительная и специальная техника и др. Вдольтрассовые дороги - основные для перевозки людей, ГСМ, межобъектной связи, бытового обслуживания и т.п.

8.1.2. Подъездные дороги. Являются основными связующими пунктов назначения или перевалки строительных грузов с трубосварочными и другими базами, полевыми жилыми городками и непосредственно трассой магистрального газопровода (с выходом на вдольтрассовые дороги). Связывают также трассу трубопровода с карьерами песка, щебня, гравия и объектами промиссии (заводами железобетонных изделий, металлоконструкций и др.).

8.1.3. Технологические дороги. Сооружаются и используются для производственного прохождения механизированных колонн и бригад. Переходы от вдольтрассовых дорог к технологическим следует включать в состав последних.

8.1.4. В отличие от постоянных дорог, срок эксплуатации которых без ремонта превышает 5 - 7 лет, временные дороги эксплуатируются в течение подготовки к строительству и всего срока строительства магистрального газопровода.

8.2. Непосредственно на строительной полосе при прокладке магистральных трубопроводов строительство временных дорог производится для беспрепятственного прохода и работы строительных колонн и бригад и движения транспорта, в основном на участках болот и сезонно обводняемых территориях.

8.3. Наиболее практичные конструкции временных дорог, учитывающие нагрузку тяжелой строительной техники (трубоукладчиков, тракторов и др.). - лежневые дорожки различных типов. Применение иных конструкций временных дорог данного назначения - из так называемых инвентарных бревенчатых щитов, железобетонных решетчатых и других плит и проч. не рекомендуется (сложность реализации оборота щитов и плит из-за преодоления явления присоса, поломка щитов и плит, транспортировка их в объезд болот и др.).

8.4. Предварительное осушение (водоотвод) болот и заболоченных участков, заменяющее строительство временных дорог на строительной полосе, может быть рекомендовано лишь после выполнения соответствующих экономических расчетов.

8.5. Не рекомендуется при строительстве временных дорог использовать конструкции, не соответствующие действующей ведомственной классификации этих дорог и не имеющие надлежащих сертификатов: временные грунтовые дороги с использованием нетканых синтетических материалов (НСМ), дороги с «дорожной одеждой типа «елочка» для круглогодичного сооружения магистральных трубопроводов», снеголедовые дороги конструкции ГПИ и др.

Дороги указанных конструкций не обеспечивают проход тяжелой строительной техники и транспорта (плетевозов), либо для сооружения требуют применения непроизводительного и дорогого ручного труда.

8.6. Внедорожные временные дороги - подъездные, вдольдорожные, тупиковые (к временным складам, базам и др.) должны сооружаться с соблюдением определенных в ППР параметров и условий, в частности, следующих:

8.6.1. Ширина проезжей части и полотна.

8.6.2. Пропускная способность дороги.

8.6.3. Краевые устройства дороги.

8.6.4. Поперечные уклоны участков дороги.

8.6.5. Ускоренное движение пневмоколесного транспорта.

8.6.6. Инерционное преодоление подъемов.

8.6.7. Движение автопоездов (например, по зимникам на расстояние более 300 км при транспортировке секций труб с организацией пунктов заправки технического обслуживания (ТО), отдыха водителей и обогрева).

8.6.8. Наибольшие продольные уклоны, учитывающие перевозки секций труб (длиной до 36 м, а в горных условиях - труб длиной от 6 до 12м).

8.6.9. Радиусы кривых в плане.

8.6.10. Виражи.

8.6.11. Уширение проезжей части и кривых.

8.6.12. Переходные кривые.

8.6.13. Серпантины.

8.6.14. Видимость дороги в плане и профиле.

8.6.15. Мосты и трубы.

8.6.16. Прохождение («разовое») гусеничного транспорта.

8.7. Временные дороги, сооружаемые при строительстве линейной части магистральных газопроводов, в части конструктивных решений могут быть определены следующим образом.

8.7.1. Грунтовые дороги без покрытия. Конструкция и технология сооружения определяется в зависимости от категории дороги, типа болота, его глубины, степени разложения торфа, гидрорежима, размеров болота в плане, рельефа дна болота. По типовым поперечным профилям земляное полотно возводят на болотах I типа глубиной до 4 м и II типа - до 3 м при поперечном уклоне дна соответственно для типов болот не круче 1:10 и 1:15. Используемые грунты:

- песок средний, мелкий, пылеватый;
- супесь легкая крупная, легкая пылеватая и тяжелая пылеватая;
- суглинки легкий, легкий пылеватый, тяжелый, тяжелый пылеватый;
- глины.

Рекомендуется также использовать дренирующие и крупнообломочные грунты, шлаки и золошлаковые смеси.

8.7.2. Дороги из грунтов, улучшенных добавками. Покрывают из улучшенных грунтов применяют в основном для дорог III-IV категорий при усилении верхнего слоя земляного полотна скелетными добавками и грунтами оптимального состава в случаях, соответственно, когда слой земляного полотна состоит из глин с числом пластичности не более 22-27 и тяжелых суглинков с числом пластичности не более 12-17 (крупнообломочные щебенистые и гравелистые грунты, дресва, отходы каменных карьеров и асбестового производства) и когда верхний слой земляного полотна состоит из песчаных или легких суглинистых грунтов с числом пластичности не более 7-12 (смешение глинистого грунта со среднезернистым и крупнозернистым песком в карьере в смесительной установке или непосредственно на месте производства работ смешением верхнего слоя земляного полотна с отсыпанным сверху песчаным грунтом при толщине слоя смеси 30-35 см).

8.7.3. Деревогрунтовые дороги. Устраиваются на болотах I и II типов, где возведение земляного полотна нецелесообразно из-за больших объемов привозного дренирующего грунта и при наличии лесоматериалов (например, при расчистке трассы от леса). Дороги представляют собой сплошной бревенчатый (поперечный) настил на естественном или заранее подготовленном основании (хворостяная выстилка, порубочные остатки, деревянные продольные лаги и др.), засыпаемый сверху (границы - отбойные брусья или бревна) оптимальной грунтовой смесью. Обыденное название дорог - лежневые.

8.7.4. Гравийные щебеночные дороги. Покрытия из гравийных и щебеночных смесей используются для дорог III и IV категорий с земляным полотном из песчано-глинистых или песчаных грунтов. Используется гравийный материал или искусственно составленные смеси. Покрытия устраиваются в 2-3 слоя при толщине слоев 15-20 см.

8.7.5. Сборные дороги с покрытием из железобетонных плит. Применяются как сплошные, так и колеиные из плит различной конфигурации (шестиугольные, квадратные, прямоугольные), сплошные и ячеистые. Плиты укладываются на подготовленное основание.

8.7.6. Зимние дороги (зимники) сооружаются в районах с продолжительностью зимнего периода более 5 месяцев. План и продольный профиль зимника определяется скоростью движения пневмоколесного транспорта (не более 50 км/час), обеспечением безопасности движения и способами защиты от снежных заносов. Рекомендуемая ширина полотна дороги - 12 м; величина наибольшего продольного уклона - 10°; наименьший радиус кривизны в плане - 100 м (нормативный - 250 м); наименьшие радиусы вертикальных кривых: выпуклых - 3500 м, вогнутых - 1200 м; наименьшая расчетная видимость поверхности дороги - 100 м, встречного автомобиля - 200 м.

На участках протяженных подъемов и спусков (более 20 м) во избежание скольжения и пробуксовки транспортных средств дорогу следует посыпать песком или применять гусеничные буксировщики.

8.7.7. По продолжительности эксплуатации, грузонапряженности и расположению на местности зимние дороги подразделяются на:

- регулярные (используются в течение двух и более сезонов);
- разового пользования (для разового прохода транспорта);
- сухопутные (прокладываются на грунтовом основании);
- ледовые (устраиваются методом намораживания на заснеженную поверхность земли - снеголедовые или на лед - ледовые переправы);
- дороги с предварительно замороженным основанием (для продления периода их эксплуатации в весеннее и даже частично в летнее время);
- автомобильные, тракторные, автотракторные (т.е. смешанного использования транспорта) - по назначению.

Минимальная ширина проезжей части ледовой дороги - 5 м для одностороннего и 7 м - для двустороннего движения.

8.7.8. Ледовые переправы через ручьи, реки, озера, заменяющие в зимний период мосты и летние переправы, рекомендуется сооружать в два этапа:

- летний - уточнение створа переправы; устройство подходов, расчистка (планировка) пойменной части переправы, изготовление конструкций сопряжения берегов с ледяным покровом;
- зимний - устройство переправы, включая при необходимости, искусственное наращивание толщины льда на переправе. Ледовая переправа должна иметь рекомендуемую ширину порядка 20 м и использоваться для одностороннего движения транспорта. Для встречного движения должна сооружаться параллельная ледовая переправа на расстоянии порядка 100 м от соседней.

8.8. В местах пересечения временными дорогами малых водотоков сооружаются:

- мосты, рассчитанные на нормативную нагрузку колонны автомобилей массой по 30 т и одиночную нагрузку колесной массы 80 т, а также гусеничную массу 60 т при ширине проезжей части 4,5 м для одностороннего и 10 м для двустороннего движения;
- водопропускные (металлические или железобетонные) трубы, сечения которых рассчитаны на безнапорный режим работы в зависимости от площади бассейна стока, величины осадков (паводок, ливни), скорости течения воды и т.д. Водопропускные трубы должны иметь оголовки; высота засыпки труб должна быть не менее 0,5 м; ширина засыпки поверху должна превышать ширину полосы временной дороги не менее, чем на 1 м.

8.9. При устройстве временных дорог в условиях вечномерзлых грунтов снятие мохорастительного покрова не допускается.

8.9.1. Льдоснеговые дороги с учетом рельефа местности и величины снегопереноса рекомендуется сооружать в насыпях или нулевых отметках.

8.9.2. Уплотнение снежного покрова при сооружении как подъездных, так и вдольтрассовых и технологических временных дорог следует производить до плотности снега 0,5 - 0,55 г/см³ в начальный период эксплуатации (с ограничением скорости движения и осевой нагрузки транспортных средств) с последующим доведением плотности покрова до 0,6 - 0,7 г/см³. При этом скорость движения и осевая нагрузка транспортных средств может быть увеличена.

9. Общее требование к подготовке строительной полосы.

9.1. Так как отдельные внутритрассовые временные объекты требуют для их сооружения различных сроков, рабочие чертежи на них, а также соответствующие разделы ППР в каждом отдельном случае должны выдаваться исполнителям-производителям работ в сроки, обеспечивающие своевременное и качественное сооружение этих объектов с учетом как норм продолжительности строительства линейной части магистральных газопроводов, так и действующих СНиП по организации строительного производства.

6.6.4. Охрана трубопроводов

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов трубопроводного транспорта могут предоставляться земельные участки для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков (из статьи 90 Земельного кодекса). В той же статье 90 имеется специальный подпункт 3, к котором содержатся требования по установлению охранных зон с особыми условиями использования земельных участков:

«Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, правил охраны магистральных трубопроводов, других утвержденных в установленном порядке нормативных документов. На указанных 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».

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта на землях, прилегающих к землям, предоставленным в пользование предприятиям, учреждениям и организациям транспорта, могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяется для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

Земли охранных зон транспорта остаются в пользовании сельскохозяйственных и лесохозяйственных организаций и других землепользователей и используются ими с соблюдением установленных ограничений.

К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земли с подвижными песками, прилегающие к землям транспорта.

В охранных зонах транспорта запрещается:

Производить без письменного согласия предприятий, учреждений и организаций транспорта всякого рода строительные, монтажные и горные работы постоянного и временного характера;

Вести рубки леса и нарушать растительный покров способами, которые могут привести к образованию оползней, осыпей, селевых потоков, оврагов, возникновению подвижных песков, снежных заносов, лавин и т.п.

При выборе трассы необходимо учитывать, что в целях безопасности строительными нормами и правилами устанавливаются необходимые расстояния от сооружений, устройств и других объектов транспорта до населенных пунктов, промышленных, сельскохозяйственных и других предприятий, отдельных зданий и сооружений.

В случае пересечения объектов транспорта линейными сооружениями другого вида транспорта, линиями электропередачи и связи, а также при подходе таких сооружений и линий к объектам транспорта условия строительства и эксплуатации указанных сооружений, линий и объектов определяются соглашениями между соответствующими предприятиями, учреждениями и организациями.

В связи с установлением охранных зон собственники земельных участков (пользователи, владельцы, арендаторы) несут убытки, которые согласно действующему законодательству подлежат возмещению (статьи 8, 11, 12, 15, 16 Гражданского кодекса). В целях установления охранных зон и обеспечения установленного режима использования земель в охранной зоне составляется договор о сервитуте, в котором устанавливается право ограниченного пользования соседним участком. Сервитут - это вещное право лиц, не являющихся собственниками (из статьи 216 Гражданского кодекса). Договор о сервитуте (в данном случае об установлении охранной зоны) подлежит обязательной государственной регистрации в учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сервитут может быть установлен как при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства объекта, так и в качестве самостоятельного вида работ. Более подробно о сервитуте и заключении договора смотрите в разделе 9 настоящего Пособия.

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства объектов трубопроводного транспорта, включая объекты газоснабжения и объекты иного назначения, необходимо учитывать Правила охраны газораспределительных сетей, Правила охраны систем газоснабжения, Правила безопасности в газовом хозяйстве, Правила охраны магистральных трубопроводов и др. Кроме того, нормы, установленные в указанных Правилах, необходимо использовать при установлении охранных зон систем трубопроводов и соответственно ограничений, обременений (сервитутов) по использованию земельных участков.

В соответствии с законодательством Российской Федерации трубопроводы, включая газораспределительные сети, относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" от 21 июля 1997 г. N 116-ФЗ (с изменениями от 7 августа 2000 г.).

Федеральным законом от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" в главе IX установлены Правовые основы промышленной безопасности систем газоснабжения в Российской Федерации.

Извлечение из Федерального закона от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации"	
	Правовое регулирование промышленной безопасности при осуществлении газоснабжения Правовое регулирование промышленной безопасности в организациях, занимающихся газоснабжением в Российской Федерации, осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", Законом Российской Федерации "Об охране окружающей природной среды", Федеральным законом "Об экологической экспертизе", настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Порядок разработки и утверждения норм и нормативов в области промышленной безопасности объектов систем газоснабжения устанавливается федеральным органом исполнительной власти, специально уполномоченным в области промышленной безопасности.
Статья 30	
Статья 31	Прогнозирование вероятности возникновения аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения Каждый объект систем газоснабжения, отнесенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке к категории опасных, а также проекты нормативных правовых актов и технические проекты в области промышленной безопасности систем газоснабжения и их объектов подлежат государственной экологической экспертизе в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В отношении каждого объекта систем газоснабжения постоянно осуществляется прогнозирование вероятности возникновения аварий, катастроф. Требования, нормы, правила и методика прогнозирования вероятности возникновения аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения утверждаются федеральным органом исполнительной власти, специально уполномоченным в области промышленной безопасности.
Статья 32	Обеспечение безопасности промышленной безопасности объектов систем газоснабжения Организация - собственник системы газоснабжения, кроме мер, предусмотренных законодательством Российской Федерации в области промышленной безопасности, обязана обеспечить на стадиях проектирования, строительства и эксплуатации объектов системы газоснабжения осуществление комплекса специальных мер по безопасному функционированию таких объектов, локализации и уменьшению последствий аварий, катастроф. Юридические и физические лица, виновные в возникновении аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения, в том числе аварий, катастроф, возникших в связи со скрытыми дефектами материалов, оборудования, с некачественным выполнением строительно-монтажных работ, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Органы исполнительной власти и должностные лица, граждане, виновные в нарушении правил охраны магистральных трубопроводов, газораспределительных сетей и других объектов систем газоснабжения, строительстве зданий, строений и сооружений без соблюдения безопасных расстояний до объектов систем газоснабжения или в их умышленном блокировании либо повреждении, иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действиях, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения. Вмешательство в работу объектов систем газоснабжения не уполномоченных на то юридических и физических лиц запрещается. Материальный ущерб, нанесенный организации - собственнику системы газоснабжения в результате умышленного ее блокирования или повреждения либо иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действий, возмещается в установленном порядке виновными лицами или принявшими противоправные решения лицами. Материальный ущерб, нанесенный организации - собственнику системы газоснабжения вследствие непреодолимой силы, возмещается за счет средств обязательного страхования.
Статья 33	Обеспечение готовности опасного объекта системы газоснабжения к локализации аварий, катастроф, ликвидации их последствий Организация - собственник опасного объекта системы газоснабжения обеспечивает его готовность к локализации потенциальных аварий, катастроф, ликвидации последствий в случае их возникновения посредством осуществления следующих мероприятий: - создает аварийно-спасательную службу или привлекает на условиях договоров соответствующие специализированные службы; - осуществляет разработку планов локализации потенциальных аварий, катастроф, ликвидации их последствий;

	создает инженерные системы контроля и предупреждения возникновения потенциальных аварий, катастроф, системы оповещения, связи и защиты; создает запасы материально-технических и иных средств; осуществляет подготовку работников опасного объекта системы газоснабжения к действиям по локализации потенциальных аварий, катастроф, ликвидации их последствий. Перечень мероприятий по обеспечению готовности опасного объекта системы газоснабжения к локализации потенциальных аварий, катастроф, ликвидации их последствий разрабатывается организацией - собственником системы газоснабжения и согласуется с территориальным подразделением федерального органа исполнительной власти, специально уполномоченного в области промышленной безопасности.

Федеральным законом "О газоснабжении в Российской Федерации" от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ установлено следующее определение охранной зоны: «охранная зона объектов системы газоснабжения - территория с особыми условиями использования, которая 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».

6.6.5. Правила охраны газораспределительных сетей

Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. N 878 утверждены «Правила охраны газораспределительных сетей». Обращаем внимание, что, помимо требований к охране газораспределительных сетей и установлению охранных зон, в Правилах установлены требования по организации землеустроительных работ при межевании земельных участков под объектами газоснабжения, особенностям государственного кадастрового учета и регистрации права на земельные участки, а также установлению и регистрации ограничений и обременений по использованию земель в охранных зонах газораспределительных сетей.

ПРАВИЛА ОХРАНЫ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ

(утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878)

(извлечение)

1. Настоящие Правила, разработанные на основании Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации", устанавливают порядок определения границ охранных зон газораспределительных сетей, условия использования земельных участков, расположенных в их пределах, и ограничения хозяйственной деятельности, которая может привести к повреждению газораспределительных сетей, определяют права и обязанности эксплуатационных организаций в области обеспечения сохранности газораспределительных сетей при их эксплуатации, обслуживании, ремонте, а также предотвращения аварий на газораспределительных сетях и ликвидации их последствий.

2. Настоящие Правила действуют на всей территории Российской Федерации и являются обязательными для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность.

3. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

а) "распределительные газопроводы" - газопроводы, обеспечивающие подачу газа от газораспределительных станций магистральных газопроводов или других источников газоснабжения до газопроводов-вводов или организаций - потребителей газа;

б) "межпоселковый газопровод" - распределительный газопровод, проложенный между поселениями;

в) "газопровод-ввод" - газопровод от места присоединения к распределительному газопроводу до отключающего устройства или наружной конструкции здания либо сооружения потребителя газа;

г) "трасса газопровода" - положение оси газопровода на местности, определяемое двумя проекциями: горизонтальной (планом) и вертикальной (продольным профилем);

д) "газорегуляторный пункт" - технологическое оборудование, размещаемое в специальных зданиях, шкафах или блоках, предназначенное для снижения давления газа и поддержания его на заданном уровне в газораспределительных сетях;

е) "охранная зона газораспределительной сети" - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения;

ж) "нормативные расстояния" - минимально допустимые расстояния от газораспределительной сети до зданий и сооружений, не относящихся к этой сети, устанавливаемые при проектировании и строительстве этой сети, зданий и сооружений в целях обеспечения их безопасности, а также находящихся в них людей в случае возникновения аварийной ситуации на газораспределительной сети;

з) "организация - собственник газораспределительной сети" - организация, которая получила газораспределительную сеть в собственность в процессе приватизации либо создала или приобрела газораспределительную сеть на других, предусмотренных законодательством Российской Федерации, основаниях;

и) "эксплуатационная организация газораспределительной сети" - специализированная организация, осуществляющая эксплуатацию газораспределительной сети и оказывающая услуги, связанные с подачей газа потребителям. Эксплуатационной организацией может быть организация - собственник этой сети либо организация, заключившая с организацией - собственником сети договор на ее эксплуатацию.

4. В состав газораспределительных сетей входят:

а) наружные подземные, наземные и надземные распределительные газопроводы, межпоселковые газопроводы, газопроводы-вводы с установленной на них запорной арматурой;

б) внеплощадочные газопроводы промышленных предприятий;

в) переходы газопроводов через естественные и искусственные препятствия, в том числе через реки, железные и автомобильные дороги;

г) отдельно стоящие газорегуляторные пункты, расположенные на территории и за территорией населенных пунктов, промышленных и иных предприятий, а также газорегуляторные пункты, размещенные в зданиях, шкафах или блоках;

д) устройства электрохимической защиты стальных газопроводов от коррозии и средства телемеханизации газораспределительных сетей, объекты их электропривода и энергоснабжения.

5. В соответствии с законодательством Российской Федерации газораспределительные сети относятся к категории опасных производственных объектов, что обусловлено взрыво- и пожароопасными свойствами транспортируемого по ним газа. Основы безопасной эксплуатации газораспределительных сетей определены Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов".

6. Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

7. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

8. Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для односторонних газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

9. Нормативные расстояния устанавливаются с учетом значимости объектов, условий прокладки газопровода, давления газа и других факторов, но не менее строительных норм и правил, утвержденных специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области градостроительства и строительства.

10. Трассы подземных газопроводов обозначаются опознавательными знаками, нанесенными на постоянные ориентиры или железобетонные столбики высотой до 1,5 метров (вне городских и сельских поселений), которые устанавливаются в пределах прямой видимости не реже чем через 500 метров друг от друга, а также в местах пересечений газопроводов с железными и автомобильными дорогами, на поворотах и у каждого сооружения газопровода (колодцев, коверов, конденсатосборников, устройств электрохимической защиты и др.). На опознавательных знаках указывается расстояние от газопровода, глубина его заложения и телефон аварийно-диспетчерской службы.

11. Опознавательные знаки устанавливаются или наносятся строительными организациями на постоянные ориентиры в период сооружения газораспределительных сетей. В дальнейшем установка, ремонт или восстановление опознавательных знаков газопроводов производятся эксплуатационной организацией газораспределительной сети. Установка знаков оформляется совместным актом с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, по которым проходит трасса.

12. В местах пересечения газопроводов с судоходными и сплавными реками и каналами на обоих берегах на расстоянии 100 м от оси газопроводов устанавливаются навигационные знаки. Навигационные знаки устанавливаются эксплуатационной организацией газораспределительной сети по согласованию с бассейновыми управлениями водных путей и судоходства (управлениями каналов) и вносятся последними в лоцманские карты.

13. Исполнительная съемка газораспределительных сетей и границ их охранных зон выполняется в единой государственной или местной системах координат и оформляется в установленном порядке. Организации - собственники газораспределительных сетей или эксплуатационные организации обязаны включать материалы исполнительной съемки в состав материалов по межеванию границ охранных зон, которые передаются органам, осуществляющим ведение государственного земельного кадастра.

14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

17. Утверждение границ охранных зон газораспределительных сетей и наложение ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки, указанных в пунктах 14, 15 и 16, производятся на основании материалов по межеванию границ охранный зоны органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков - для проектируемых газораспределительных сетей и без согласования с указанными лицами - для существующих газораспределительных сетей.

18. Решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об утверждении границы охранный зоны и наложении ограничений (обременений) на входящие в нее земельные участки является основанием для проведения кадастровых работ по формированию частей земельных участков, входящих в охранный зону, их государственному кадастровому учету с присвоением учетных кадастровых номеров в Едином государственном реестре земель и государственной регистрации обременений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

19. Для проведения кадастровых работ организация - собственник газораспределительной сети или эксплуатационная организация направляет в орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра, заявку с приложением решения органа исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации об установлении охранных зон и материалов по межеванию границ этих зон.

20. По результатам кадастровых работ организации - собственнику газораспределительной сети или эксплуатационной организации выдаются кадастровые планы земельных участков с указанием границ и учетных кадастровых номеров частей земельных участков, входящих в охранный зону.

21. Указанные в пунктах 14, 15 и 16 настоящих Правил ограничения (обременения) подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

22. Разрешение на производство работ в охранной зоне газораспределительной сети должно содержать информацию о характере опасных производственных факторов, расположении трассы газопровода, условиях, в которых будут производиться работы, мерах предосторожности, наличии и содержании инструкций, которыми необходимо руководствоваться при выполнении конкретных видов работ. В разрешении также оговариваются этапы работ, выполняемых в присутствии и под наблюдением представителя эксплуатационной организации газораспределительной сети.

23. Лица, имеющие намерение производить работы в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ пригласить представителя эксплуатационной организации газораспределительной сети на место производства работ. Эксплуатационная организация обязана обеспечить своевременную явку своего представителя к месту производства работ для указания трассы газопровода и осуществления контроля за соблюдением мер по обеспечению сохранности газораспределительной сети.

24. В случае повреждения газораспределительной сети или обнаружения утечки газа при выполнении работ в охранной зоне технические средства должны быть остановлены, двигатели заглушены, а персонал отведен от места проведения работ и расположен по возможности с наветренной стороны. О происшедшем немедленно извещается аварийно-диспетчерская служба эксплуатационной организации газораспределительной сети. До прибытия аварийной бригады руководитель работ обязан принять меры, предупреждающие доступ к месту повреждения сети или утечки газа посторонних лиц, транспортных средств, а также меры, исключающие появление источников открытого огня.

При обнаружении на месте производства работ подземных коммуникаций и сооружений, не указанных в технической документации, работы должны быть немедленно остановлены и приняты меры по обеспечению сохранности обнаруженных подземных коммуникаций и сооружений, установлению их принадлежности и вызову представителя соответствующей эксплуатационной организации газораспределительной сети.

25. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей при условии направления собственникам, владельцам или пользователям земельных участков, которые расположены в охранных зонах, предварительного письменного уведомления имеют право проводить следующие работы в охранных зонах:

- а) техническое обслуживание, ремонт и диагностирование газораспределительных сетей;
- б) устройство за счет организаций - собственников газораспределительных сетей дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для эксплуатации сетей на условиях, согласованных с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков;
- в) рытье шурфов и котлованов, бурение скважин и другие земляные работы, осуществляемые с целью определения технического состояния газораспределительных сетей или их ремонта;
- г) расчистка трасс (просек) газопроводов от древесно-кустарниковой растительности при наличии лесорубочного билета, оформленного в установленном порядке.

26. При прохождении охранных зон газораспределительных сетей по лесам и древесно-кустарниковой растительности эксплуатационные организации газораспределительных сетей обязаны за свой счет:

- содержать охранные зоны (просеки) газораспределительных сетей в пожаробезопасном состоянии;
- создавать минерализованные полосы по границам просек шириной не менее 1,4 метра;
- устраивать через каждые 5 - 7 километров переезды для противопожарной техники. Проведение работ в таких охранных зонах и за их пределами должно производиться в порядке, установленном лесным законодательством Российской Федерации.

27. Уведомление о производстве работ отправляется эксплуатационной организацией газораспределительной сети по почте не менее чем за 5 рабочих дней до начала работ.

28. Для обеспечения доступа в охранную зону газораспределительной сети эксплуатационная организация при необходимости заключает в установленном порядке с собственниками, владельцами или пользователями смежных земельных участков договоры временного пользования земельными участками или договоры установления сервитута.

29. Работы по предотвращению аварий или ликвидации их последствий на газопроводах могут производиться эксплуатационной организацией газораспределительной сети в любое время года без согласования с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, но с уведомлением их о проводимых работах.

30. В случае обнаружения представителем эксплуатационной организации газораспределительной сети проведения работ в охранной зоне без надлежащего оформления разрешения на производство работ либо выполнения работ с нарушением настоящих Правил представитель эксплуатационной организации имеет право приостановить указанные работы и составить соответствующий акт.

31. При обнаружении обстоятельств, влияющих на безопасность работ, проводимых сторонними юридическими и физическими лицами в охранной зоне газораспределительной сети на основании разрешения эксплуатационной организации, последняя обязана обследовать газораспределительную сеть в месте проведения работ в целях определения ее технического состояния и обеспечения безопасности.

32. В случае необходимости проведения ремонтных работ для предотвращения разрушения газораспределительной сети или устранения утечек газа эксплуатационная организация имеет право временно, до окончания ремонтных или аварийно-восстановительных работ, запретить проведение в данном месте любых работ.

33. Информация об утечке газа, угрожающей зданиям и сооружениям, не относящимся к газораспределительной сети, должна быть передана эксплуатационной организацией собственникам, владельцам или пользователям этих объектов, а также органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления.

34. Плановые работы по техническому обслуживанию и ремонту в охранной зоне газораспределительных сетей, требующие снятия дорожных покрытий и разрытия грунта, должны быть согласованы в порядке, установленном органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. При утечке газа из газораспределительных сетей аварийно-восстановительные работы производятся без предварительного согласования, но с обязательным вызовом на место производства работ представителей организаций, перечень которых установлен органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

35. Организация, производящая аварийно-восстановительные работы, осуществляет объезд места аварии, устанавливает необходимые предупреждающие знаки для транспорта и пешеходов и восстанавливает дорожное покрытие.

36. В аварийных ситуациях эксплуатационной организации разрешается подъезд к газораспределительной сети по кратчайшему маршруту для доставки техники и материалов с последующим оформлением акта. При проведении указанных работ на газопроводах, проходящих через леса и древесно-кустарниковую растительность, разрешается вырубка деревьев с последующим оформлением в месячный срок лесорубочных билетов и очисткой мест вырубки от порубочных остатков.

37. После выполнения работ по ремонту, обслуживанию или устранению последствий аварий газораспределительной сети на землях лесного фонда или сельскохозяйственного назначения эксплуатационная организация должна привести эти земли в исходное состояние (рекультивировать) и передать их по акту собственнику, владельцу, пользователю земельного участка или уполномоченному им лицу.

38. Убытки, нанесенные собственникам, владельцам или пользователям земельных участков в результате проведения работ, возмещаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

39. В случае расположения в охранных зонах газораспределительных сетей других инженерных коммуникаций, принадлежащих иным организациям, либо пересечения газораспределительных сетей с такими коммуникациями отношения эксплуатационной организации с организациями - собственниками указанных коммуникаций строятся на основании договоров, определяющих совместные действия по обеспечению безопасной эксплуатации этих сооружений, предупреждению аварий и чрезвычайных ситуаций и ликвидации их последствий.

40. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей и других инженерных коммуникаций, проходящих в одной охранной зоне, совместно разрабатывают схему объектов с точным указанием их расположения, а также план совместного осуществления контроля и содержания коммуникаций и ликвидации аварий, предусматривающий меры по предотвращению повреждений на соседних участках.

41. Порядок эксплуатации газопроводов в охранных зонах при пересечении ими автомобильных и железных дорог, инженерных коммуникаций, судоходных и сплавных рек, озер, водохранилищ, каналов, территорий промышленных предприятий, подходов к аэродромам, сельскохозяйственных угодий, лесов, древесно-кустарниковой растительности и иных владений должен согласовываться эксплуатационными организациями газораспределительных сетей с заинтересованными организациями, а также собственниками, владельцами или пользователями земельных участков.

42. Собственники инженерных коммуникаций, проложенных в охранных зонах газораспределительных сетей, или уполномоченные ими лица обязаны обеспечить обозначение этих коммуникаций на местности опознавательными и предупреждающими знаками.

43. При необходимости пересечения действующих газораспределительных сетей новыми коммуникациями затраты, связанные с переоборудованием сетей, возмещаются за счет собственника новых коммуникаций.

44. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления обязаны взаимодействовать в части обеспечения сохранности газораспределительных сетей, предупреждения аварий и чрезвычайных ситуаций, а также ликвидации их последствий.

45. Вмешательство в деятельность, связанную с обеспечением безопасной эксплуатации газораспределительных сетей, не уполномоченных на то органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных организаций, юридических и физических лиц запрещается.

46. Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, расположенных в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны принимать все зависящие от них меры, способствующие сохранности сети, и не препятствовать доступу технического персонала эксплуатационной организации к газораспределительной сети. В случае прохождения газораспределительной сети по территории запретных зон и специальных объектов персоналу эксплуатационной организации выдаются пропуска (разрешения) для доступа к сети в любое время суток без взимания платы.

47. Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений

(обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

48. Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права собственников, владельцев и пользователей на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются ограничения (обременения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

49. Юридические и физические лица, виновные в нарушении требований настоящих Правил, а также функционирования газораспределительных сетей, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

50. Убытки, причиненные организации - собственнику газораспределительной сети или эксплуатационной организации в результате блокирования или повреждения газораспределительной сети либо в результате иных действий, нарушающих бесперебойную или безопасную работу газораспределительной сети, исчисляются и взыскиваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации» (извлечение из Правил охраны газораспределительных сетей).

6.6.6. Правила безопасности в газовом хозяйстве

При разработке землеустроительной документации, связанной с предоставлением земельных участков для строительства, межевании земельных участков необходимо учитывать Правила безопасности в газовом хозяйстве, устанавливающие требования, направленные на обеспечение технической безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации систем газоснабжения (газораспределения) природными газами с избыточным давлением не более 1,2 МПа (²), а также сжиженными углеводородными газами (СУГ) с избыточным давлением не более 1,6 МПа, используемыми в качестве топлива. Правила обязательны для организаций любых организационно - правовых форм собственности, индивидуальных предпринимателей, а также граждан - потребителей газа для социальных нужд.

ПРАВИЛА БЕЗОПАСНОСТИ В ГАЗОВОМ ХОЗЯЙСТВЕ

Утверждены постановлением
Гостехнадзора России от 30 ноября 1998 г. N 71
(извлечения)

Правила распространяются на:

- газопроводы городов и населенных пунктов (включая межпоселковые), отопительных котельных, промышленных, сельскохозяйственных и других производств, а также средства защиты газопроводов от электрохимической коррозии;
- газорегуляторные пункты (ГРП) и газорегуляторные установки (ГРУ);
- газонаполнительные станции (ГНС), газонаполнительные пункты (ГНП), стационарные автомобильные газозаправочные станции (АГЗС), площадки заправки автотранспорта и бытовых баллонов с передвижных автозаправочных станций (автоцистерн), резервуарные и групповые баллонные установки сжиженных газов;
- внутренние газопроводы и газовое оборудование зданий всех назначений.

2. Проектирование и строительство

2.1. Проектирование систем газоснабжения (газораспределения)

2.1.1. Проектируемые системы газоснабжения (газораспределения) городов и населенных пунктов должны обеспечивать бесперебойное и безопасное газоснабжение, а также возможность оперативного отключения потребителей газа.

2.1.2. На строительство систем газоснабжения (газораспределения) должна разрабатываться проектная документация.

На дополнительную установку бытовых газовых плит, лабораторных горелок и других газовых приборов, не требующих организованного отвода продуктов сгорания в дымоход, а также монтаж индивидуальных баллонных установок СУГ эксплуатационная организация газового хозяйства может составить эскиз.

2.1.3. Проектная документация систем газоснабжения (газораспределения) до утверждения заказчиком должна быть согласована с организацией газового хозяйства на предмет ее соответствия выданным техническим условиям на проектирование.

Проекты подлежат повторному согласованию, если в течение 24 мес. не было начато строительство.

² Мегапаскаль (МПа) равен 10 х Па.

2.1.4. Используемые в проектах газовое оборудование (технические устройства) и материалы (в том числе и иностранного производства) должны быть сертифицированы на соответствие требованиям безопасности и иметь разрешение Госгортехнадзора России на применение.

2.2.5. О начале строительства строительно - монтажные организации должны уведомить территориальный орган Госгортехнадзора России не менее чем за 10 дней.

При представлении плана объемов строительно - монтажных работ на квартал срок уведомления о начале строительства может быть сокращен до 5 дней.

3.3. Наружные газопроводы и сооружения

3.3.5. Действующие наружные газопроводы должны подвергаться периодическим обходам, приборному техническому обследованию, диагностике технического состояния, а также текущим и капитальным ремонтам с периодичностью, установленной настоящими Правилами.

3.3.6. При обходе надземных газопроводов должны выявляться утечки газа, перемещения газопроводов за пределы опор, наличие вибрации, сплющивания, недопустимого прогиба газопровода, просадки, изгиба и повреждения опор, состояние отключающих устройств и изолирующих фланцевых соединений, средств защиты от падения электропроводов, креплений и окраски газопроводов, сохранность устройств электрохимической защиты.

3.3.16. Владельцы зданий должны содержать подвалы и технические подполья в состоянии, обеспечивающем возможность их постоянного проветривания и проверки на загазованность.

3.3.26. Утечки газа на газопроводах, обнаруженные при приборном техническом обследовании, устраняются в аварийном порядке.

Дефекты изоляционных покрытий, выявленные на газопроводах, расположенных в зонах опасного влияния блуждающих токов и на расстоянии менее 15 м от административных, общественных и жилых зданий, должны устраняться в течение 1 мес., в остальных случаях не позднее чем через 3 мес. после их обнаружения.

3.3.28. Внеочередные технические обследования (диагностика технического состояния) газопроводов должны проводиться по истечении расчетного ресурса работы, принимаемого для стальных газопроводов 40 лет и для полиэтиленовых 50 лет.

3.3.29. Производство строительных и земляных работ в охранной зоне газопровода (ближе 15 м) допускается по письменному разрешению организации - владельца газопровода, в котором должны быть указаны условия и порядок их проведения и приложена схема газопровода с привязками.

До начала работ эксплуатирующей организации газового хозяйства представляется проект плана производства работ для согласования мероприятий, обеспечивающих сохранность газопровода.

Производство строительных работ в охранной зоне газопровода без разрешения запрещается.

3.3.30. До начала работ ударных механизмов и землеройной техники должно быть определено фактическое местоположение газопровода открытием шурфов вручную в присутствии представителя организации газового хозяйства.

Ударные механизмы для рыхления грунта могут применяться не ближе 3 м от газопровода, а способные на отклонение от вертикали (клин - баба) - не ближе 5 м от газопровода.

Эксплуатационным организациям газового хозяйства допускается производить вскрытие газопровода механизированным способом, при условии удаления последнего слоя грунта (200 - 300 мм) вручную.

3.3.31. При строительстве вблизи действующих газопроводов зданий, инженерных сооружений (коммуникаций), дорог и в случаях их пересечения газопроводов строительными организациями должны быть выполнены требования действующих нормативных документов и проекта.

3.3.32. При проведении работ по расширению и капитальному ремонту железнодорожных, трамвайных путей и автомобильных дорог в местах пересечения их с газопроводами последние, независимо от сроков предыдущей проверки, должны быть подвергнуты внеочередному техническому обследованию и, при необходимости, ремонту или перекладке.

Эксплуатационные организации газового хозяйства должны быть заблаговременно уведомлены о предстоящем ремонте или расширении путей (дорог).

3.5. Газонаполнительные станции, газонаполнительные пункты, автомобильные газозаправочные станции сжиженных углеводородных газов

3.5.1. Ведение производственных процессов, техническое состояние технологического и электрооборудования, газопроводов, санитарно - технических сооружений на ГНС, ГНП и АГЗС должны обеспечивать безаварийную работу и безопасность персонала.

3.5.2. Производственные процессы должны вестись согласно утвержденным производственным инструкциям и технологическим схемам с соблюдением настоящих Правил, "Правил безопасности при эксплуатации газового хозяйства автомобильных заправочных станций сжиженного газа", утвержденных Госгортехнадзором России 27.09.94, а также "Правилами технической эксплуатации и требованиями безопасности труда в газовом хозяйстве Российской Федерации".

3.5.3. Расширение (дополнительная установка технологического оборудования), техническое перевооружение (замена на новый тип оборудования) или полная реконструкция ГНС, ГНП, АГЗС должны осуществляться по проектам, разработанным в соответствии с требованиями действующих нормативно - технических документов и утвержденным в установленном порядке.

3.5.4. Для каждого производственного помещения и наружной установки в зависимости от характера технологического процесса должны быть определены в проекте категории и класс по взрывопожарной опасности, установленные в соответствии с НПБ 105-95 "Определение категорий помещений и зданий по взрывопожарной и пожарной опасности", введенных в действие ГУГПС МВД России 31.10.95 и "Правилами устройства электроустановок", утвержденными Главтехуправлением и Госэнергонадзором Минэнерго СССР в 1985 г. (6 изд.).

На газопроводах ГНС (ГНП), АГЗС должны быть указаны направления движения потока газа.

3.5.5. Технологическое оборудование, газопроводы, арматура, электрооборудование, вентиляционные системы, средства измерений, противоаварийной защиты, блокировки и сигнализации в производственной зоне ГНС, ГНП, АГЗС должны ежемесячно осматриваться, выявленные неисправности своевременно устраняться.

Включение станций в работу без предварительного внешнего осмотра (обхода) запрещается.

3.5.6. Неисправные агрегаты, резервуары, газопроводы должны отключаться, обнаруженные утечки газа устраняться незамедлительно.

3.5.7. Устранение утечек газа на работающем технологическом оборудовании не разрешается.

3.5.9. Техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт газопроводов, арматуры и технологического оборудования должны производиться в соответствии с требованиями настоящих Правил, "Правил безопасности при эксплуатации газового хозяйства автомобильных заправочных станций сжиженного газа", утвержденных Госгортехнадзором России 27.09.94, "Правил устройства и безопасной эксплуатации сосудов, работающих под давлением" (ПБ 10-115-96), утвержденных Госгортехнадзором России 18.04.95, а также "Правилами технической эксплуатации и требованиями безопасности труда в газовом хозяйстве Российской Федерации" и инструкциями завода - изготовителя по монтажу и эксплуатации оборудования.

3.10. Электрохимическая защита газопроводов от коррозии

3.10.1. При эксплуатации стальных подземных газопроводов и резервуаров СУГ (в дальнейшем - газопроводов) должны выполняться требования ГОСТ 9.602-89 "Сооружения подземные. Общие требования к защите от коррозии".

3.10.10. Организация, выполняющая работы по защите действующих газопроводов, должна иметь карты - схемы газопроводов с обозначением мест расположения установок электрохимической защиты и контрольно - измерительных пунктов, обобщенные данные о коррозионной агрессивности грунтов и об источниках блуждающих токов, а также проводить ежегодный анализ коррозионного состояния газопроводов и эффективности работы защит.

3.11.11. Эксплуатация газового оборудования с отключенными контрольно - измерительными приборами, предусмотренными проектом блокировками и сигнализацией, запрещается.

4. Требования при проектировании и эксплуатации систем газоснабжения (газораспределения) на подрабатываемых территориях

4.1. При проектировании, строительстве и эксплуатации газопроводов на подрабатываемых территориях должны выполняться требования СНиП 2.01.09-91 "Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах", утвержденных Госстроем СССР 04.09.91, "Положения о порядке выдачи разрешений на застройку площадей залегания полезных ископаемых" (РД-07-105-96), утвержденного Госгортехнадзором России 19.06.95, "Инструкции о порядке утверждения мер охраны зданий, сооружений и природных объектов от вредного влияния горных разработок" (РД-07-113-96), утвержденной Госгортехнадзором России 28.03.96.

4.3. На пересечении подземных газопроводов с другими коммуникациями должны быть предусмотрены защитные меры, исключающие проникновение и движение газа вдоль коммуникаций.

4.13. Газовые хозяйства, эксплуатирующие газопроводы в районах подрабатываемых территорий, должны иметь службы, в задачи которых входят:

контроль за выполнением технических мероприятий как в период строительства, так и при проведении капитальных ремонтов газопроводов;

изучение и анализ сведений о проводимых и планируемых горных разработках, оказывающих вредное влияние на газопроводы;

организация и проведение наблюдений за изменением напряженно - деформированного состояния газопроводов в процессе горных подработок, а также прогнозирование этих изменений по данным инструментальных наблюдений за сдвижением земной поверхности;

решение организационно - технических вопросов по обеспечению надежности и безопасности газопроводов перед началом очередных горных подработок и в процессе интенсивного сдвижения земной поверхности;

разработка совместно с горными производствами и проектными организациями мер защиты эксплуатируемых газопроводов от вредного влияния горных разработок, а также мероприятий по предупреждению проникновения газа в подземные коммуникации и здания.

4.14. Обход подземных газопроводов в период активной стадии сдвижения земной поверхности до снятия напряжений в газопроводах (путем разрезки) должен производиться ежедневно.

При разбивке трассы газопроводов на подрабатываемых территориях границы влияния горных разработок должны быть обозначены постоянными знаками, имеющими высотные отметки и привязку к пикетажу трассы.

5. Особые требования взрывобезопасности при эксплуатации систем газоснабжения тепловых электростанций (ТЭС) и котельных

5.32. В системах газоснабжения ТЭС не допускается прокладка газопроводов по территории трансформаторных подстанций и открытых электrorаспределительных устройств, складов резервного топлива, галереях подачи резервного топлива, ниже нулевой отметки здания, а также использование газопроводов в качестве опорных конструкций и заземлений.

Прокладка внутренних газопроводов должна быть открытой. Места установки запорной и регулирующей арматуры должны иметь искусственное освещение.

6. Газоопасные работы

6.1 К газоопасным работам относятся:

6.1.1. Присоединение вновь построенных газопроводов к действующей газовой сети.

6.1.2. Пуск газа в газопроводы и другие объекты систем газоснабжения при вводе в эксплуатацию, после ремонта и их расконсервации, ввод в эксплуатацию ГНС, ГНП, АГЗС и резервуаров СУГ.

6.1.9. Раскопка грунта в местах утечек газа до их устранения.

6.1.10. Все виды ремонта, связанные с выполнением огневых и сварочных работ на действующих газопроводах, ГРП (ГРУ), ГНС, ГНП и АГЗС.

6.6.7. Правила охраны магистральных трубопроводов

Для осуществления изыскательских, проектных и строительных работ в охранной зоне, ведения хозяйственной деятельности необходимо знать и строго соблюдать правила охраны магистральных трубопроводов. В отличие от промысловых и распределительных сетей, к магистральным трубопроводам предъявляются повышенные требования к их размещению. В зависимости от диаметра трубопровода, рабочего давления и принятой технологии строительно-монтажных работ устанавливаются: ширина зоны минимального расстояния до ближайших поселений и объектов недвижимости при строительстве; ширина полосы отвода земельного участка на период строительства; ширина охранной зоны при эксплуатации трубопровода.

ПРАВИЛА ОХРАНЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ

Утверждены Госгортехнадзором России от 22 апреля 1992 г. N 9 (в ред. Постановления Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 N 61)

Утверждены Министерством топлива и энергетики России 29 апреля 1992 года

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие правила вводятся в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах (далее трубопроводах), транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат (далее продукцию), жидкий аммиак (в ред. Постановления Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 N 61).

1.2. В состав трубопроводов, на которые распространяются настоящие Правила, входят:

- трубопровод (от места выхода подготовленной к транспорту товарной продукции до мест переработки и отгрузки нефти, потребления нефтепродуктов или перевалки их на другой вид транспорта и реализации газа, в том числе сжиженного, потребителям) с ответвлениями и лупингами, заборной арматурой, переходами через естественные и искусственные препятствия, узлами подключения насосных и компрессорных станций, узлами пуска и приема очистных и диагностических устройств, узлами измерения количества продукции, конденсатосборниками, устройствами для ввода ингибиторов гидратообразования, узлами спуска продукции или продувки газопровода;
- установки электрохимической защиты трубопроводов от коррозии, линии и сооружения технологической связи, средства телемеханики трубопроводов;
- линии электропередачи, предназначенные для обслуживания трубопроводов, устройства электроснабжения и дистанционного управления запорной арматурой и установками электрохимической защиты трубопроводов);
- противопожарные средства, противоэрозионные и защитные сооружения трубопроводов;
- емкости для хранения и разгазирования конденсата, земляные амбары для аварийного выпуска продукции;
- сооружения линейной службы эксплуатации трубопроводов;
- проезды и переезды через трубопроводы, постоянные дороги, вертолетные площадки, расположенные вдоль трассы трубопровода, и подъезды к ним, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения трубопроводов, знаки при пересечении трубопроводами внутренних судоходных путей;
- головные и промежуточные перекачивающие, наливные насосные и напоропонижающие станции, резервуарные парки, очистные сооружения и газораспределительные станции;
- станции подземного хранения газа, нефти и нефтепродуктов;
- автомобильные газонаполнительные станции;
- наливные и сливные эстакады и причалы;
- пункты подогрева нефти и нефтепродуктов;

- раздаточная станция жидкого аммиака (введено Постановлением Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 N 61).

3. Настоящие правила являются обязательными для исполнения предприятиями трубопроводного транспорта, местными органами власти и управления, а также другими предприятиями, организациями и гражданами, производящими работы или какие-либо действия в районе прохождения трубопроводов.

1.4. Материалы фактического положения трубопровода (исполнительная съемка), с привязкой охранных зон, входящих в его состав коммуникаций и объектов, должны быть переданы в соответствующие местные органы власти и управления для нанесения их на районные карты землепользований.

Местные органы власти и управления выдают сведения о местонахождении трубопровода заинтересованным предприятиям, организациям и учреждениям по их просьбам.

Предприятия трубопроводного транспорта должны регулярно (не реже 1 раза в квартал) давать информацию через местное радио и печать о местах прохождения трубопроводов.

1.5. В дополнение к настоящим правилам должны быть разработаны в качестве нормативных документов соответствующие правила технической эксплуатации правила безопасности при эксплуатации и правила пожарной безопасности для каждого вида трубопроводов.

2. ОПАСНЫЕ ФАКТОРЫ

2.1. Трубопроводы, на которые распространяется действие настоящих Правил, относятся к объектам повышенного риска. Их опасность определяется совокупностью опасных производственных факторов процесса перекачки и опасных свойств перекачиваемой среды.

2.2. Опасными производственными факторами трубопроводов являются:

- разрушение трубопровода или его элементов, сопровождающееся разлетом осколков металла и грунта;
- возгорание продукта при разрушении трубопровода, открытый огонь и термическое воздействие пожара;
- взрыв газовой смеси;
- обрушение и повреждение зданий, сооружений, установок;
- пониженная концентрация кислорода;
- дым;
- токсичность продукции.

3. ОБУСТРОЙСТВО ТРАСС

3.1. Трассы трубопроводов обозначаются опознавательными знаками (со щитами - указателями) высотой 1,5 - 2 метра от поверхности земли, устанавливаемыми в пределах прямой видимости, но не реже, чем через 500 м и на углах поворота.

Установка опознавательных знаков трубопроводов оформляется совместным актом предприятия трубопроводного транспорта и землепользователя.

На щите-указателе должны быть приведены:

- наименование трубопровода или входящего в его состав сооружения и его техническая характеристика;
- местоположение оси трубопровода от основания знака;
- привязка знака (км. пк) к трассе;
- размеры охранной зоны;
- телефоны и адреса диспетчерской и аварийной служб производственного подразделения предприятия трубопроводного транспорта, эксплуатирующего данный участок трубопровода.

Допускается установка щитов - указателей на опорах ЛЭП, линий связи, проходящих параллельно трубопроводу, и контрольно - измерительных колонках (КИК). Сроки проведения трасс действующих трубопроводов в соответствие с указанными требованиями устанавливаются органами управления магистральным трубопроводным транспортом.

3.2. Места пересечения трубопроводов с судоходными и сплавными реками, а также каналами обозначаются на берегах сигнальными знаками.

Сигнальные знаки устанавливаются предприятием трубопроводного транспорта, по согласованию с бассейновыми управлениями водного пути (управлениями каналов) и вносятся последними в перечень судоходной обстановки и в лоцманские карты, трассы морских трубопроводов указываются в извещениях мореплавателям и наносятся на морские карты.

3.3. В местах пересечения трубопроводов с автомобильными дорогами всех категорий предприятием трубопроводного транспорта совместно с дорожными управлениями по согласованию с Госавтоинспекцией устанавливается дорожный знак, запрещающий остановку транспорта.

3.4. Предупредительными знаками должны быть также обозначены линейные задвижки, краны, вентузы и другие элементы трубопровода, выступающие над поверхностью земли.

4. ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

4.1. Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы,

нестабильные бензин и конденсат, в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов; вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;
- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;
- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

4.2. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил.

4.3. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

- а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
- е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

4.4. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- а) возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 метров от оси амникопровода; строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

(в ред. Постановления Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 N61)

- б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения материалы, сено и солому, располагать конюшны, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;
- в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
- г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими едиными правилами безопасности при взрывных работах;

- е) производить геологосъемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

4.5. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

- а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем автомобильного транспорта и других средств, к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ. В аварийных ситуациях разрешается проезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.

Если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти трубопроводы, пропуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое время суток;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

В случае необходимости предприятия трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными предприятиями.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ В ОХРАННЫХ ЗОНАХ

5.1. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении "Разрешения на производство работ в охранных зонах магистрального трубопровода" (Приложение 1) от предприятия трубопроводного транспорта.

Разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы.

5.2. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале.

5.3. На орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта.

5.4. До выдачи разрешения на производство работ в охранных зонах трубопровода производственное подразделение предприятия трубопроводного транспорта, эксплуатирующее участок трубопровода, пролегающий в зоне этих работ, выполняет обследование этого участка с целью определения его технического состояния и безопасности, а также уточнения положения трубопровода и всех его сооружений.

Поврежденные или отсутствующие опознавательные знаки закрепления трассы трубопровода должны быть восстановлены, и на это составлен акт.

5.5. В случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных, работ, кроме связанных с ремонтом.

5.6. Предприятие (производственное подразделение), получающее разрешение на производство работ в охранных зонах трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта, должно быть информировано в этом разрешении о наличии или возможном возникновении и характере опасных производственных факторов, границах опасной зоны, отстоящих от оси трубопровода (крайних ниток) на минимальные расстояния, установленные строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов для городов и других населенных пунктов, условиях, в которых будет производиться работа, мерах предосторожности, наличии и содержании инструкций, которыми необходимо руководствоваться при выполнении конкретных видов работ; при этом оговариваются этапы работ, выполняемые в присутствии и под наблюдением представителя подразделения, эксплуатирующего трубопровод.

5.7. Предприятия, организации или отдельные граждане, имеющие намерение производить работы в охранных зонах, обязаны не позднее, чем за 5 суток до начала работ, требующих присутствия представителя предприятия трубопроводного транспорта, пригласить этого представителя на место производства работ.

Предприятие трубопроводного транспорта обязано обеспечить своевременную явку ответственного представителя к месту работ для осуществления контроля за соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопровода.

5.8. При прохождении трубопроводов в одном техническом коридоре с инженерными коммуникациями других ведомств или их взаимном пересечении основы взаимоотношений предприятий, эксплуатирующих эти коммуникации и трубопроводы, определяются Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются (Приложение 2).

5.9. При обнаружении на месте производства работ подземных коммуникаций и сооружений, не указанных в проектной документации, работы должны быть немедленно остановлены, приняты меры по обеспечению сохранности этих коммуникаций и сооружений, установлению их принадлежности и вызова представителя эксплуатационной организации.

5.10. В случае повреждения трубопровода или обнаружения утечки продукции в процессе выполнения работ, персонал и технические средства должны быть немедленно отведены за пределы опасной зоны, а предприятие трубопроводного транспорта извещено о происшествии. До прибытия аварийно-восстановительной бригады руководитель работ должен принять меры, предупреждающие доступ в опасную зону посторонних лиц и транспортных средств.

5.11. Производственный персонал, выполняющий осмотр или обслуживание инженерных коммуникаций и объектов, находящихся в районе прохождения трубопровода, а также граждане, обнаружившие повреждение трубопровода или выход (утечку) транспортируемой продукции, обязаны немедленно сообщить об этом диспетчерской или аварийной службе производственного подразделения, эксплуатирующего данный участок трубопровода.

При обнаружении повреждения трубопровода или утечки продукции, угрожающих объектам, зданиям и сооружениям, эксплуатируемым предприятиями других ведомств, и окружающей среде, информация о возможном развитии опасных факторов должна быть передана диспетчерской службой подразделения, эксплуатирующего трубопровод, предприятиям-владельцам этих объектов, а также соответствующим органам власти и управления.

5.12. В случае аварии на трубопроводе подразделение, эксплуатирующее аварийный участок трубопровода, приступает безотлагательно к ее ликвидации.

5.13. Предприятие трубопроводного транспорта имеет право приостановить работы, выполняемые с нарушениями требований настоящих Правил и минимальных расстояний от трубопровода до объектов различного назначения, установленных действующими строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

5.14. Основы взаимоотношений предприятий трубопроводного транспорта с республиканскими и местными органами власти и управления, предприятиями и подразделениями других ведомств и хозяйственными органами в процессе эксплуатации трубопроводов, в чрезвычайных ситуациях, а также при ликвидации аварий определяются соответствующим законодательством. Должностные лица и граждане, виновные в нарушении требований настоящих Правил, привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Приложение 1

(наименование производственного подразделения, эксплуатирующего трубопровод)

Утверждаю:

(Должность, фамилия, имя, отчество)

"_____" _____ (подпись)
19 ____ г.

РАЗРЕШЕНИЕ

НА ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ В ОХРАННОЙ ЗОНЕ МАГИСТРАЛЬНОГО ТРУБОПРОВОДА

Место производства работ _____
(наименование трубопровода или его сооружения)

его техническая характеристика, км или пикет трассы)

Начало работы _____ час "_____" _____ 19 ____ г

Окончание работ _____ час "_____" _____ 19 ____ г

Организация - производитель работ _____

Руководитель работ _____

(должность, фамилия, и.о.)

Выполняемые работы: _____

N.N. п.п.	Наименование и этапы выполнения работ	Ответственный исполнитель (должность, Ф.И.О.)	Время и дата начала работ	Время и дата окончания работ

Этапы работ, выполняемые в присутствии представителя эксплуатирующей организации:

1. _____

2. _____

3. _____

Меры безопасности при производстве работ (указать условия, при которых будет производиться работа; конкретные меры предосторожности; инструкции, которыми необходимо руководствоваться).

Примечания. 1. Ответственность за соблюдение мер безопасности и сохранность трубопровода и его сооружений в процессе производства работ несет руководитель работ.

2. Письменное уведомление о вызове представителя на работы, выполняемые в его присутствии, передается эксплуатирующей организации за 5 суток до начала этих работ.

3. Производство работ (их этапов) по истечении указанного в разрешении срока запрещается.

Разрешение выдал _____:

(должность, Фамилия, И.О.)

“ ” 19 г

(подпись)

Разрешение получил _____

(должность, Фамилия, И.О.)

“ ” 19 г

(подпись)

ПОЛОЖЕНИЕ

О ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ ПРЕДПРИЯТИЙ, КОММУНИКАЦИИ КОТОРЫХ ПРОХОДЯТ В ОДНОМ ТЕХНИЧЕСКОМ КОРИДОРЕ ИЛИ ПЕРЕСЕКАЮТСЯ

1. Положение определяет основы взаимоотношений предприятий-владельцев _____ коммуникаций, проходящих в одном техническом коридоре или пересекающихся, направленных на обеспечение безопасной и надежной эксплуатации этих коммуникаций.

Конкретные вопросы взаимодействия указанных предприятий как в процессе эксплуатации коммуникаций, так и при ликвидации аварий на них определяются совместными договорами между этими предприятиями.

2. Под термином “технический коридор” понимается участок местности, по которому проложены коммуникации (трубопроводы, кабели, линии электропередачи и др.) с частично совпадающими или соприкасающимися полосами отвода или охранными зонами.

3. Коммуникации, проложенные в техническом коридоре, а также участки коммуникаций, пересекающих его, в границах коридора должны иметь общие системы защиты от коррозии, от стихийных бедствий (оползней, наводнения и др.), а также населенных пунктов от аварийных разливов нефти и других перекачиваемых продуктов.

4. Местоположение каждой инженерной коммуникации в техническом коридоре должно быть четко обозначено на местности опознавательными и предупредительными знаками в соответствии с требованиями п.3 Правил охраны магистральных трубопроводов.

5. Предприятия, эксплуатирующие инженерные коммуникации, проходящие в техническом коридоре, должны иметь указанную схему на рабочих местах. Вносимые в схему изменения должны сообщаться всем заинтересованным предприятиям в месячный срок.

6. С целью обеспечения сохранности и безопасных условий работы коммуникаций технического коридора их владельцы обязаны разработать инструкцию о совместном надзоре и содержании коммуникаций технического коридора.

В инструкции должны быть отражены:

- а) состав коммуникаций с указанием их основных технических характеристик;
- б) границы технического коридора с учетом охранных зон всех входящих в него коммуникаций;
- в) перечень предприятий, ответственных за эксплуатацию коммуникаций, их адреса и порядок связи;
- г) специфические признаки аварий и повреждений на каждой из коммуникаций технического коридора;
- д) организация и выполнение патрулирования, охраны и оповещения о нарушениях в техническом коридоре, об авариях и повреждениях коммуникаций;
- е) порядок согласования и производства профилактических ремонтных и аварийно-восстановительных работ;
- ж) сроки, объем и порядок ежегодного обследований коммуникаций в техническом коридоре и устранение выявленных дефектов;
- з) организация и объемы оказания взаимопомощи при устранении аварий и их последствий;
- и) порядок технического обслуживания и ремонта общих вспомогательных объектов (проездов вдоль коридора, мостов и переездов, вертолетных площадок и т.п.).

7. Предприятия, эксплуатирующие коммуникации в техническом коридоре, должны иметь планы ликвидации возможных аварий и их последствий, предусматривающие необходимые меры по предотвращению повреждений на соседних объектах коридора. Планы должны быть согласованы со всеми предприятиями, эксплуатирующими объекты в техническом коридоре, и предусматривать их совместное участие в аварийно-восстановительных работах.

8. В случае повреждения инженерных коммуникаций при производстве работ в техническом коридоре или аварии на соседних коммуникациях расследование производится совместно с участием представителей всех заинтересованных предприятий.

9. Порядок производства погрузочно-разгрузочных, транспортных, ремонтных и профилактических работ на коммуникациях технического коридора должен согласовываться со всеми владельцами коммуникаций, проходящих в данном техническом коридоре. В аварийных ситуациях допускается приступать к

восстановительным работам без предварительного согласования, приняв меры к обеспечению сохранности других коммуникаций и сообщив владельцам о производстве аварийных работ в техническом коридоре.

10. Ликвидация последствий аварий в техническом коридоре должна производиться по плану, взаимосогласованному всеми заинтересованными предприятиями.

11. Устранение в техническом коридоре последствий стихийных бедствий (оползней, наводнений и т.п.) выполняется предприятиями совместно.

12. Проекты строительства новых и реконструкции действующих трубопроводов в техническом коридоре должны быть согласованы со всеми предприятиями, эксплуатирующими коммуникации, проложенные в этом коридоре, а при производстве работ по этим проектам должна быть обеспечена безопасная эксплуатация всех коммуникаций коридора.

13. Любые строительно-монтажные и земляные работы в техническом коридоре могут выполняться только при наличии проекта производства работ и письменного разрешения от всех предприятий, эксплуатирующих коммуникации в данном техническом коридоре.

14. Производственный персонал и должностные лица, выполняющие осмотр коммуникаций, проложенных в техническом коридоре, при обнаружении производства строительных, изыскательских или других работ сторонними лицами обязаны убедиться в наличии у них соответствующего письменного разрешения, а в случае отсутствия такого разрешения или несоблюдения указанных в нем технических условий - запретить работы.

15. Споры, возникающие между предприятиями, эксплуатирующими коммуникации, проложенные в техническом коридоре, разрешаются в порядке, установленном соответствующим законодательством.

6.6.8. Предупреждение и ликвидация аварийных разливов нефти и нефтепродуктов

При выборе земельных участков для строительства новых, а также реконструкции существующих объектов, связанных с транспортировкой и хранением нефти, нефтепродуктов необходимо учитывать как действующие (утвержденные), так и разрабатываемые Планы действий по предупреждению аварийных разливов нефти и нефтепродуктов. Требования по разработке и реализации указанных Планов установлены Министерством природных ресурсов Российской Федерации, которое издало приказ «О реализации постановления Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2002 года N 240 "О порядке организации мероприятий по предупреждению и ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов на территории Российской Федерации" от 05.06.2002 N 343, в котором обязало структурные подразделения центрального аппарата и территориальные органы МПР России принять к руководству и исполнению Правила на территории Российской Федерации и Основные требования к разработке планов по предупреждению и ликвидации аварийных разливов нефти и нефтепродуктов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2000 года N 613 с учетом внесенных в них изменений и дополнений.

Государственной геологической службе дано поручение по согласованию с МЧС России и Госгортехнадзором России обеспечить организацию согласования перечня организаций, обязанных иметь планы по предупреждению и ликвидации разливов нефти и других нефтепродуктов.

Территориальным органам и спецморинспекциям МПР России поручено

- * представить обоснованные предложения по определению нижнего уровня разлива нефти и нефтепродуктов для чрезвычайной ситуации локального значения в зависимости от вида нефтепродуктов и площади загрязнения, целевое назначение и вид использования земель и водных объектов, характер хозяйственной и иной деятельности, связанной с риском загрязнения окружающей среды нефтью и нефтепродуктами;

- * обеспечить сбор информации о разливах нефти и нефтепродуктов, оперативное реагирование на указанные чрезвычайные ситуации в соответствии с их категорией, представление в Управление мониторинга и прогнозирования экстремальных природных и техногенных ситуаций и предупреждения вредных воздействий на природную среду сведений о ходе ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов, реабилитации территорий (акваторий) и других загрязненных объектов, принятых мерах по оценке и возмещению ущерба окружающей природной среде и примененных санкциях к лицам, допустившим указанные экологические правонарушения;

- * обеспечить при осуществлении государственного экологического контроля проведение совместно с территориальными органами других федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации расследование причин загрязнения окружающей среды нефтью и нефтепродуктами, произошедших в результате хозяйственной и иной деятельности прошлых лет;

- * на основе проведенных расследований совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации принять меры по обеспечению субъектами хозяйственной деятельности, на территории которых находятся источники нефтяного загрязнения, разработки перспективных программ рекультивации загрязненных земель, восстановления объектов окружающей среды, а также проведения мониторинга состояния загрязненных объектов окружающей среды;

- * сведения о выявленных территориях и водных объектах, загрязненных нефтью и нефтепродуктами, направлять в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации для включения в соответствующие реестры с целью определения размеров ущерба и потенциальной опасности загрязнений для населения и окружающей природной среды.

Структурным подразделениям МПР России поручено до 1 октября 2002 года подготовить и представить на утверждение руководства Министерства проект примерного регламента приемки земель после проведения рекультивационных и иных восстановительных работ и доведения остаточного содержания в почвах нефти и нефтепродуктов до допустимого уровня, а также примерного регламента приемки водных объектов (или их участков) после проведения работ по ликвидации загрязнения нефтью и нефтепродуктами.

В организациях, имеющих опасные производственные объекты, для осуществления мероприятий должен быть план по предупреждению и ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов (далее именуется - план), разработанный и согласованный в установленном порядке в соответствии с предъявляемыми требованиями к разработке и согласованию планов по предупреждению и ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов на территории Российской Федерации.

При поступлении сообщения о разливе нефти и нефтепродуктов время локализации разлива не должно превышать 4 часов - при разливе в акватории, 6 часов - при разливе на почве с момента обнаружения разлива нефти и нефтепродуктов или с момента поступления информации о разливе. Руководство работами по локализации и ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов осуществляется комиссиями по чрезвычайным ситуациям, а на море также отраслевыми специализированными органами управления. Эти работы проводятся круглосуточно в любую погоду (на море - при допустимых навигационных и гидрометеорологических условиях). Смена состава формирований (подразделений), создаваемых организациями, проводится непосредственно на рабочих местах. Для уточнения масштабов разливов нефти и нефтепродуктов, сложившейся обстановки и прогнозирования ее развития создаются оперативные группы специалистов соответствующего профиля. При разливах нефти и нефтепродуктов, приобретающих региональное и федеральное значение, Министр Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий вправе принять решение о созыве Межведомственной комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Мероприятия считаются завершенными после обязательного выполнения следующих этапов:

- * прекращения сброса нефти и нефтепродуктов;
- * сбора разлившихся нефти и нефтепродуктов до максимально достижимого уровня, обусловленного техническими характеристиками используемых специальных технических средств;
- * размещения собранных нефти и нефтепродуктов для последующей их утилизации, исключающее вторичное загрязнение производственных объектов и объектов окружающей природной среды.

Последующие работы по ликвидации последствий разливов нефти и нефтепродуктов, реабилитации загрязненных территорий и годных объектов осуществляются в соответствии с проектами (программами) рекультивации земель и восстановления водных объектов, имеющими положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Указанные работы могут считаться завершенными при достижении допустимого уровня остаточного содержания нефти и нефтепродуктов (или продуктов их трансформации) в почвах и грунтах, донных отложениях водных объектов, при котором:

- * исключается возможность поступления нефти и нефтепродуктов (или продуктов их трансформации) в сопредельные среды и на сопредельные территории;
- * допускается использование земельных участков по их основному целевому назначению (с возможными ограничениями) или вводится режим консервации, обеспечивающий достижение санитарно-гигиенических нормативов содержания в почве нефти и нефтепродуктов (или продуктов их трансформации) или иных установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации нормативов в процессе самовосстановления почвы (без проведения дополнительных специальных ресурсоемких мероприятий);
- * обеспечивается возможность целевого использования водных объектов без введения ограничений.

Основные требования к разработке планов по предупреждению и ликвидации аварийных разливов нефти и нефтепродуктов (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 21 августа 2000г. N 613 с учетом изменений и дополнений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2002 г. N 240).

Планы разрабатываются в соответствии с действующими нормативными правовыми актами с учетом максимально возможного объема разлившихся нефти и нефтепродуктов, который определяется для следующих объектов:

* нефтеналивное судно - 2 танка; * нефтеналивная баржа - 50 процентов ее общей грузоподъемности; * стационарные и плавучие добывающие установки и нефтяные терминалы - 1500 тонн; * автоцистерна - 100 процентов объема; * железнодорожный состав - 50 процентов общего объема цистерн в железнодорожном составе;	* трубопровод при порыве - 25 процентов максимального объема прокачки в течение 6 часов и объем нефти между запорными задвижками на порванном участке трубопровода; * трубопровод при проколе - 2 процента максимального объема прокачки в течение 14 дней; * стационарные объекты хранения нефти и нефтепродуктов - 100 процентов объема максимальной емкости одного объекта хранения.

Различаются чрезвычайные ситуации следующих категорий:

Выделяются чрезвычайные ситуации следующих	Разлив нефти и нефтепродуктов на море	Разлив нефти и нефтепродуктов на местности, во внутренних пресноводных водоемах

категорий		
Локального значения	до 500 тонн нефти и нефтепродуктов	разлив от нижнего уровня разлива нефти и нефтепродуктов до 100 тонн нефти и нефтепродуктов на территории объекта
Муниципального значения	-	разлив от 100 до 500 тонн нефти и нефтепродуктов в пределах административной границы муниципального образования либо разлив до 100 тонн нефти и нефтепродуктов, выходящий за пределы территории объекта
Территориального значения	-	разлив от 500 до 1000 тонн нефти и нефтепродуктов в пределах административной границы субъекта Российской Федерации либо разлив от 100 до 500 тонн нефти и нефтепродуктов, выходящий за пределы административной границы муниципального образования
Регионального значения	разлив от 500 до 5000 тонн нефти и нефтепродуктов	разлив от 1000 до 5000 тонн нефти и нефтепродуктов либо разлив от 500 до 1000 тонн нефти и нефтепродуктов, выходящий за пределы административной границы субъекта Российской Федерации
Федерального значения	разлив свыше 5000 тонн нефти и нефтепродуктов	разлив свыше 5000 тонн нефти и нефтепродуктов либо разлив нефти и нефтепродуктов вне зависимости от объема, выходящий за пределы государственной границы Российской Федерации, а также разлив нефти и нефтепродуктов, поступающий с территорий сопредельных государств (трансграничного значения)

Исходя из местоположения разлива и гидрометеорологических условий, категория чрезвычайной ситуации может быть повышена.

Планом должны предусматриваться:	При расчете необходимого количества сил и средств должны учитываться:
- прогнозирование возможных разливов нефти и нефтепродуктов; - количество сил и средств, достаточное для ликвидации чрезвычайных ситуаций, связанных с разливом нефти и нефтепродуктов (далее именуется силы и средства), соответствие имеющихся на объекте сил и средств задачам ликвидации и необходимость привлечения профессиональных аварийно-спасательных формирований; - организация взаимодействия сил и средств; - состав и дислокация сил и средств; - географические, навигационно-гидрографические, гидрометеорологические и другие особенности района разлива нефти и нефтепродуктов, которые учитываются при организации и проведении операции по его ликвидации; - обеспечение безопасности населения и оказание медицинской помощи и другие мероприятия.	- максимально возможный объем разлива нефти и нефтепродуктов; - площадь разлива; - год ввода в действие и год последнего капитального ремонта объекта; - максимальный объем нефти и нефтепродуктов на объекте; - физико-химические свойства нефти и нефтепродуктов; - влияние места расположения объекта на скорость распространения нефти и нефтепродуктов с учетом возможности их попадания в морские и речные акватории, во внутренние водоемы; - гидрометеорологические, гидрогеологические и другие условия в месте расположения объекта; - возможности имеющихся на объекте сил и средств, а также профессиональных аварийно-спасательных формирований, дислоцированных в регионе (при условии их письменного согласия на участие в ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов); - наличие полигонов по перевалке, хранению и переработке нефтяных отходов; - транспортная инфраструктура в районе возможного разлива нефти и нефтепродуктов; - время доставки сил и средств к месту чрезвычайной ситуации; - время локализации разлива нефти и нефтепродуктов, которое не должно превышать 4 часов при разливе в акватории и 6 часов - при разливе на почве.

План по предупреждению и ликвидации аварийных разливов нефти и нефтепродуктов на море на федеральном уровне разрабатывается Государственной морской аварийной и спасательно-координационной службой Российской Федерации по согласованию с Федеральным горным и промышленным надзором России, Министерством энергетики Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации, Министерством сельского хозяйства Российской Федерации и утверждается Министерством транспорта Российской Федерации, Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий и Министерством природных ресурсов Российской Федерации.

План по предупреждению и ликвидации аварийных разливов нефти и нефтепродуктов на речных акваториях и во внутренних водоемах на федеральном уровне разрабатывается и утверждается Министерством энергетики Российской Федерации, Министерством транспорта Российской Федерации и Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по согласованию с Федеральным горным и промышленным надзором России, Министерством обороны Российской Федерации, Министерством сельского хозяйства Российской Федерации и Министерством природных ресурсов Российской Федерации.

Планы по предупреждению и ликвидации аварийных разливов нефти и нефтепродуктов на региональном уровне разрабатываются организациями, осуществляющими разведку месторождений, добычу нефти, а также транспортировку, переработку, хранение нефти и нефтепродуктов, по согласованию с органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации, территориальными органами Федерального горного и промышленного надзора России, Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Министерства природных ресурсов Российской Федерации и утверждаются Министерством энергетики Российской Федерации и Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий. Требования к разработке и согласованию планов по предупреждению и ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов на территории Российской Федерации, определяемые Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, согласовываются с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими регулирование деятельности в соответствующей сфере.

6.7. Внутренний водный транспорт

Требования по предоставлению и использованию земельных участков, на которых размещаются объекты водного транспорта установлены в п. 4 статьи 90 Земельного кодекса:

«В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов морского, внутреннего водного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

- 1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;
- 2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;
- 3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий поселений. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется Кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации».

Судоходные водные пути России в настоящее время имеют протяженность 93,8 тыс.км и являются важнейшей частью транспортной инфраструктуры государства. Перечень судоходных водных путей, отнесенных к федеральной собственности, приведен в приложении N 1 федеральной программы "Внутренние водные пути России". На них расположены более 700 гидротехнических сооружений, в том числе 110 судоходных шлюзов, насосные станции, гидроэлектростанции, плотины, дамбы, водосбросы и водоспуски.

Уникальные межбассейновые соединения - Беломорско - Балтийский канал, Волго-Донской канал, канал имени Москвы, Волго-Балтийский водный путь, каскад гидроузлов на реках Волге, Каме, Дону - создали единую глубоководную систему европейской части страны, связывающую Белое, Балтийское, Каспийское и Черное моря. На реках и каналах работают свыше 3000 единиц технического флота, в том числе 270 уникальных земснарядов.

Внутренние водные пути России являются федеральной собственностью.

Работы по содержанию сети водных путей в эксплуатационном состоянии выполняют 14 государственных бассейновых управлений водных путей и судоходства и государственное предприятие "Канал имени Москвы".

Все гидросооружения имеют срок эксплуатации от 40 до 100 лет.

Беломорско-Балтийский канал с деревянными камерами и плотинами введен в эксплуатацию в 1933 году, канал имени Москвы - в 1937 году, Волго-Донской канал - в 1952 году, Северо-Двинская шлюзованная система введена в эксплуатацию в 1828 году.

Целью Программы является создание необходимых условий для сохранения существующей сети судоходных путей, безопасного судоходства и безаварийной эксплуатации напорных гидротехнических сооружений, удовлетворения спроса на услуги речного транспорта.

Программа представляет собой комплекс научно-технических, социально-экономических, организационных и других мероприятий, направленных на совершенствование транспортно-эксплуатационного состояния сети водных путей. (Постановление Правительства Российской Федерации «О федеральной целевой программе "Внутренние водные пути России" на 1996 - 2000 годы» от 15.04.96 № 464).

Приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации «О совершенствовании и развитии водохозяйственного комплекса России на основе бассейнового принципа» от 08.08.2002 N 511 утвержден план мероприятий по разработке Концепции совершенствования и развития системы государственного управления использованием и охраны водных ресурсов и водохозяйственного комплекса Российской Федерации на основе бассейнового принципа и дано поручение по разработке в 2003 г. национальной программы действий по совершенствованию и развитию водохозяйственного комплекса России на перспективу "Вода России XXI век".

6.7.1. Земельные участки для обустройства внутренних водных путей и мореплавания

Использование водных путей и земельных участков прибрежной полосы регулируется Земельным кодексом внутреннего водного транспорта Российской Федерации, а в Кодексе торгового мореплавания Российской Федерации установлены требования к морским портам и к строительству в зоне действия средств навигационной обстановки, которые необходимо учитывать при выполнении землеустроительных работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства.

Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 7 марта 2001 г. N 24-ФЗ (извлечение)

Внутренние водные пути Российской Федерации (далее - внутренние водные пути) - естественные или искусственно созданные федеральные пути сообщения, обозначенные навигационными знаками или иным способом и используемые в целях судоходства.

Статья 4. Речной порт (далее также - порт) - комплекс сооружений, расположенных на земельном участке и акватории внутренних водных путей, обустроенных и оборудованных в целях обслуживания пассажиров и судов,

погрузки, выгрузки, приема, хранения и выдачи грузов, взаимодействия с другими видами транспорта. Порт (причал), в котором хотя бы одно из юридических лиц или один из индивидуальных предпринимателей осуществляет в силу закона или на основании лицензии деятельность, связанную с перевозками внутренним водным транспортом, по обращению любого физического или юридического лица, является портом или причалом общего пользования.

Пункт отстоя - земельный участок и акватория поверхностного водного объекта, обустроенные и оборудованные в целях ремонта, отстоя в летнее и зимнее время года, технического осмотра судов и иных плавучих объектов.

Статья 10. Пользование акваториями, береговой полосой в пределах внутренних водных путей и земельными участками, используемыми или занимаемыми организациями внутреннего водного транспорта

1. В пределах внутренних водных путей, расположенных за пределами территорий городских поселений, организации внутреннего водного транспорта вправе использовать безвозмездно для работ, связанных с судоходством, береговую полосу - полосу земли шириной 20 метров от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега вглубь берега. Особые условия пользования береговой полосой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Бассейновые органы государственного управления на внутреннем водном транспорте и другие организации внутреннего водного транспорта освобождаются от платы за занимаемые ими земельные участки, в том числе за земельные участки, покрытые водой, и искусственно созданные земельные участки при строительстве гидротехнических сооружений и создании охранных зон линий связи.

2. Бассейновые органы государственного управления на внутреннем водном транспорте имеют право: пользоваться береговой полосой для проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений и сооружений для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

устанавливать на береговой полосе береговые средства навигационного оборудования; осуществлять рубки произрастающих на береговой полосе деревьев и кустарников для обеспечения безопасности судоходства, в том числе видимости береговых средств навигационного оборудования, а также для геодезического обоснования при съемках участков русел рек. Установка береговых средств навигационного оборудования и прокладка просек для обеспечения их видимости могут проводиться также за пределами береговой полосы в порядке, установленном лесным законодательством Российской Федерации и водным законодательством Российской Федерации;

использовать безвозмездно для проведения указанных в настоящем пункте работ грунт, камень, гравий, деревья и кустарники, находящиеся в пределах береговой полосы;

разрешать устройство временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке;

разрешать строительство временных строений и проведение других необходимых работ в случаях непредвиденных зимовок судов или транспортных происшествий с судами.

3. Лица, использующие береговую полосу для проведения временных работ, после их окончания обязаны очистить береговую полосу и обустроить ее.

4. Установка на береговой полосе каких-либо постоянных огней, направленных в сторону судовых ходов, за исключением навигационных огней, запрещается. Владельцы временных огней должны согласовать их установку с бассейновым органом государственного управления на внутреннем водном транспорте и обеспечить ограждение таких огней со стороны судовых ходов.

5. Не допускается использовать береговую полосу для осуществления хозяйственной и иной деятельности, если такая деятельность несовместима с обеспечением безопасности судоходства.

6. Проекты строительства или реконструкции хозяйственных и иных объектов, размещаемых на береговой полосе, подлежат обязательному согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте.

7. Пользование водными участками для нужд рыболовства в случае, если такие участки используются для целей судоходства, допускается по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте.

8. Право пользования береговой полосой не распространяется на особо охраняемые природные территории, территории гидротехнических сооружений, земельные участки, на которых размещены мелиоративные сооружения, полосы отвода автомобильных и железных дорог, земельные участки, укрепленные специальными сооружениями, и на другие земли, предусмотренные земельным законодательством Российской Федерации и иным законодательством Российской Федерации.

9. Отвод земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы, и выделение участков акватории внутренних водных путей, строительство на них каких-либо зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации и водным законодательством Российской Федерации, по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте.

10. Пользование береговой полосой в пределах внутренних водных путей на участках пограничных зон Российской Федерации осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и по согласованию с федеральным органом исполнительной власти в области пограничной службы.

11. Запрещается оставление в акватории и на береговой полосе в пределах внутренних водных путей безнадзорных судов, сооружений, оказывающих негативное влияние на состояние внутренних водных путей и береговой полосы и (или) затрудняющих их использование.

Статья 55. Территория и акватория порта

1. Территорию порта составляют земельные участки, отведенные порту в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, в том числе зоны, необходимые для его перспективного развития.

2. Акваторию порта составляют отведенные порту в установленном законодательством Российской Федерации порядке участки акватории в пределах внутренних водных путей, в том числе рейды и подходы к порту. Обозначение границ акватории порта осуществляется.

В соответствии с требованиями Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации от 30.04.99 г. № 81-ФЗ (статья 9):

«1. Под морским торговым портом в настоящем Кодексе понимается комплекс сооружений, расположенных на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для обслуживания судов, используемых в целях торгового мореплавания, обслуживания пассажиров, осуществления операций с грузами и других услуг, обычно оказываемых в морском торговом порту.

2. Под морским рыбным портом в настоящем Кодексе понимается комплекс сооружений, расположенных на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для осуществления основного вида деятельности - комплексного обслуживания судов рыбопромыслового флота.

3. Под морским специализированным портом в настоящем Кодексе понимается комплекс сооружений, расположенных на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для обслуживания судов, осуществляющих перевозки определенных видов грузов (леса, нефти и других).

К морским специализированным портам относятся также порты, предназначенные для обслуживания спортивных и прогулочных судов».

Требования к строительству в зоне действия средств навигационной обстановки установлены в статье 82 указанного Кодекса:

«Строительство в зоне действия средств навигационной обстановки морских путей должно быть согласовано с федеральным органом исполнительной власти в области транспорта и федеральным органом исполнительной власти в области обороны, в случаях, предусмотренных абзацем десятым статьи 76 настоящего Кодекса, с капитаном соответствующего морского порта».

6.7.2. Гидротехнические сооружения

Как уже отмечалось, в статье 90 Земельного кодекса установлено, что для эксплуатации внутренних водных путей (а также для объектов гидроэнергетики) используются существующие и могут быть построены новые гидротехнические сооружения. Соответственно для обеспечения строительства потребуются земельные участки как непосредственно для размещения гидротехнического сооружения (плотины, шлюза и т.п.), так и для водохранилища с учетом подтопляемых территорий. При предоставлении земельных участков для указанных целей, в части не противоречащей Земельному кодексу и иному земельному законодательству, можно руководствоваться «Положением о порядке проведения мероприятий по подготовке зон затопления водохранилищ в связи со строительством гидроэлектростанций и водохранилищ», утвержденным постановлением СМ СССР от 2 февраля 1976 г. N 76 (с изменениями от 21 октября 1983 г., 12 июня 1987 г., 6 августа, 26 сентября, 8 октября 1990 г.). При подготовке документации можно руководствоваться:

- Строительные нормы и правила СНиП 2.06.01-86 "Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования" (утв. постановлением Госстроя СССР от 28 мая 1986 г. N 71) (с изм. и доп. от 1 ноября 1988 г.).

- Строительные нормы и правила СНиП 3.07.01-85 «Гидротехнические сооружения речные» (утв. постановлением Госстроя СССР от 8 апреля 1986 г. N 47).

К территории гидротехнического сооружения согласно статье 3 Федерального закона «О безопасности гидротехнических сооружений» от 21.07.97 г. № 117-ФЗ (с изменениями от 27 декабря 2000 г., 30 декабря 2001 г.) относится «территория в пределах границ землеотвода, установленных в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации».

При размещении новых объектов в зоне влияния или на территории гидротехнического сооружения необходимо проводить соответствующие согласования с органом надзора за безопасностью гидротехнических сооружений. Согласно статье 13 Закона «к полномочиям органов надзора за безопасностью гидротехнических сооружений относится:

- участие в размещении гидротехнических сооружений, согласовании заданий на проектирование гидротехнических сооружений;

- согласовании проектов их строительства и реконструкции, контроле за качеством строительства гидротехнических сооружений, приемке их в эксплуатацию, а также в согласовании правил эксплуатации гидротехнических сооружений;

- согласование использования территорий гидротехнических сооружений, русел рек и прилегающих к ним территорий ниже и выше плотины (за исключением предоставления земельных участков в водоохранных зонах) для осуществления хозяйственной или иной деятельности».

Функции государственного контроля за безопасностью судоходных гидротехнических сооружений возложено на Министерство транспорта Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 20 мая 1998 г. N 466).

Отношения, возникающие при осуществлении деятельности по обеспечению безопасности при проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию, эксплуатации, реконструкции, восстановлении, консервации и ликвидации гидротехнических сооружений, регулируются Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений" (с изм. и доп. от 27 декабря 2000 г., 30 декабря 2001 г.). В законе также установлены обязанности органов государственной власти, собственников гидротехнических сооружений и эксплуатирующих организаций по обеспечению безопасности гидротехнических сооружений.

Положение о декларировании безопасности гидротехнических сооружений утверждено постановлением Правительства РФ от 6 ноября 1998 г. N 1303.

В целях поддержания в надлежащем техническом и санитарном состоянии водохранилищ и использовании их водных ресурсов должны разрабатываться собственниками гидроэнергетических и гидротехнических сооружений этих водохранилищ или эксплуатирующими водохранилища организациями Правила эксплуатации водохранилищ, утверждение и переутверждение которых возложено на Министерство природных ресурсов Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 1997 г. N 762 "О порядке эксплуатации водохранилищ"). В целях реализации указанного Постановления МПР России разработало и утвердило соответствующие «Методические указания по осуществлению государственного контроля за соблюдением порядка и правил эксплуатации водохранилищ».

Согласно «Положению об эксплуатации гидротехнического сооружения и обеспечении безопасности гидротехнического сооружения, разрешение на строительство и эксплуатацию которого аннулировано, а также гидротехнического сооружения, подлежащего консервации, ликвидации либо не имеющего собственника», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 27 февраля 1999 г. N 237:

- «Эксплуатация гидротехнического сооружения может осуществляться собственником этого сооружения или эксплуатирующей организацией только на основании лицензии на этот вид деятельности, выданной в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и при наличии разрешения на эксплуатацию гидротехнического сооружения, выданного органом, на который возложено осуществление государственного надзора за безопасностью гидротехнических сооружений (далее именуется - орган государственного надзора).

- Эксплуатация гидротехнического сооружения осуществляется в соответствии с правилами эксплуатации этого сооружения, утверждаемыми по согласованию с органом государственного надзора».

Инструкцией МПР РФ, Минтопэнерго РФ, Минтранса РФ и Госгортехнадзора РФ от 12 июля 1999 г. NN 144, К-3357, К-14/367-ис, 01/229а "О ведении Российского регистра гидротехнических сооружений" установлены требования по ведению государственного реестра гидротехнических сооружений».

6.8. Земли воздушного транспорта

К землям воздушного транспорта согласно статье 90 подпункт 7 относятся земли аэродромов, аэропортов и сооружений навигационного обеспечения. Согласно статье 90 п.5. «В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов воздушного транспорта могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов, аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта».

«Отвод участка земли под аэродром, аэропорт или объект единой системы организации воздушного движения производится в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Отвод участка поверхности воды под аэродром производится в соответствии с водным законодательством РФ (из статьи 43 Воздушного кодекса). Строительство и реконструкция указанных объектов должна быть согласована с соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

«Строительство и реконструкция аэродромов, аэропортов и объектов единой системы организации воздушного движения должны быть согласованы с соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ» (из статьи 45 Воздушного кодекса РФ).

«Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома» (из статьи 46 Воздушного кодекса РФ).

«Размещение в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством РФ».

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения в зоне действия системы посадки, вблизи объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов и размещения радиоизлучающих объектов, должны согласовываться с соответствующими региональными управлениями гражданской авиации, органами единой системы организации воздушного движения, федеральными органами исполнительной власти, а также со специально уполномоченным органом в области гражданской авиации и специально уполномоченным органом в области обороны» (из статьи 47 Воздушного кодекса РФ).

«Согласованию подлежат проектирование, строительство, расширение, реконструкция и техническое переоснащение:

- объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА);
- объектов истинной высотой 50 м и более независимо от места их размещения;
- линий связи, электропередачи (в том числе высоковольтных), а также других объектов радио - и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств независимо от места их расположения;
- взрывоопасных объектов независимо от места их размещения;
- факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом максимально возможной высоты выброса пламени) независимо от места их размещения;
- промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов независимо от места их размещения» (п.5.4.2. «Руководство по эксплуатации гражданских аэродромов Российской Федерации» от 19.09.94 № ДВ-98).

«Развитие городов и населенных пунктов в пределах определенной приаэродромной территории согласовывается с соблюдением требований безопасности полетов ВС и с учетом зон воздействия авиационного шума».

«На землях, прилегающих к территории аэродромов, на расстоянии 15 км запрещается размещение мест концентрированных выбросов пищевых отходов, свалок, звероводческих, животноводческих ферм, скотобоев, способствующих массовому скоплению птиц».

«При согласовании строительства объектов вне района аэродрома высотой более 50 м указанное строительство подлежит также согласованию со штабом военного округа и штабом ВВС военного округа, на территории и в зоне ответственности которых планируется размещение этих объектов».

Аналогичные нормы установлены СНиП 2.07.01-89. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений, утвержденные Госстроем СССР 16.05.89 № 78 (с изменениями 1990, 1992, 1993 гг.), к которому имеется приложение 2 (обязательное) «Требование к согласованию размещения объектов в районах аэродромов и на других территориях с учетом обеспечения безопасности полетов воздушных судов».

Собственники зданий и сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнического оборудования и других объектов в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов обязаны размещать на указанных объектах за свой счет маркировочные знаки и устройства в соответствии с федеральными авиационными правилами.

Размещение в районе аэродромов знаков и устройств, сходных с принятыми для опознавания аэродромов маркировочными знаками и устройствами, запрещается (из статьи 51 Воздушного кодекса).

Размещение и строительство аэродромов производится в соответствии с требованиями СНиП 32-03-96 «Аэродромы»:

«9.10 Вновь строящиеся аэродромы (вертодромы) необходимо размещать за пределами городов и населенных пунктов. При этом расстояния от границ летного поля аэродрома (вертодрома) до границ селитебной территории следует определять в каждом конкретном случае с учетом:

- обеспечения безопасности полетов воздушных судов;
- допустимых максимальных и эквивалентных уровней авиационного шума, установленных ГОСТ 22283;
- типов воздушных судов, эксплуатируемых на данном аэродроме;
- интенсивности их полетов;
- количества ВПП на аэродроме;
- расположения границ селитебной территории по отношению к ВПП;
- рельефа, температуры и влажности воздуха, направления и скорости ветра, а также других местных условий.

9.11 За расчетное приближение границы селитебной территории к летному полю аэродрома (вертодрома) следует принимать наибольшее расстояние, полученное на основе учета факторов обеспечения безопасности полетов, допустимых уровней авиационного шума или интенсивности облучения от источников электромагнитных излучений.

9.12 Для вновь строящихся аэродромов расстояния от границ летного поля до границ селитебной территории с учетом их перспективного расширения, размещение в районах аэродромов, в границах и вне границ воздушных подходов к ним зданий, сооружений, включая линии связи, высоковольтные линии электропередачи, радиотехнические и другие объекты, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств аэродромов, а также порядок согласования размещения этих объектов необходимо принимать с учетом требований СНиП 2.07.01. При этом, если трасса

полетов не пересекает границу селитебной территории, следует также обеспечивать минимальное расстояние между горизонтальной проекцией трассы полетов по маршруту захода на посадку и границей селитебной территории для аэродромов с длиной ВПП 1500 м и более — 3 км, остальных — 2 км.

9.13 Посадочные площадки вертолетов должны располагаться не ближе 2 км от селитебной территории в направлении взлета (посадки) и иметь разрыв между боковой границей ЛП (посадочной площадки) и границей селитебной территории не менее 0,3 км.

9.14 Основными видами вредных воздействий аэродрома на людей, животных, растительность, окружающую среду (атмосферный воздух, водоемы, ландшафт и почвы) являются:

акустические (воздействия шума авиационных двигателей и двигателей наземной техники);

электромагнитные поля, создаваемые стационарными и передвижными радиотехническими средствами;

загрязнение атмосферного воздуха, почв, подземных вод и водоемов объектами строительства и эксплуатации аэродрома;

нарушение почвенного покрова и гидрологического режима поверхностных и подземных вод.

9.15 Уровень акустического воздействия на территориях жилой и иной застройки вблизи аэродрома не должен превышать определенных значений, нормируемых ГОСТ 22283.

9.16 Допустимые параметры авиационного шума для аэродромов, размещенных вблизи территории заповедных и охраняемых зон, должны устанавливаться с обязательным согласованием с местным территориальным органом охраны окружающей среды.

9.17 Для защиты обслуживающего персонала, пассажиров и местного населения от воздействия электромагнитных излучений необходимо вокруг устанавливаемого радиотехнического средства устраивать санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и зоны ограничения застройки (ЗОЗ). Размеры этих зон должны определяться расчетами в соответствии с ведомственными нормативными документами.

9.18 В пределах СЗЗ и ЗОЗ новое жилое строительство не допускается, но существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего: выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения; применение специальных экранов из радиозащитных материалов; использование защитных лесопосадок; систематический контроль уровней излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

9.24 Аэродром, принятый в эксплуатацию, должен иметь экологический паспорт, составленный в соответствии с ГОСТ 17.0.0.04».

В СНиП 32-03-96 «Аэродромы» установлены следующие определения:

«Аэродром (вертодром)» — земельный или водный участок, специально подготовленный и оборудованный для обеспечения взлета, посадки, руления, стоянки и обслуживания воздушных судов.

Летное поле аэродрома — часть аэродрома, на которой расположены одна или несколько летных полос, рулежные дорожки, перроны и площадки специального назначения.

Летная полоса (ЛП) — часть летного поля аэродрома, включающая взлетно-посадочную полосу и примыкающие к ней спланированные и в отдельных случаях уплотненные, а также укрепленные грунтовые участки, предназначенные для уменьшения риска повреждения воздушных судов, выкатившихся за пределы взлетно-посадочной полосы.

Взлетно-посадочная полоса (ВПП) — часть ЛП, специально подготовленная и оборудованная для взлета и посадки воздушных судов. ВПП может иметь искусственное покрытие (ИВПП) или грунтовое (ГВПП).

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации «Об утверждении федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» от 22.09.99 № 1084 использование воздушного пространства в районе аэродрома (аэроузла) осуществляется в соответствии с инструкцией по производству полетов в районе аэродрома (аэроузла) или аэронавигационным паспортом аэродрома.

Аэродромные зоны, установленные маршруты набора высоты, снижения и захода на посадку должны быть удалены друг от друга и от границ воздушных трасс в горизонтальной плоскости при наличии радиолокационного контроля на расстояние не менее 10 км, а без радиолокационного контроля - не менее 20 км.

В районах аэродромов (аэроузлов) с ограниченным воздушным пространством указанные значения могут быть меньше в 2 раза. В этих случаях аэродромные зоны, установленные маршруты набора высоты, снижения и захода на посадку должны быть удалены друг от друга и от границ воздушных трасс и местных воздушных линий в вертикальной плоскости на расстояние не менее 600 м.

В отдельных случаях при выполнении полетов воздушных судов в аэродромных зонах по правилам визуальных полетов со скоростью полета 300 км/ч и менее решением командующего объединением ВВС и ПВО (командующего авиационным объединением, командира авиационного соединения) могут устанавливаться значения не менее:

в вертикальной плоскости - 300 м;

в горизонтальной плоскости - 5 км.

При выполнении аэродромных полетов в районах аэродромов с ограниченным воздушным пространством военные сектора центров ЕС ОрВД могут вводить ограничения на воздушных трассах, местных воздушных линиях и других элементах структуры воздушного пространства.

«Особые условия акционирования и приватизации аэропортов», утвержденные Министерством транспорта России и Госкомимуществом России 30.09.1992 г.

При акционировании предприятий воздушного транспорта аэропорты выделяются из их состава в качестве самостоятельных предприятий.

В договоры аренды имущества и объектов аэропортов в обязательном порядке включаются условия их поддержания в исправном состоянии и соблюдения технических норм эксплуатации, а также при необходимости обязательства по модернизации и развитию указанного имущества и объектов. Проекты договоров аренды в обязательном порядке согласовываются с Министерством транспорта России или по его поручению региональными управлениями воздушного транспорта.

Закрепление земельного участка при приватизации аэродромов: авиакомпаниям отводятся площади ангара, приангарных сооружений, приангарные площадки для обслуживания воздушных судов, площади зданий, занимаемых или используемых преимущественно персоналом авиакомпании, и прилегающие к ним площади с оформлением соответствующего землеотвода. Остальная территория, используемая авиапредприятием, включается в землеотвод аэропорта с учетом перспективных планов его развития. Аэропорт на условиях равного доступа предоставляет авиакомпаниям в аренду землю, помещения, оборудование, услуги.

Требования к размещению аэродромов сельскохозяйственной авиации установлены СанПиН 1.2.1077-01 «Гигиенические требования к хранению, применению и транспортировке пестицидов и агрохимикатов»:

«6.13. Аэродромы сельскохозяйственной авиации должны располагаться на расстоянии не менее 3-х километров от населенных пунктов со стороны предполагаемой концевой полосы безопасности и одного километра от населенных пунктов и водонисточников со стороны боковой полосы безопасности.

6.14. Аэродромы сельскохозяйственной авиации оборудуются дегазационными площадками для периодической очистки воздушных судов, сельскохозяйственной аппаратуры, тары и защитной одежды от пестицидов и агрохимикатов. Выбор места дегазационных площадок согласовывается с органами и учреждениями госсанэпидслужбы».

6.9. Земли связи

Согласно статье 91 Земельного кодекса: «1. Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

2. В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;

5) наземные сооружения и инфраструктура спутниковой связи».

6.9.1. Земельные участки для предприятий и линий связи

Нормативные требования по обеспечению строительства и функционирования объектов связи, в том числе затрагивающие вопросы землепользования, установлены в Федеральном законе «О связи» и Федеральном законе "О почтовой связи".

Извлечение из Федерального закона « О связи» от 16 февраля 1995 года №15-ФЗ (с изменениями от 6 января, 17 июля 1999 г.)	
 Статья 23	<i>Использование земель при проведении работ по развитию сетей связи.</i> Порядок предоставления земельных участков, установления охранных зон и создания просек, режимы пользования ими определяются законодательством Российской Федерации.
	Размеры земельных участков, в том числе охранных зон и просек, предоставляемых лицам, указанным в части первой настоящей статьи, определяются в соответствии с нормами отвода земель для этого вида деятельности и проектно-технической документацией, утвержденными в установленном порядке. Физические и юридические лица, указанные в части первой настоящей статьи, вправе осуществлять в установленном порядке строительство зданий и сооружений связи на предоставленных для этих целей земельных участках, а также использовать в соответствии с

	законодательством Российской Федерации находящееся на них недвижимое имущество. Указанные лица вправе также осуществлять строительство сооружений связи на крышах зданий, столбовых опорах, мостах, коллекторах, туннелях метрополитена и железных дорог и на других инженерных объектах, а также устанавливать и обслуживать аппаратуру связи по согласованию с собственниками, землевладельцами, в том числе арендаторами указанных земельных участков, зданий или сооружений. Собственники, землепользователи, в том числе арендаторы, вправе отказать предприятиям связи в производстве указанных работ только по основаниям, предусмотренным в Российской Федерации. В случае возникновения спора вопрос может быть решен в суде или арбитражном суде. Перенос или переустройство сооружений связи, вызываемые новым строительством, расширением, реконструкцией населенных пунктов и отдельных зданий, дорог и мостов, освоением новых земель, переустройством системы мелиорации, разработкой полезных ископаемых, производятся заказчиком строительства за свой счет в соответствии со стандартами и по техническим условиям владельцев или пользователей сетей и средств связи. При этом увеличение мощности средств связи осуществляется за счет предприятий связи. По завершении работ на земельном участке, в здании или сооружении предприятие связи или заказчик за свой счет обязаны привести земельный участок, здание или сооружение в первоначальное состояние либо возместить собственнику, землепользователю или арендатору причиненные убытки. В случае изъятия земельного участка или наступления права ограниченного пользования чужим земельным участком и другой недвижимостью (сервитут) при осуществлении проектных работ выкупная цена, а также плата за пользование участком и другой недвижимостью устанавливаются в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
Статья 40	<i>Разрешение споров при осуществлении деятельности в области связи.</i> Споры, возникающие при осуществлении деятельности в области связи между предприятиями связи, а также между пользователями связи и предприятиями связи, разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При проведении предприятием связи неотложных работ по восстановлению сооружений связи, находящихся на сельскохозяйственных угодьях или иных земельных участках, не имеющих статуса земель связи, в случае, если собственник (владелец, арендатор) земельного участка и предприятие связи не пришли к соглашению о размере подлежащего возмещению вреда либо если собственник (владелец, арендатор) отказался от участия в составлении соответствующего акта, эти обстоятельства не могут служить препятствием для проведения восстановительных работ и не освобождают собственника сооружений связи от возмещения причиненного вреда.
Извлечение из Федерального закона "О почтовой связи" от 17 июля 1999 г. N 176-ФЗ	
Статья 31	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов почтовой связи, предоставляются в порядке отвода земель для государственных и муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации. Предоставление земельных участков для размещения объектов почтовой связи организаций федеральной почтовой связи осуществляется по ходатайству федерального органа исполнительной власти, осуществляющего управление деятельностью в области почтовой связи, или другого органа, выступающего по его поручению в качестве заказчика соответствующих работ, на основании проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

Требования по размещению сооружений и устройств связи, радиовещания, телевидения установлены в «ОСТН-600-93. Отраслевые строительные-технологические нормы на монтаж сооружений и устройств связи, радиовещания и телевидения».

ОСТН-600-93 установлены требования по подземным и воздушным линиям, прокладке кабелей по мостам, особенности прокладки подземных кабелей проводного вещания и сельских телефонных сетей (СТС), строительство необслуживаемых пунктов НУП, НРП и унифицированных контейнеров (УГК), антенно-фидерных устройств телевизионных и УКВ ЧМ вещательных станций, монтажу антенно-фидерных устройств радиорелейных, радиотелевизионных и УКВ ЧМ вещательных станций, антенно-фидерные устройства наземных станций космической связи, защите кабелей связи и др.

Согласно п. 3.4. ОСТН-600-93 минимальные расстояния в свету от прокладываемого кабеля линии связи (ЛС), сети проводного вещания (ПВ) или трубопровода кабельной канализации до других подземных и наземных сооружений при сближении или пересечении с последними определяются проектом и должны соответствовать нормам, приведенным ниже (в метрах):

	По горизонтали	По вертикали (при пересечении)		По горизонтали	По вертикали (при пересечении)
Мосты магистральных автомобильных и			Расстояние от ближайшего провода ВЛ переменного тока напряжением 750 кВ		

железных дорог общегосударственного и республиканского значения:			(его проекции на горизонтальную плоскость) до подземного кабеля ЛС, ПВ (кабельной канализации) при удельном сопротивлении земли, Ом · м:		
через внутренние водные пути, судоходные реки, каналы и водохранилища	1000	—	до 500	30	—
через славяные реки	300	—	501 - 1000	40	—
через несудоходные и несплавные реки	50-100	—	свыше 1000	50	—
Мосты автомобильных и железных дорог областного и местного значений:			Расстояние от проводов ВЛ напряжением 400-500 кВ до вершины кабельной опоры ЛС и ПВ (при пересечении)	20	—
через судоходные реки и каналы	200	—	Опоры ВЛ напряжением 1-35 кВ или ближайшие электроды их заземлителей при удельном сопротивлении земли (ρ), Ом · м:	$0,83 \sqrt{\rho^6}$	—
через остальные реки	50-100	—	до 100		
Автомобильные и железные дороги	5 (от края подошвы насыпи)	1 (ниже полотна автодороги или подошвы рельса) 0,8 (ниже дна кювета ¹⁾)	более 100 до 500	10^6	—
Кабельная канализация (от трубопровода и колодца)	0,25	0,1	более 500 до 1000	11^6	—
Городская канализация	0,5	0,25/0,15 ²⁾	более 1000	$0,35 \sqrt{\rho^6}$	—
Газопроводы высокого давления — до 5,5 МПа (55 кгс/см ²), нефтепроводы и трубопроводы на загородной трассе	10	0,5/0,15	Заземлители деревянных опор или незаземленные опоры ВЛ с неизолированными проводами напряжением до 1 кВ при пересечении с подземным или подвесным кабелем ЛС и ПВ:	$3^7)$	—
			в населенной местности	$10^7)$	—
			в ненаселенной местности		
Газопроводы давлением 5 кПа - 1,2 МПа (0,05 - 12 кгс/см ²) на городской трассе (при сближении и пересечении с кабелем)	1	0,5/0,15	Опоры незаземленные деревянные ВЛ с неизолированными проводами напряжением до 1 кВ при пересечении с подземным или подвесным кабелем:	2	—
Газопроводы давлением 0,6-1,2 МПа (6 - 12 кгс/см ²) на городской трассе (при сближении или пересечении с кабельной канализацией)	3	0,15	в населенной местности	5	—
То же, давлением 0,3 - 0,6 МПа (3 - 6 кгс/см ²)	2	0,15	в ненаселенной местности		
То же, давлением 5 кПа - 0,3 МПа (0,05 - 3 кгс/см ²)	1,5	0,15	в стесненных условиях	$1^8)$	—
То же, давлением до 5 кПа (0,05 кгс/см ²)	1	0,15	Расстояние от основания кабельной опоры ЛС и ПВ до ближайшего рельса электрифицированной ж.д. (по перпендикуляру к полотну ж.д.) при угле пересечения (в плане) подземного кабеля ЛС и ПВ с осью полотна дороги:	20	—
			90°		
Газопроводы давлением 5 кПа (0,05 кгс/см ²), проложенные по стенам зданий	1	—	85°	30	—
Водопроводы разводящей сети диаметром до 300 мм при сближении и пересечении с кабелем	0,5	0,25/0,15	80°	40	—
То же, при сближении и пересечении с кабельной канализацией	0,5	0,15	75°	50	—
Водопроводы разводящей сети диаметром свыше 300 мм при сближении и пересечении с кабелем	1	0,25/0,15	Опоры контактных сетей наземного электротранспорта напряжением 1-35 кВ при пересечении с подземным кабелем ЛС и ПВ при удельном сопротивлении земли, Ом · м:	0,83	—
			до 100		
			101 - 500	10	—
			501 - 1000	11	—
			свыше 1000	0,35	—
То же, при сближении и пересечении с кабельной канализацией	1	0,25/0,15	Опоры контактных сетей наземного электротранспорта напряжением до 1 кВ при пересечении с подземным кабелем		
Коллекторы общие для подземных сетей	0,5	—			
Здания в городах и поселках городского типа (от красной линии)	0,6	—			
Бортовой камень улицы	1,5	—			

Стены или опоры тоннелей и путепроводов (на уровне или ниже основания)	0,5	—	ЛС и ПВ (для всех значений): в населенной местности в ненаселенной местности	3 10	— —
Насыпи или бровки каналов (от подошвы насыпи или бровки канала)	1	—	Расстояние от места пересечения подземного кабеля ЛС и ПВ с электрифицированной ж.д. до стрелок, крестовин и мест присоединения отсасывающих кабелей	10	—
Оросительные каналы (от бровки канала)	1,5	—	То же, при пересечении трамвайных путей	3	—
Стволы деревьев в городах	1,5	—	Расстояние от опор контактных сетей при пересечении электрифицированных ж.д. до колодцев кабельной канализации	15	—
Кабели силовые напряжением до 220 кВ	0,6 ³⁾	0,5 ⁴⁾	Трамвайные пути	2 (от ближайшего рельса) 0,5 ⁹⁾	1 ¹⁾ (ниже подошвы рельса) 0,25/0,15 ¹⁰⁾
Опоры (подземная часть) ВЛ (переменного тока) напряжением 750 кВ или ближайшие электроды их заземлителей при удельном сопротивлении земли, Ом · м:			Кабели связи		
до 100	15 ⁵⁾	—			
101 - 500	25 ⁵⁾	—	Кабели сетей проводного вещания класса I	1,0	— (0,25 ¹⁰⁾)
501 - 1000	40 ⁵⁾	—	То же, класса II	0,5	— (0,25 ¹⁰⁾)
свыше 1000	50 ⁵⁾	—	Заземлители молниеотводов воздушных линий связи	25	—
Опоры (подземная часть) ВЛ напряжением 110-500 кВ или ближайшие электроды их заземлителей при удельном сопротивлении земли, Ом · м:			Опоры, подпоры, оттяжки воздушных линий связи:		
до 100	15 ⁶⁾	—	в населенной местности	1	—
101 - 500	25 ⁶⁾	—	в ненаселенной местности	По расчету	—
501 - 1000	40 ⁶⁾	—			
свыше 1000	50 ⁶⁾	—			

В ОСТН-600-93 отмечается, что «кабели и кабельная канализация прокладываются: выше канализационных и водопроводных сетей; выше или ниже действующих кабелей связи; силовых кабелей, газопроводов, нефтепроводов и теплосетей».

Габаритные размеры воздушных линий связи и проводного вещания (ПВ) (в метрах) должны соответствовать приведенным в п. 3.191 величинам, в котором указаны расстояния от проводов линий до различных объектов (железных и автомобильных дорог, линий электропередачи и др.).

6.9.2. Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации

Требования по охране линий и сооружений связи необходимо учитывать не только при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства линий и сооружений связи но, и при предоставлении земельных участков для строительства иных объектов, на месте размещения которых могут быть расположены как существующие, так и проектируемые линии и сооружения связи. Кроме того, при межевании земельных участков в землеустроительной документации и на плане земельного участка обязательно указывается местоположение линий и сооружений связи, а также ширина охранной зоны и установленный режим использования (ограничения, обременения земельного участка).

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации утверждены Правительством Российской Федерации.

ПРАВИЛА ОХРАНЫ ЛИНИЙ И СООРУЖЕНИЙ СВЯЗИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(извлечение из постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» от 9 июня 1995 г. N 578)

2. Настоящие Правила являются обязательными для всех физических и юридических лиц независимо от их местонахождения, ведомственной принадлежности и форм собственности.

4. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

5. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев.

Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

6. Трассы линий связи должны периодически расчищаться от кустарников и деревьев, содержаться в безопасном в пожарном отношении состоянии, должна поддерживаться установленная ширина просек. Деревья, создающие угрозу проводам линий связи и опорам линий связи, должны быть вырублены с оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров).

Просеки для кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации, проходящие по лесным массивам и зеленым насаждениям, должны содержаться в безопасном в пожарном отношении состоянии силами предприятий, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации.

7. В случае, если трассы действующих кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации проходят по территориям заповедников, лесов первой группы и другим особо охраняемым территориям, допускается создание просек только при отсутствии снижения функционального значения особо охраняемых участков (места кормежки редких и исчезающих видов животных, нерестилища ценных пород рыб и т.д.).

8. В парках, садах, заповедниках, зеленых зонах вокруг городов и населенных пунктов, ценных лесных массивах, полезащитных лесонасаждениях, защитных лесных полосах вдоль автомобильных и железных дорог, запретных лесных полосах вдоль рек и каналов, вокруг озер и других водоемов прокладка просек должна производиться таким образом, чтобы состоянию насаждений наносился наименьший ущерб и предотвращалась утрата ими защитных свойств. На просеках не должны вырубаться кустарник и молодняк

(кроме просек для кабельных линий связи), корчеваться пни на рыхлых почвах, крутых (свыше 15 градусов) склонах и в местах, подверженных размыву.

9. На трассах кабельных линий связи вне городской черты устанавливаются информационные знаки, являющиеся ориентирами.

Количество, тип и места установки информационных знаков определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими линии связи, по существующим нормативам и правилам либо нормативам и правилам, установленным для сетей связи общего пользования Российской Федерации.

10. В городах и других населенных пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по табличкам на зданиях, опорах воздушных линий связи, линий электропередачи, ограждениях, а также по технической документации. Границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии.

11. В местах установки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на линиях связи, оборудование которых размещается в унифицированных контейнерах непосредственно в грунте без надстроек, должны устанавливаться опознавательные знаки как для зимнего времени года (снежные заносы), так и для летнего.

12. Границы охранных зон на трассах морских кабельных линий связи и на трассах кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) обозначаются в местах вывода кабелей на берег сигнальными знаками.

Запрещающие знаки судоходной обстановки и навигационные огни устанавливаются в соответствии с действующими требованиями и государственными стандартами. Трассы морских кабельных линий связи указываются в "Извещениях мореплавателям" и наносятся на морские карты.

13. Минимально допустимые расстояния (разрывы) между сооружениями связи и радиофикации и другими сооружениями определяются правилами возведения соответствующих сооружений и не должны допускать механическое и электрическое воздействие на сооружения связи.

14. Охранные зоны на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации в полосе отвода автомобильных и железных дорог могут использоваться предприятиями автомобильного и железнодорожного транспорта для их нужд без согласования с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии связи, если это не связано с механическим и электрическим воздействием на сооружения линий связи, при условии обязательного обеспечения сохранности линий связи и линий радиофикации.

15. Порядок использования земельных участков, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиофикации, регулируется земельным законодательством Российской Федерации.

16. При предоставлении земель, расположенных в охранных зонах сооружений связи и радиофикации, под сельскохозяйственные угодья, огородные и садовые участки и в других сельскохозяйственных целях органами местного самоуправления при наличии согласия предприятий, в ведении которых находятся сооружения связи и радиофикации, в выдаваемых документах о правах на земельные участки в обязательном порядке делается отметка о наличии на участках зон с особыми условиями использования.

Предприятие, эксплуатирующее сооружения связи и радиофикации, письменно информирует собственника земли (землевладельца, землепользователя, арендатора) о настоящих Правилах и определяет компенсационные мероприятия по возмещению ущерба в соответствии с законодательством Российской Федерации.

17. При реконструкции (модернизации) автомобильных и железных дорог и других сооружений промышленного и непромышленного назначения настоящие Правила распространяются и на ранее построенные сооружения связи и радиофикации, попадающие в зону отчуждения этих объектов.

Переустройство и перенос сооружений связи и радиофикации, связанные с новым строительством, расширением или реконструкцией (модернизацией) населенных пунктов и отдельных зданий, переустройством дорог и мостов, освоением новых земель, переустройством систем мелиорации, производятся заказчиком (застройщиком) в соответствии с государственными стандартами и техническими условиями, устанавливаемыми владельцами сетей и средств связи.

III. Особенности производства работ в пределах охранных зон линий связи и линий радиофикации

18. На производство всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранный зоне линии связи или линии радиофикации (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра) на принадлежащем юридическому или физическому лицу земельном участке, заказчиком (застройщиком) должно быть получено письменное согласие от предприятия, в ведении которого находится эта линия связи или линия радиофикации.

Письменное согласие должно быть получено также на строительные, ремонтные и другие работы, которые выполняются в этих зонах без проекта и при производстве которых могут быть повреждены линии связи и линии радиофикации (рытье ям, устройство временных съездов с дорог, провоз под проводами грузов, габариты которых равны или превышают высоту подвески опор и т.д.).

Для выявления места расположения подземных сооружений связи в зоне производства указанных работ должно быть получено письменное разрешение в специально уполномоченных на то органах контроля и надзора.

19. Заказчик (застройщик), производящий работы в охранной зоне кабельной линии связи, не позднее чем за 3 суток (исключая выходные и праздничные дни) до начала работ обязан вызвать представителя предприятия, в ведении которого находится эта линия, для установления по технической документации и методом шурфования точного местоположения подземных кабелей связи и других сооружений кабельной линии (подземных усилительных и регенерационных пунктов, телефонной канализации со смотровыми устройствами, контуров заземления) и определения глубины их залегания.

20. Место расположения подземных сооружений связи уточняется по всей длине действующего подземного кабеля связи в зоне производства работ предприятием, эксплуатирующим линию связи или линию радиофикации, и обозначается вешками высотой 1,5 - 2 метра, которые устанавливаются на прямых участках трассы через 10 - 15 метров, у всех точек отклонений от прямолинейной оси трассы более чем на 0,5 метра, на всех поворотах трассы, а также на границах разрытия грунта, где работы должны выполняться ручным способом.

Работы по установке предупредительного знака, вешек и отрытию шурфов выполняются силами и средствами заказчика (застройщика) в присутствии представителя предприятия, эксплуатирующего кабельную линию связи, либо силами этого предприятия за счет средств заказчика (застройщика).

До обозначения трассы вешками и прибытия представителя предприятия, эксплуатирующего кабельную линию связи, проведение земляных работ не допускается.

Помимо вешек, может устанавливаться предупредительный знак, который представляет собой окрашенный в светлый тон металлический прямоугольник размером 400 x 300 миллиметров с изображением молнии красного цвета, надписью "Копать запрещается, охранная зона кабеля", указанием размеров охранной зоны, адреса (названия населенного пункта) и номера телефона (черным цветом) предприятия, эксплуатирующего кабельную линию связи.

Знак устанавливается на столбе на высоте 1,7 метра над поверхностью земли.

21. По результатам работы по уточнению трассы кабельной линии связи или линии радиофикации составляется акт с участием представителя заказчика (застройщика), представителя предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации, и, как правило, представителя предприятия - подрядчика, ведущего работы в охранной зоне. В акте указывается, какие и в каком количестве вырыты шурфы, количество установленных вешек и предупредительных знаков, стадия работ, когда должен присутствовать представитель предприятия, эксплуатирующего кабельную линию связи или линию радиофикации. После подписания акта ответственность за сохранность установленных вешек и предупредительных знаков несет заказчик (застройщик) или подрядчик.

22. Производители работ (мастера, бригады, машинисты землеройных, сваебойных и других строительных механизмов и машин) до начала работ в охранных зонах линий связи и линий радиофикации должны быть ознакомлены с расположением сооружений связи и радиофикации, трасс подземных кабелей связи и линий радиофикации, их обозначением на местности и проинструктированы о порядке производства земляных работ ручным или механизированным способом, обеспечивающим сохранность сооружений связи. Кроме того, указанные лица должны быть предупреждены об опасности поражения электрическим током, о необходимости учитывать наличие на линиях связи и линиях радиофикации опасного для жизни людей напряжения и о возможности повреждения указанных линий связи и линий радиофикации.

В нарядах на производство соответствующих работ в этих зонах указывается наличие в месте работ линий связи и линий радиофикации. Работы в охранных зонах линий связи и линий радиофикации должны выполняться под наблюдением прораба или мастера и только в присутствии представителя предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации.

23. Заказчики (застройщики), производящие работы в охранной зоне, не позднее чем за 3 суток (исключая выходные и праздничные дни) до начала работ сообщают телефонограммой предприятию, эксплуатирующему линию связи или линию радиофикации, о дне и часе начала производства работ, при выполнении которых необходимо присутствие его представителя.

Руководитель предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации, обязан обеспечивать в согласованные с заказчиком (застройщиком) сроки своевременную явку своего представителя к месту работ для осуществления технического надзора за соблюдением мер по обеспечению сохранности указанных линий, а также сооружений связи и радиофикации.

24. В случае неявки на место работ представителя предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации, заказчик (застройщик) обязан в течение суток сообщить об этом телефонограммой руководителю данного предприятия.

Производить земляные работы в охранной зоне кабельной линии связи до прибытия указанного представителя запрещается. Расходы, связанные с простоем механизмов и рабочих из-за неявки представителя предприятия, эксплуатирующего кабельную линию связи или линию радиофикации, возмещаются этим предприятием по обоюдной договоренности либо в судебном порядке.

25. В случае отсутствия письменного согласия на проведение работ в охранной зоне линии связи или линии радиофикации либо нарушения требований настоящих Правил представитель предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации, имеет право потребовать прекращения работ с составлением соответствующего акта.

26. В аварийных случаях, требующих безотлагательных ремонтно-восстановительных работ в охранных зонах линий связи и линий радиофикации, допускается производить такие работы без предварительного согласования с представителями предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, или владельцами линий связи и линий радиофикации при условии выполнения следующих требований:

а) одновременно с направлением рабочих на место аварии независимо от времени суток сообщается телефонограммой предприятиям, эксплуатирующим линии связи и линии радиофикации, о необходимости явки их представителей;

б) на месте производства ремонтно-восстановительных работ обязано неотлучно находиться ответственное за эти работы лицо, которое должно провести инструктаж производителей работ (мастеров, бригадиров, машинистов землеройных, сваебойных и других строительных механизмов и машин);

в) до прибытия к месту аварии представителя предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации, либо представителя владельца линии связи или линии радиофикации земляные работы в охранной зоне должны производиться ручным способом. При обнаружении подземного кабеля связи должна быть обеспечена его сохранность от повреждения;

г) прибывший на место аварии представитель предприятия, эксплуатирующего линию связи или линию радиофикации, обязан указать место расположения линейных сооружений связи, определить меры по обеспечению их сохранности и присутствовать до полного окончания работ.

27. Производство работ в местах, где проектом предусмотрен перенос линий связи и линий радиофикации (на время работ или на постоянный срок), может быть начато только после переключения действующих линий связи и линий радиофикации.

Работы по переключению действующих линий связи и линий радиофикации на вновь построенные линии осуществляются предприятием, эксплуатирующим эти линии, по смете расходов на переключение и с восполнением предприятию связи затрат, связанных с простоем телефонных каналов, не позднее чем через 5 суток после окончания работ по переносу указанных линий.

28. При необходимости устройства временных проездов для движения строительных механизмов, лесовозов и гусеничного транспорта непосредственно по трассам подземных кабельных линий связи и линий радиофикации по согласованию с представителями предприятий, эксплуатирующих эти линии, или представителями владельцев этих линий организация, осуществляющая строительные работы, производит защиту кабельных сооружений от механических повреждений (укладку деревянных настилов и бетонных плит, подсыпку щебня и гравия).

При провозе под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации негабаритных грузов для предупреждения обрыва проводов временно производится их подъем путем установки траверс или более высоких опор с обеспечением зазора между проводами и наиболее высокой точкой груза (механизма) не менее 200 миллиметров. Эти работы выполняются предприятием, эксплуатирующим линию связи или линию радиофикации, за счет средств, рабочей силы и материалов заказчика (застройщика), которые оплачиваются по соответствующей статье сметы расходов на производство работ.

29. Работы в охранной зоне линии связи или линии радиофикации должны выполняться с соблюдением действующих строительных норм, правил и государственных стандартов.

30. Раскопка грунта в пределах охранной зоны подземной кабельной линии связи или линии радиофикации допускается только с помощью лопат, без резких ударов. Пользоваться ударными инструментами (ломами, кирками, клиньями и пневматическими инструментами) запрещается.

Земляные работы на трассе действующей подземной кабельной линии связи или линии радиофикации должны производиться в сроки, согласованные с предприятием, эксплуатирующим кабельную линию связи или линию радиофикации.

При разрытии траншей и котлованов на трассе подземной кабельной линии связи организация, осуществляющая строительные работы, производит защиту кабеля от повреждений в следующем порядке:

а) кабель, проложенный непосредственно в грунте, полностью откапывается ручным способом и заключается в сплошной деревянный короб, который при необходимости прочно подвешивается к балкам или бревнам, положенным поперек траншеи. Концы короба должны выходить за края траншеи не менее чем на 0,5 метра. Подвеска короба осуществляется с помощью хомутов из проволоки;

б) кабель, проложенный в трубах (блоках), раскапывается ручным способом только до верхнего края трубы (блока). Затем прокладывается балка, необходимая для подвески указанного кабеля.

После этого продолжается раскопка грунта до нижнего края трубы (блока), производится подвеска кабеля и затем дальнейшее разрытие грунта;

в) при разработке траншеи или котлована ниже уровня залегания подземного кабеля связи или в непосредственной близости от него должны быть приняты меры к недопущению осадки и оползания грунта;

г) защита кабеля связи или блоков телефонной канализации при оголении на большом протяжении должна быть предусмотрена на стадии разработки проекта производства работ.

При отсутствии защиты оголенных кабелей телефонной связи заказчиком (застройщиком) должна быть организована их охрана.

31. Условия производства работ в пределах охранной зоны радиорелейных станций или подводных кабелей связи определяются по согласованию с предприятием, эксплуатирующим эти сооружения.

32. Отогревание мерзлого грунта в зоне расположения подземных кабелей связи должно производиться так, чтобы температура грунта не вызвала повреждения оболочки и изоляции жил кабеля связи.

Разработка мерзлого грунта с применением ударных механизмов запрещается.

33. Засыпка траншей в местах пересечения подземных кабелей связи и телефонной канализации производится слоями грунта толщиной не более 0,1 метра, с тщательным уплотнением. В зимних условиях засыпка производится песком или талым грунтом.

Траншея засыпается вместе с балками и коробами, в которых были уложены кабели связи, о чем составляется акт на скрытые работы.

34. При выполнении строительных работ запрещается заваливать землей или строительными материалами крышки люков телефонных колодцев (коробок), распределительные шкафы, предупредительные знаки, замерные столбики на трассах подземных кабельных линий связи, а также перемещать существующие сооружения связи и радиофикации без согласования с предприятием, эксплуатирующим эти сооружения.

35. В случае обнаружения при выполнении земляных работ кабельных линий связи, не обозначенных в технической документации, необходимо прекратить земляные работы, принять неотложные меры по предохранению обнаруженных подземных кабелей связи от повреждений и вызвать на место работ представителя предприятия, эксплуатирующего эти линии связи.

36. В случае повреждения кабельной линии связи или линии радиофикации организация, осуществляющая строительные работы, обязана немедленно сообщить о повреждении предприятию, эксплуатирующему линию связи или линию радиофикации, владельцам этих линий либо ближайшему предприятию связи, а также оказать помощь в быстрой ликвидации аварии, включая выделение рабочей силы и механизмов.

Предприятие связи в этом случае обязано в кратчайший срок принять меры по определению владельца кабельной линии связи или линии радиофикации и передать ему информацию об аварии.

Непринятие указанных в настоящем пункте мер является основанием для предъявления претензии владельцем поврежденной линии связи.

37. Условия производства работ по ремонту и восстановлению кабельных линий связи и линий радиофикации, требующие снятия дорожных покрытий и разрытия грунта, должны быть предварительно согласованы с соответствующими дорожными органами, а в пределах городов и других населенных пунктов - с органами местного самоуправления. Сообщение об условиях производства указанных работ должно быть направлено предприятию, в ведении которого находится кабельная линия связи или линия радиофикации, не позднее чем через 3 суток (исключая выходные и праздничные дни) со дня получения письменного извещения о необходимости производства работ.

Если при повреждении кабельной линии связи отсутствует возможность организации обходной линии связи, работы по снятию дорожных покрытий и разрытию грунта производятся без предварительного согласования, но с обязательным вызовом на место производства работ представителя дорожного органа или органа местного самоуправления. При этом производящее эти работы предприятие, эксплуатирующее линию связи или линию радиофикации, устраивает объезд места аварии с установкой необходимых предупредительных знаков для транспорта и пешеходов, а затем восстанавливает дорожное покрытие.

IV. Права и обязанности юридических и физических лиц, ведущих хозяйственную деятельность в охранных зонах линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации

38. Земельная площадь охранных зон на трассах линий связи и линий радиофикации используется юридическими и физическими лицами в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации с учетом ограничений, установленных настоящими Правилами и обеспечивающих сохранность линий связи и линий радиофикации.

39. Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, по которым проходят линии связи и линии радиофикации, обязаны:

а) принимать все зависящие от них меры, способствующие обеспечению сохранности этих линий;

б) обеспечивать техническому персоналу беспрепятственный доступ к этим линиям для ведения работ на них (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях).

40. Техническому персоналу предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, предоставляется право беспрепятственного прохода, а при проведении ремонтно-восстановительных работ - также право беспрепятственного проезда в охранные зоны независимо от формы собственности на землю. Если линии связи и линии радиофикации проходят по территориям запретных (пограничных) полос и специальных объектов, а также по землям собственников (землевладельцев, землепользователей, арендаторов), то они должны выдавать техническому персоналу пропуска (разрешения) для проведения осмотров и работ в любое время суток без взимания платы за право прохода (проезда).

41. Предприятиям, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, в охранных зонах разрешается:

а) устройство за свой счет дорог, подъездов, мостов и других сооружений, необходимых для эксплуатационного обслуживания линий связи и линий радиофикации на условиях, согласованных с

собственниками земли (землевладельцами, землепользователями, арендаторами), которые не вправе отказать этим предприятиям в обеспечении условий для эксплуатационного обслуживания сооружений связи;

б) разрытие ям, траншей и котлованов для ремонта линий связи и линий радиофикации с последующей их засыпкой;

в) вырубка отдельных деревьев при авариях на линиях связи и линиях радиофикации, проходящих через лесные массивы, в местах, прилегающих к трассам этих линий, с последующей выдачей в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров) и очисткой мест рубки от порубочных остатков.

42. Работы по прокладке, докладке и ремонту кабельных линий связи и линий радиофикации, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, садовым и дачным участкам, должны производиться, как правило, в период, когда эти угодья не заняты полевыми культурами, а работы по ликвидации аварий и эксплуатационному обслуживанию линий связи и линий радиофикации - в любой период.

После выполнения ремонтных работ предприятия, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, должны привести сельскохозяйственные угодья в состояние, пригодное для сельскохозяйственного производства, а также возместить собственникам земли (землепользователям, землевладельцам, арендаторам) убытки, причиненные при производстве работ, в соответствии с действующим законодательством. В случае аварии убытки должны возмещаться в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

43. Порядок эксплуатации линий связи и линий радиофикации в местах пересечения ими шоссейных и железных дорог, трубопроводов, судоходных и сплавных рек, озер, водохранилищ, каналов (арыков), территорий промышленных предприятий, подходов к аэродромам, сельскохозяйственных угодий и частных владений должен согласовываться предприятиями, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, с транспортными, промышленными и другими заинтересованными предприятиями, а также собственниками земли (землевладельцами, землепользователями, арендаторами).

44. В случае, если по территориям строительных площадок проходят линии связи и линии радиофикации, в проектах и сметах строительства объектов по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии, должны предусматриваться необходимые мероприятия по обеспечению сохранности указанных линий или их перенос до окончания работ.

45. Юридические и физические лица, проводящие вне охранных зон линий связи и линий радиофикации какие-либо работы, которые могут вызвать механическое повреждение этих линий или оказать на них электрическое воздействие, обязаны извещать предприятия, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, о времени и месте производства работ и порядке наблюдения за их проведением, при этом они несут транспортные расходы по проезду в оба конца представителей указанных предприятий, если расстояние от места нахождения этих предприятий до места проведения работ составляет 5 и более километров.

Юридическим и физическим лицам рекомендуется заключать с предприятиями, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, договор о техническом надзоре за сохранностью указанных линий и сооружений связи и радиофикации, который оплачивается по соответствующей статье сметы расходов на производство работ.

46. Юридические и физические лица, производящие земляные работы, при обнаружении подземных кабельных линий связи, не обозначенных в технической документации, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности подземного кабеля связи и сообщить об этом ближайшему предприятию связи или в отдел архитектуры при соответствующем органе исполнительной власти.

Предприятие связи или отдел архитектуры при органе исполнительной власти в 3-дневный срок обязаны установить предприятие, эксплуатирующее подземную кабельную линию связи, или ее владельца и сообщить о нем юридическому или физическому лицу, производящему земляные работы на трассе линии связи.

Расходы, связанные с простоем механизмов и рабочих из-за необходимости установления владельца подземной кабельной линии связи, возмещаются указанным владельцем (в случае прокладки кабельной линии связи без проектной документации), либо предприятием, подготовившем техническую документацию на производство работ по обоюдной договоренности, либо в судебном порядке.

47. В случае подъема подводного кабеля связи якорем или рыболовной снастью капитаны судов (командиры кораблей) обязаны принять все меры к освобождению кабеля связи без причинения ему повреждения, не считаясь с потерей якоря или рыболовной снасти, и немедленно сообщить об этом по радио в ближайший порт с указанием координат места и времени подъема кабеля связи. Порт, принявший донесение о случайном подъеме подводного кабеля связи, сообщает об этом предприятию, эксплуатирующему этот кабель, или ближайшему предприятию связи, которое обязано в течение 6 часов установить владельца подводной кабельной линии связи и сообщить ему о происшествии.

48. В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

49. Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

V. Ответственность за повреждения линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации

50. Юридические и физические лица, не выполняющие требования настоящих Правил, а также нарушающие работу линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации, привлекаются к ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

51. В случае нарушения юридическими и физическими лицами настоящих Правил, повлекшего повреждение линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации, представитель предприятия, в ведении которого находится поврежденная линия связи или линия радиофикации, проводит служебное расследование и составляет в присутствии представителя предприятия или физического лица, по вине которого произошло повреждение, акт о причинах происшествия.

В акте указываются название предприятия, должность и фамилия виновного или фамилия и место жительства физического лица (виновника повреждения), характер, место и время происшествия.

52. Материальный ущерб, причиненный предприятию, в ведении которого находится линия связи или линия радиофикации, в результате обрыва или повреждения линии связи или линии радиофикации исчисляется по фактическим расходам на их восстановление и с учетом потери тарифных доходов, не полученных этим предприятием за период прекращения действия связи.

53. Материальный ущерб подлежит возмещению виновным лицом в добровольном порядке, а при наличии разногласий - в судебном порядке.

Материальный ущерб взыскивается в соответствии с действующим законодательством независимо от привлечения лица, виновного в нарушении настоящих Правил, к административной или уголовной ответственности.

6.10. Земли обороны и безопасности

Согласно статье 93. Земельного кодекса: «1. Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, войск Пограничной службы Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

3) создания запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие).

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

6. В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном статьей 51 настоящего Кодекса.

7. В целях обеспечения безопасности хранения вооружения и военной техники, другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также охраны окружающей среды при возникновении чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера на прилегающих к арсеналам, базам и складам Вооруженных Сил Российской Федерации, войск Пограничной службы Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов на земельных участках могут устанавливаться запретные зоны.

При проведении землеустройства необходимо руководствоваться Федеральными законами, регулируемыми отношения в области обороны и безопасности в части, не противоречащей Земельному кодексу и иному земельному законодательству».

Извлечение из Федерального закона «Об обороне» от 31.05.96 № 61 -ФЗ)	
	10. Земли, леса, воды и другие природные ресурсы, представленные Вооруженным Силам Российской Федерации, другим войскам, воинским формированиям и органам, находятся в федеральной собственности.
из статьи 1	11. Земли, леса, воды и другие природные ресурсы, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, в частной собственности, могут быть изъяты для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов только в соответствии с законодательством Российской Федерации.
из статьи 6	21) Правительство Российской Федерации определяет порядок предоставления и использования для нужд Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов земель, лесов, вод и других природных ресурсов.
из статьи 12	Имущество Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов является федеральной собственностью и находится у них на правах хозяйственного ведения или оперативного управления.
из статьи 22	Порядок передачи, предоставления в аренду, продажи и ликвидации вооружения и военной техники, оборонных объектов и другого военного имущества устанавливает Правительство Российской Федерации.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТКИ ДЛЯ ОБУСТРОЙСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГРАНИЦЫ

Из статьи 93 п.3 Земельного кодекса: «В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации».

Извлечение из Закона Российской Федерации «О государственной границе Российской Федерации» от 1 апреля 1993 г. N 4730-I (с изменениями от 10 августа 1994 г., 29 ноября 1996 г., 19 июля 1997 г., 24, 31 июля 1998 г., 31 мая 1999 г., 5 августа, 7 ноября 2000 г., 24 марта, 30 декабря 2001 г.)	
Содержание Государственной границы В интересах надлежащего содержания Государственной границы органам пограничной службы и пограничным войскам Федеральной пограничной службы Российской Федерации (далее - органы и войска Федеральной пограничной службы Российской Федерации) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводится в бессрочное (постоянное) пользование земельная полоса, проходящая непосредственно вдоль Государственной границы на суше, а при необходимости - по берегу российской части вод пограничной реки, озера или иного водоема, в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации нормами.	
Статья 8	
Статья 12	Открытие пунктов пропуска через Государственную границу Пункты пропуска через Государственную границу устанавливаются Правительством Российской Федерации по представлениям федеральных органов исполнительной власти, субъектов Российской Федерации, согласованным с органами и войсками, Федеральной пограничной службы Российской Федерации и другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, с учетом интересов сопредельных и других иностранных государств. Открытие пункта пропуска через Государственную границу осуществляется после строительства, оборудования и принятия в эксплуатацию заинтересованным федеральным органом исполнительной власти, субъектом Российской Федерации соответствующих зданий, помещений, сооружений по проектам, согласованным с органами и войсками Федеральной пограничной службы Российской Федерации, а также таможенными и другими органами, участвующими в контроле в пункте пропуска через Государственную границу. При разработке указанных проектов должны предусматриваться помещения и сооружения, необходимые для организации пограничного и иных видов контроля.
Статья 18	Хозяйственная, промысловая и иная деятельность, проведение массовых общественно-политических, культурных и других мероприятий в пограничной зоне. Хозяйственная, промысловая и иная деятельность, связанная с использованием земель, лесами, недрами, водами, проведение массовых общественно-политических, культурных и других мероприятий в пограничной зоне регулируются федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Конкретные работы, мероприятия проводятся с разрешения органов и войск Федеральной пограничной службы Российской Федерации.
Статья 29	Полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации: создают условия для защиты Государственной границы уполномоченным на то законом войскам и органам, принимают в этих целях законы и иные нормативные правовые акты в пределах, установленных настоящим Законом; предоставляют в соответствии с законодательством Российской Федерации земельные участки для нужд защиты Государственной границы, осуществляют контроль за использованием земли и соблюдением на этих участках законодательства Российской Федерации об охране окружающей природной среды.
Статья 30	Полномочия Пограничных войск Органы и войска Федеральной пограничной службы Российской Федерации в пределах приграничной территории имеют право: 1) возводить необходимые инженерно-технические сооружения, осуществлять строительство линий связи и коммуникаций, размещать и использовать технику и вооружение на предоставляемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в бессрочное (постоянное) пользование землях по установленным нормам; 2) находиться на любых участках местности и передвигаться по ним при исполнении служебных обязанностей; требовать от владельцев, пользователей земельных участков в пограничной зоне выделения мест для передвижения пограничных нарядов, оборудования и содержания в надлежащем состоянии проходов через ограждения, переходов через другие препятствия; сопровождать российские и иностранные суда и иные транспортные средства и располагать на них пограничные наряды; в целях предотвращения и пресечения нарушений режима Государственной границы, пограничного режима, режима в пунктах пропуска через Государственную границу проверять необходимые документы у лиц и документы транспортных средств, производить досмотр (осмотр) транспортных средств и перевозимых на них грузов.

Извлечения из Федерального закона «О пограничной службе» от 04.05.2000 № 55-ФЗ	
Статья 16	«1. Земли для размещения и постоянной деятельности органов управления Пограничной службы, соединений, воинских частей и подразделений, организаций и образовательных учреждений профессионального образования Пограничной службы на безвозмездной основе предоставляются им в постоянное или во временное пользование соответствующими государственными органами и органами местного самоуправления в пределах их полномочий.
	2. Земли и другие природные ресурсы, предоставленные Пограничной службе, используются Пограничной службой в соответствии с федеральным законодательством»

По согласованию с органами Федеральной пограничной службы РФ в целевой земельный фонд могут быть включены отдельные участки пограничной зоны (из «Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в государственный реестр казачьих обществ в РФ, и режиме его использования», утвержденного постановлением Правительства РФ от 08.06.96 № 667).

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ТАМОЖЕННЫХ ЦЕЛЕЙ

Земельные участки для таможенных целей предоставляются в бессрочное (постоянное) пользование. Таможенные органы Российской Федерации полностью освобождаются от платы за землю (из статьи 15 Таможенного кодекса Российской Федерации от 18.06.93 № 5221-1).

На практике последняя строка статьи 15 ошибочно понимается как освобождение от выкупа земельного участка, находящегося в собственности, возмещения стоимости убытков, включая упущенную выгоду и стоимости потерь сельскохозяйственного производства. Фактически это не так, поскольку в статье речь идет только об освобождении «от платы за землю» и имеется в виду земельный налог, который установлен Законом РФ «О плате за землю» от 11 октября 1991г. №1738-1.

Выкуп земельных участков, возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства при изъятии земель для размещения таможен и их инфраструктуры производится в обычном порядке. Не делается и не может быть исключений при изъятии земель для других федеральных органов. Например, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 6 марта 1998г №289 «Об утверждении норм отвода органам и войскам Федеральной пограничной службы Российской Федерации в бессрочное (постоянное) пользование земельной полосы, проходящей непосредственно вдоль государственной границы Российской Федерации на суше, а при необходимости - по берегу российской части вод пограничных рек, озер или иных водоемов» действует следующий порядок:

2. Установить, что, начиная с 1999 года, при отводе органам и войскам Федеральной пограничной службы Российской Федерации в бессрочное (постоянное) пользование земельной полосы выделение из федерального бюджета средств органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации, необходимых для выкупа земельных участков, возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, а также для возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства будет осуществляться по отдельным решениям Правительства Российской Федерации.

Начальники региональных таможенных управлений, в регионах деятельности которых находятся автомобильные пункты пропуска через государственную границу Российской Федерации, должны обеспечить проведение организационных мероприятий по обустройству отдельных площадок в зоне таможенного контроля автомобильных пунктов пропуска (из Приказа Государственного таможенного комитета Российской Федерации «Об утверждении Положения о предварительных операциях таможенного оформления в автомобильных пунктах пропуска» от 24.02.2000 № 117, зарегистрированный в Минюсте 28.03.2000 № 2172).

Расположение и обустройство торговых залов, подсобных помещений и склада беспошлинной торговли должны исключать возможность поступления товаров помимо таможенного контроля. Торговые залы магазина беспошлинной торговли должны находиться за линией таможенного контроля. Для выдачи лицензии на учреждение магазина беспошлинной торговли требуются:

- планы и чертежи территории, предназначенной для использования в качестве магазина беспошлинной торговли, с указанием расположения помещений, предназначенных для торгового зала, подсобного помещения, склада;
- планы и чертежи территориального расположения магазина беспошлинной торговли;
- копии документов, подтверждающих право владения или пользования территорией, заявляемой в качестве магазина беспошлинной торговли.

(из Приказа Государственного таможенного комитета Российской Федерации «Об утверждении Положения о таможенном режиме магазина беспошлинной торговли» от 23.07.99 № 468, зарегистрированном в Минюсте 18.01.2000 № 2053).

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЗАКРЫТЫХ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ

В Земельном кодексе (статья 93 п.4 и п.5) установлено, что «для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства Российской Федерации.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.

Исполнительные органы государственной власти, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования».

Извлечения из Закона Российской Федерации "О закрытом административно-территориальном образовании" от 14 июля 1992 г. N 3297-1 (с изменениями от 28 ноября 1996 г., 31 июля 1998 г., 2 апреля, 31 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г.)	
	Особенности землепользования в закрытом административно-территориальном образовании
	1. Земли закрытого административно-территориального образования в соответствии с их основным целевым назначением могут включать в себя земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов), земли промышленности, обороны и иные земли, предусмотренные земельным законодательством Российской Федерации. 2. Земли, занимаемые предприятиями и (или) объектами, по роду деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, находятся в федеральной собственности и передаются в постоянное (бессрочное) пользование этим предприятиям и (или) объектам. Решения об отнесении иных земель, включая зоны безопасности и санитарно-защитные зоны, к землям федеральной собственности на территории конкретного закрытого административно-территориального образования принимаются Правительством Российской Федерации по согласованию с органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления закрытого административно-территориального образования. Управление этими землями осуществляется Правительством Российской Федерации. 3. Земли закрытого административно-территориального образования, за исключением земель, находящихся в федеральной собственности, находятся в ведении органов местного самоуправления данного образования. 4. В закрытом административно-территориальном образовании в соответствии с законодательством Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления может устанавливаться особый режим использования земель. 5. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации принимают меры по предоставлению земельных участков в ведение органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами указанного образования».

Перечень закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов утвержден постановлением Правительства РФ от 5 июля 2001 г. N 508.

По вопросам установления административной подчиненности границ указанного образования и земель, отводимых предприятиям и (или) объектам, закрытое административно-территориальное образование находится в ведении федеральных органов государственной власти.

Постановлением Правительства РФ от 16 марта 2000 г. N 233 координация деятельности федеральных органов исполнительной власти по вопросам функционирования ЗАТО возложена на Минэкономики РФ.

Особый режим безопасного функционирования предприятий и (или) объектов в закрытом административно-территориальном образовании включает установление контролируемых и (или) запретных зон по границе и (или) в пределах указанного образования. Вопросы установления запретных зон регулируются Положением об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах ВС РФ, других войск, воинских формирований и органов, утвержденным постановлением Правительства РФ от 17 февраля 2000 г. N 135, Положением об обеспечении особого режима в закрытом административно-территориальном образовании, на территории которого расположены объекты Минобороны РФ, утвержденным постановлением Правительства РФ от 26 июня 1998 г. N 655, Положением о порядке обеспечения особого режима в закрытом административно-территориальном образовании, на территории которого расположены объекты Минатомэнерго РФ, утвержденным постановлением Правительства РФ от 11 июня 1996 г. N 693.

Об обеспечении жильем граждан, переезжающих из закрытых административно-территориальных образований на новое место жительства, или выплаты компенсаций этим гражданам см. постановление Правительства РФ от 11 января 2001 г. N 23.

6.11 Земли для обеспечения космической деятельности

Согласно статье 92 Земельного кодекса «1. Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. 2. В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности. 3. Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Порядок возмещения ущерба этим лицам определяется Правительством Российской Федерации.

Выделение земельных участков и использование их под объекты космической инфраструктуры и прилегающие к ним зоны отчуждения осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации (из статьи 18 Закона Российской Федерации «О космической деятельности» от 20 августа 1993 года № 5663-1 с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29 ноября 1996 года N 147-ФЗ).

«Работы по ликвидации последствий происшествий при осуществлении космической деятельности включают восстановление и реконструкцию промышленных и иных объектов, пострадавших вследствие происшествий, необходимые природоохранные мероприятия, компенсацию ущерба субъектам РФ, организациям и гражданам» (из статьи 24 Закона РФ «О космической деятельности» от 20.08.93 № 5663-1 с изменениями от 29.11.96).

6.12. Нормативное правовое регулирование пользования земельными участками различными организациями и учреждениями непроизводственной сферы

В соответствии с требованиями статьи 20 Земельного кодекса «в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления».

В связи с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства могут быть затронуты земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании различных организаций и учреждений непроизводственной сферы. В свою очередь для осуществления деятельности указанных организаций и учреждений также потребуются земельные участки. До принятия Земельного кодекса (2001 г.) были приняты различные нормативные правовые акты, регулирующие деятельность организаций и учреждений, извлечения из которых приводятся в данном разделе. В указанных нормативных правовых актах установлены отдельные требования по пользованию земельными участками, однако обращаем внимание, что приоритетом в данном случае обладают нормативные требования Земельного кодекса и иного земельного законодательства.

6.12.1. Земельные участки для осуществления деятельности общественных и некоммерческих организаций

Граждане имеют право создавать на добровольной основе общественные объединения. Общественное объединение создается по инициативе его учредителя - не менее трех физических лиц - и может иметь в зависимости от целей и задач формы членства, управления и других отношений следующие организационно-правовые формы:

- общественная организация;
- общественное движение;
- общественный фонд;
- общественное учреждение;
- орган общественной самодеятельности.

Общественные объединения могут регистрироваться и приобретать права юридического лица либо функционировать без государственной регистрации и приобретения прав юридического лица.

«Общественное объединение, являющееся юридическим лицом, может иметь в собственности земельные участки, здания, строения, сооружения, жилищный фонд и др.» (из статьи 30 ФЗ «Об общественных объединениях» от 19.05.95 № 82-ФЗ в редакции ФЗ от 17.05.97 № 78-ФЗ, от 19.07.98 № 112-ФЗ).

Некоммерческая организация может иметь в собственности или в оперативном управлении здания, сооружения, жилищный фонд, оборудование, инвентарь, денежные средства в рублях и иностранной валюте,

ценные бумаги и иное имущество. Некоммерческая организация может иметь в собственности или в бессрочном пользовании земельные участки.

Некоммерческая организация отвечает по своим обязательствам тем своим имуществом, на которое по законодательству Российской Федерации может быть обращено взыскание. (Из статьи 25 ФЗ «О некоммерческих организациях» от 12.01.96 № 7-ФЗ).

«В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности товарищества;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества» (из статьи 29 ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15.06.96 № 72-ФЗ).

Социальные службы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, обеспечиваются земельными участками, имуществом, необходимыми для выполнения их уставных задач» (из статьи 22 ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации» от 10.12.95 № 195-ФЗ).

Деятельность социальных служб (за исключением государственных и муниципальных учреждений социального обслуживания, а также граждан, занимающихся предпринимательской деятельностью по социальному обслуживанию населения без образования юридического лица) осуществляется на основании лицензии, выданной органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (из статьи 18 ФЗ «Об основах социального обслуживания населения в Российской Федерации» от 10.12.95 № 195-ФЗ).

6.12.2. Земельные участки для религиозных организаций

(Извлечения из статьи 21 ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» от 26.09.97 № 125 -ФЗ)

1. «В собственности религиозных организаций могут находиться здания, земельные участки, объекты производственного, социального, благотворительного, культурно-просветительного и иного назначения, предметы религиозного назначения, денежные средства и иное имущество, необходимое для обеспечения их деятельности, в том числе отнесенное к памятникам истории и культуры.
2. Религиозные организации обладают правом собственности на имущество, приобретенное или созданное ими за счет собственных средств, пожертвованное гражданами, организациями или переданное религиозным организациям в собственность государством либо приобретенное иными способами, не противоречащими законодательству Российской Федерации.
3. Передача в собственность религиозным организациям для использования в функциональных целях культовых зданий и сооружений с относящимися к ним земельными участками и иного имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется безвозмездно».

Пользование имуществом, являющимся собственностью государства, граждан и их объединений (из статьи 22 ФЗ «О свободе совести и о религиозных объединениях» от 26.09.97 № 125 -ФЗ).

1. Религиозные организации вправе использовать для своих нужд земельные участки, здания и имущество, предоставляемые им государственными, муниципальными, общественными и иными организациями и гражданами, в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Передача религиозным организациям в пользование по функциональному назначению культовых зданий и сооружений с относящимися к ним земельными участками и иного имущества религиозного назначения, находящегося в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется безвозмездно.

Постановление Правительства РФ от 30 июня 2001 г. N 490

"О порядке передачи религиозным организациям находящегося в федеральной собственности имущества религиозного назначения"

«5. Передача религиозным организациям имущества религиозного назначения в собственность осуществляется Министерством имущественных отношений Российской Федерации на основании решения Правительства Российской Федерации.

6. Передача религиозным организациям имущества религиозного назначения в пользование, за исключением имущества, указанного в пунктах 10 и 11 настоящего Положения, осуществляется Министерством имущественных

отношений Российской Федерации или по его поручению его территориальным органом по договору, оформляемому в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Передача религиозным организациям недвижимого имущества религиозного назначения, отнесенного к памятникам истории и культуры федерального (общероссийского) значения, осуществляется Министерством имущественных отношений Российской Федерации по согласованию с Министерством культуры Российской Федерации, а недвижимого имущества религиозного назначения, отнесенного к памятникам истории и культуры местного значения, а также включенного в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, - с государственными органами охраны памятников истории и культуры субъектов Российской Федерации».

6.12.3. Места погребения

При выборе места размещения для строительства производственных объектов необходимо учитывать не только существующие земельные участки, выделенные для целей погребения, но и земельные участки для перспективного расширения мест погребения. На практике ситуация нередко складывается таким образом, что при расширении мест погребения затрагиваются охранные зоны действующих трубопроводов, дорог, линий связи и электропередачи. В таком случае необходимо, по возможности, планировать и выносить указанные инженерные коммуникации из зон расширения мест погребения.

Особенности предоставления и использования земельных участков для размещения мест погребения установлены в соответствующих Федеральных законах, извлечения из которых приведены ниже.

Федеральный закон от 12 января 1996 г. N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле" (с изменениями от 28 июня 1997 г., 21 июля 1998 г., 7 августа 2000 г., 30 мая 2001 г.)

Статья 16. Санитарные и экологические требования к размещению мест погребения

1. Выбор земельного участка для размещения места погребения осуществляется в соответствии с правилами застройки города или иного поселения с учетом гидрогеологических характеристик, особенностей рельефа местности, состава грунтов, предельно допустимых экологических нагрузок на окружающую природную среду, а также в соответствии с санитарными правилами и нормами и должен обеспечивать неопределенно долгий срок существования места погребения.

2. Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 метров от границ селитебной территории.

Не разрешается устройство кладбищ на территориях:

1) первого и второго поясов зоны санитарной охраны источника водоснабжения, минерального источника, первой зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны курорта;

2) с выходами на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;

3) на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей;

4) со стоянием грунтовых вод более двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных.

3. Создание новых мест погребения, реконструкция действующих мест погребения возможны при наличии положительного заключения экологической и санитарно-гигиенической экспертизы.

4. Отвод земельного участка для размещения места погребения осуществляется органами местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством, а также в соответствии с проектной документацией, утвержденной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

5. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного города или иного поселения, но не может превышать сорока гектаров. Размер бесплатно предоставляемого участка земли на территории кладбища для погребения умершего устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

6. Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

«Земельные участки, на которых размещаются здания и сооружения органов и учреждений государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации, безвозмездно предоставляются им в постоянное пользование в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (из статьи 48 ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52 -ФЗ).

6.12.4. Земельные участки для научных организаций и образовательных учреждений

Все, что говорилось в начале раздела о требованиях Земельного кодекса по предоставлению земельных участков в постоянное (бессрочное) пользование, относится и к земельным участкам, предоставленным научным организациям и образовательным учреждениям. Приведенные извлечения из нормативных правовых актов в большей мере характеризуют указанные организации и учреждения в отношении собственности и освобождения от платы за землю. Отношения, связанные с установлением права на землю, должны строго соответствовать требованиям Земельного кодекса. Обращаем внимание на то, что в извлечениях из нормативных правовых актов сохранен полностью текст указанных документов, даже если вид права на землю не соответствует требованиям Земельного кодекса.

Научной организацией признается юридическое лицо независимо от организационно - правовой формы и формы собственности, а также общественное объединение научных работников, осуществляющие в качестве основной научную и (или) научно - техническую деятельность, подготовку научных работников и действующие в соответствии с учредительными документами научной организации.

Научные организации подразделяются на научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно - техническую деятельность.

«За государственными научными организациями закрепляются в бессрочное безвозмездное пользование земельные участки, выделенные в установленном порядке». (Из статьи 5 ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ (с изменениями от 19 июля, 17 декабря 1998 г., 3 января, 27, 29 декабря 2000 г.).

«1. Российская академия наук, отраслевые академии наук (Российская академия сельскохозяйственных наук, Российская академия медицинских наук, Российская академия образования, Российская академия архитектуры и строительных наук, Российская академия художеств) имеют государственный статус: учреждаются федеральными органами государственной власти, финансируются за счет средств федерального бюджета, наделяются правами управления своими деятельностью и имуществом.

6. За академиями наук, их научными организациями и организациями научного обслуживания и социальной сферы закрепляются в бессрочное безвозмездное пользование земельные участки, выделенные им в установленном порядке» (из статьи 6 ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике» от 23.08.96 № 127 -ФЗ).

«1. За высшим учебным заведением в целях обеспечения деятельности, предусмотренной его уставом, учредитель (учредители) закрепляет на праве оперативного управления здания, сооружения, имущественные комплексы, оборудование, а также иное необходимое имущество потребительского, социального, культурного и иного назначения.

3. За государственным и муниципальным высшим учебным заведением закрепляются в бессрочное безвозмездное пользование выделенные ему в установленном порядке земельные участки» (из статьи 27 Закона Российской Федерации «Об образовании» от 10.07.92 № 3266-1 в редакции ФЗ от 13.01.96 № 12-ФЗ, от 16.11.97 № 144-ФЗ).

За образовательным учреждением в целях обеспечения его уставной образовательной деятельности учредитель закрепляет объекты права собственности (землю, здания, сооружения, имущественные комплексы, оборудование, а также иное необходимое имущество потребительского, социального, культурного и иного назначения), принадлежащие учредителю на праве собственности или арендуемые им у третьего лица (собственника).

«Государственная или (муниципальная) собственность, закрепленная за образовательным учреждением, может отчуждаться собственником в порядке и на условиях, которые установлены законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления, принятые в пределах своих полномочий.

Изъятие и (или) отчуждение собственности, закрепленной за образовательным учреждением, допускается только по истечении срока договора между собственником и образовательным учреждением».

Образовательное учреждение вправе выступать в качестве арендатора и арендодателя имущества. Сдача в аренду объектов собственности, закрепленных за образовательным учреждением его учредителем, допускается только с согласия учредителя и на условиях, определенных договором между собственником и образовательным учреждением или собственником и учредителем» (из статьи 39 Закона Российской Федерации «Об образовании» от 10.07.92 № 3266-1 в редакции ФЗ от 13.01.96 № 12-ФЗ, от 16.11.97 № 144-ФЗ).

«В порядке, установленном законодательством, в собственность сельских учебно-воспитательных учреждений передаются земельные участки в размерах, соответствующих их потребностям, в том числе для создания и развития учебных и подсобных хозяйств» (из статьи 27 Закона РФ «О социальном развитии села» от 21.12.90 № 438-1 с изменениями от 28.04.93 № 4888-1).

Собственник имущества (уполномоченный им орган) закрепляет за общеобразовательным учреждением в целях обеспечения образовательной деятельности в соответствии с его уставом землю, здания, сооружения, имущество, оборудование, а также другое необходимое имущество потребительского, социального,

культурного и иного назначения, принадлежащие ему на праве собственности или арендуемые им у третьего лица (собственника).

Земельные участки закрепляются за государственным и муниципальным общеобразовательным учреждением в бессрочное бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за общеобразовательным учреждением, находятся в оперативном управлении этого учреждения.

Изъятие и (или) отчуждение собственности, закрепленной за общеобразовательным учреждением, допускается только в случаях, установленных законодательством Российской Федерации (из п. 73 «Типового положения об общеобразовательном учреждении», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.94 № 1008 в ред. постановлений Правительства РФ от 09.09.96 N 1058, от 15.01.97 № 38).

«За учреждением в целях обеспечения его деятельности собственником (уполномоченным им органом) закрепляются здания, имущественные комплексы, оборудование, инвентарь, а также иное, необходимое для осуществления уставной деятельности, имущество потребительского, культурного, социального и иного назначения.

Земельные участки закрепляются за государственным или муниципальным учреждением в бессрочное бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за учреждением, находятся в оперативном управлении этого учреждения.

Учреждение владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним на праве оперативного управления имуществом в соответствии с назначением имущества, уставными целями деятельности, законодательством Российской Федерации.

Изъятие и (или) отчуждение имущества, закрепленного за учреждением, допускается только в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации». (из «Типового положения об образовательном учреждении дополнительного образования детей», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.03.95 № 233 в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 22.02.97 № 212).

За государственным образовательным учреждением повышения квалификации органом, уполномоченным собственником имущества, закрепляются в бессрочное бесплатное пользование ранее выделенные ему в установленном порядке земельные участки. (Из п.54 «Типового положения об образовательном учреждении дополнительного профессионального образования (повышения квалификации) специалистов», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26.06.95 № 610).

«Собственник имущества (уполномоченный им орган) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, закрепляет его за школой - интернатом.

Земельные участки закрепляются за государственной или муниципальной школой - интернатом в бессрочное бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за школой - интернатом, находятся в ее оперативном управлении.

Школа-интернат владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ней на праве оперативного управления имуществом в соответствии с его назначением, своими уставными целями и законодательством Российской Федерации.

Изъятие и (или) отчуждение имущества, закрепленного за школой - интернатом, допускается только в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Контроль за сохранностью и эффективным использованием закрепленного за школой - интернатом имущества осуществляется собственником этого имущества (уполномоченным им органом).

Имущество школы-интерната составляют также здания, сооружения, оборудование, инвентарь и иное имущество, приобретенные ею за счет собственных средств, а также денежные средства, имущество и иные объекты собственности, переданные ей физическими и (или) юридическими лицами в форме дара, пожертвования или по завещанию» (из п.48 «Типовое положение об общеобразовательной школе-интернате», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 26.06.95 № 612 в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 14.10.96 № 1203).

«Собственник имущества (уполномоченный им орган) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, закрепляет его за учреждением.

Объекты собственности, закрепленные за учреждением, находятся в оперативном управлении этого учреждения.

Учреждение владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним имуществом в соответствии с назначением этого имущества, своими уставными целями и законодательством Российской Федерации.

Земельные участки закрепляются за государственным или муниципальным учреждением в бессрочное бесплатное пользование» (из п.47 «Типового положения об образовательном учреждении для детей - сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.95 №676 в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 14.10.96 № 1203 и от 28.08.97 № 1117),

«Собственник имущества (уполномоченный им орган) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, закрепляет имущество за учреждением.

Земельные участки закрепляются за учреждением в бессрочное бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за учреждением, находятся в его оперативном управлении.

Учреждение владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним на праве оперативного управления имуществом в соответствии с назначением имущества, уставом, законодательством Российской Федерации.

Изъятие и (или) отчуждение имущества, закрепленного за учреждением, допускается только в случаях и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации» (из п.45 «Типового положения об оздоровительном образовательном учреждении санаторного типа для детей, нуждающихся в длительном лечении», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.08.97 № 1117).

«Собственник имущества (уполномоченный им орган) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, закрепляет за дошкольным образовательным учреждением в целях обеспечения образовательной деятельности в соответствии с его уставом объекты права собственности (землю, здания, сооружения, оборудование, а также другое необходимое имущество потребительского, социального, культурного и иного назначения).

Земельные участки закрепляются за государственным или муниципальным дошкольным образовательным учреждением в бессрочное бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за дошкольным образовательным учреждением, находятся в его оперативном управлении.

Дошкольное образовательное учреждение владеет, пользуется и распоряжается закрепленным за ним на праве оперативного управления имуществом в соответствии с его назначением, своими уставными целями, законодательством Российской Федерации.

Дошкольное образовательное учреждение несет ответственность за сохранность и эффективное использование закрепленного за ним имущества» (из п. 42 «Типового положения о дошкольном образовательном учреждении», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.95 №6 77 в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 14.02.97 № 179).

«Земельные участки закрепляются за государственным и муниципальным учреждением в бессрочное бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за учреждением, находятся в его оперативном управлении» (из п.46 «Типового положения об образовательном учреждении для детей дошкольного и младшего школьного возраста», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19.09.97 № 1204).

«Собственники имущества (уполномоченные ими органы) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, закрепляют имущество за кадетской школой и кадетской школой-интернатом.

Земельные участки закрепляются за кадетской школой и кадетской школой-интернатом в бессрочное и бесплатное пользование.

Объекты собственности, закрепленные за кадетской школой и кадетской школой-интернатом, находятся в их оперативном управлении.

Кадетская школа и кадетская школа-интернат владеют, пользуются и распоряжаются закрепленным за ними на праве оперативного управления имуществом в соответствии с его назначением, уставными целями, законодательством Российской Федерации.

Кадетская школа и кадетская школа-интернат несут ответственность перед собственниками (уполномоченными ими органами) за сохранность и эффективное использование закрепленной за ними собственности. Контроль деятельности кадетской школы и кадетской школы-интерната в этой области осуществляется учредителями.

Изъятие и (или) отчуждение собственности, закрепленной за кадетской школой и кадетской школой-интернатом, допускаются только в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации» (из п.40 «Типового положения о кадетской школе (кадетской школе - интернате)», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.11.97 № 1427).

6.12.5. Земельные участки для библиотек и музеев

Земельные участки для размещения библиотек и музеев, а также других учреждений культуры могут в зависимости от учредителя могут относиться к муниципальной или государственной собственности. Кроме того имеются такие же учреждения и в собственности юридических лиц. Все требования по предоставлению и использованию земельных участков, установленные Земельным кодексом действуют и для данных учреждений.

В разделе приводятся извлечения из нормативных правовых актов, регулирующих деятельность и использование земельных участков под объектами федерального значения.

«1. Национальными библиотеками Российской Федерации являются Российская государственная библиотека и Российская национальная библиотека, которые удовлетворяют универсальные информационные потребности общества, организуют библиотечную, библиографическую и научно - информационную деятельность в интересах всех народов Российской Федерации, развития отечественной и мировой культуры, науки и образования.

Здания, сооружения и другое имущество национальных библиотек находятся в их оперативном управлении; занимаемые ими земельные участки - в их бессрочном и безвозмездном пользовании.

Отдельные функции национальных библиотек Российской Федерации могут делегироваться в установленном порядке другим федеральным библиотекам и организациям» (из ФЗ «О библиотечном деле» от 29.12.94 N 78-ФЗ).

Учреждение государственных музеев производится на основании акта Правительства Российской Федерации.

При учреждении музея наряду с федеральными органами исполнительной власти либо органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, другими учредителями музеев регистрируется как государственный в случае финансирования его деятельности за счет средств соответствующих бюджетов более чем на 50 процентов.

Недвижимое имущество, закрепленное за государственными музеями на праве оперативного управления, может быть изъято собственником только в случае использования этого имущества не по назначению либо в случае ликвидации музея.

В случае сдачи в аренду недвижимого имущества, закрепленного за государственными музеями на праве оперативного управления, арендные платежи остаются в распоряжении музея и направляются на поддержание технического состояния данного недвижимого имущества.

Земельные участки, на которых расположены государственные музеи, предоставляются им безвозмездно на праве постоянного (бессрочного) пользования. (Из статьи 29 ФЗ «О музейном фонде Российской Федерации и музеях в Российской Федерации» от 26.05.96 N 54-ФЗ).

Имущество, здания и сооружения организаций, предприятий и учреждений, отнесенных к особо ценным объектам, находятся в их оперативном управлении, занимаемые ими земельные участки - в их бессрочном и безвозмездном пользовании. (Из Указа Президента Российской Федерации «Об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации» от 30.11.92 N 1487).

6.12.6. Земельные участки и иное имущество уголовно-исполнительной системы

При выборе и предоставлении земельных участков под строительство объектов уголовно-исполнительной системы необходимо руководствоваться требованиями не только Земельного кодекса, и учитывать правовые особенности имущества указанной системы, установленные Законом Российской Федерации «Об учреждениях и органах, исполняющих уголовные наказания в виде лишения свободы».

(Из статьи 11 Закона Российской Федерации «Об учреждениях и органах, исполняющих уголовные наказания в виде лишения свободы» от 21.07.93 № 5473-1 (с изм. и доп. от 15 июня 1996 г., 13 апреля, 21 июля 1998 г., 20 июня 2000 г., 9 марта 2001 г.).

Имущество уголовно-исполнительной системы находится в федеральной собственности и используется для осуществления поставленных перед уголовно-исполнительной системой задач.

Право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом уголовно-исполнительной системы от имени государства предоставляется центральному органу управления уголовно-исполнительной системы, который принимает все необходимые меры по сохранению и рациональному использованию этого имущества (в ред. ФЗ от 21.07.98 № 117-ФЗ).

Имущество учреждений, исполняющих наказания, предприятий учреждений, исполняющих наказания, территориальных органов уголовно-исполнительной системы, а также предприятий, специально созданных для обеспечения деятельности уголовно-исполнительной системы, научно-исследовательских, проектных, лечебных, учебных и иных учреждений закрепляется за ними на праве полного хозяйственного ведения либо передается им в оперативное управление центральному органу уголовно-исполнительной системы (в ред. ФЗ от 21.07.98 № 117-ФЗ).

Учреждения, исполняющие наказания, и территориальные органы уголовно-исполнительной системы имеют право использовать имущество, закрепленное за ними на праве полного хозяйственного ведения, для осуществления любой предпринимательской деятельности, не запрещенной законом, в порядке, устанавливаемом центральным органом управления уголовно-исполнительной системы (в ред. ФЗ от 21.07.98 № 117-ФЗ).

Обращение взысканий на имущество учреждений, исполняющих наказания, и территориальных органов уголовно-исполнительной системы не допускается. Учреждения, исполняющие наказания, отвечают по своим обязательствам, связанным с осуществлением собственной производственной деятельности, находящимися в их распоряжении денежными средствами. При недостаточности у учреждений, исполняющих наказания, денежных средств ответственность по их обязательствам несут соответствующие территориальные, а также центральный орган управления уголовно-исполнительной системы в пределах денежных средств, находящихся на счетах специальных внебюджетных фондов (в ред. ФЗ от 21.07.98 № 117-ФЗ).

Здания и сооружения всех видов собственности, расположенные на территориях учреждений, исполняющих наказания, и предприятий учреждений, исполняющих наказания, используются для выполнения задач, стоящих перед уголовно-исполнительной системой. При нежелании собственников использовать указанные объекты в этих целях они передаются учреждениям, исполняющим наказания, и предприятиям учреждений, исполняющих наказания, безвозмездно, если эти объекты находятся в федеральной собственности, и с компенсацией их остаточной стоимости, если они относятся к другим видам собственности.

6.12.7. Земельные участки для размещения пунктов государственной геодезической и наблюдательной сети

В статье 16 Федерального закона «О геодезии и картографии» от 26 декабря 1995 года № 209-ФЗ установлено следующее:

«2. Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых размещены геодезические пункты, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти по геодезии и картографии и его территориальные органы о всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов, а также предоставлять возможность подъезда (подхода) к геодезическим пунктам при проведении геодезических и картографических работ.

3. Отвод земельных участков для размещения на них геодезических пунктов осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Положение об охранных зонах и охране геодезических пунктов утверждается Правительством Российской Федерации».

«Геодезический пункт состоит из специального центра, наружного знака и внешнего оформления в виде канавы или вала, которое является границей геодезического пункта.

Охранной зоной геодезического пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта» (из «Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.96 № 1170.

Требования к использованию земельных участков государственной наблюдательной сети установлены Федеральным законом «О гидрометеорологической службе» от 19.07.98 № 113 -ФЗ:

1. Государственная наблюдательная сеть, в том числе отведенные под нее земельные участки и части акваторий, относится исключительно к федеральной собственности и находится под охраной государства.
2. Организация деятельности стационарных и подвижных пунктов наблюдений, определение их местоположения осуществляются в соответствии с решением специально уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области гидрометеорологии и смежных с ней областях по согласованию с соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ, прекращение деятельности указанных пунктов наблюдений осуществляется исключительно в соответствии с решением специально уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области гидрометеорологии и смежных с ней областей.
3. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений в порядке, определенном Правительством РФ, создаются охранные зоны, в которых устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность.
4. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации (из статьи 13 ФЗ «О гидрометеорологической службе» от 19.07.98 № 113 -ФЗ).

6.13. Размещение рекламы

В настоящее время наблюдается бурный и беспорядочный процесс по размещению рекламы в поселениях, в полосах отвода и придорожных полосах автомобильных дорог и полосах отвода железных дорог. Между тем размещение рекламы регулируется Земельным кодексом и Федеральным законом «О рекламе» от 18.07.95 № 108 -ФЗ (с изменениями от 18 июня, 14 декабря, 30 декабря 2001 г.). Согласно статьи 90 Земельного кодекса: «Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном настоящим Кодексом порядке в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и наружной рекламы». Там же указано, что «на полосах отвода автомобильных дорог, за исключением предусмотренных законодательством случаев, запрещаются установка наружной рекламы, информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

Распространение наружной рекламы в городских, сельских и на других территориях допускается при наличии разрешения соответствующего органа местного самоуправления, согласованного с:

1. С соответствующим органом управления автомобильных дорог	Размещение рекламы в полосе отвода и придорожной полосе автомобильных дорог общего пользования
2. С территориальным подразделением государственной автомобильной инспекции федерального исполнительного органа внутренних дел	
1. С соответствующим органом управления железными дорогами	Размещение рекламы в полосе отвода железной дороги
1. С территориальным подразделением	Размещение рекламы на территории городских и

государственной автомобильной инспекции федерального исполнительного органа внутренних дел	сельских поселений (если не затрагиваются автомобильные дороги общего пользования)

Наружная реклама не должна иметь сходство с дорожными знаками и указателями, ухудшать их видимость, а также снижать безопасность движения.

За выдачу разрешений на распространение рекламы взимается плата в порядке и в размерах, устанавливаемых соответствующими органами местного самоуправления по согласованию с соответствующими органами (Управлением автомобильных дорог, Госавтоинспекцией, Управлением железной дороги).

Распространение наружной рекламы путем установки на территории (в том числе на территориях памятников культуры, ритуальных объектов, охраняемых природных комплексов) зданий, сооружений и ином объекте, а также определение размера и порядка внесения платы за распространение указанной рекламы осуществляется на основании договора с собственником либо с лицом, обладающим вещными правами на имущество (из статьи 14 ФЗ «О рекламе»).

В пределах полосы отвода железной дороги разрешается на условиях договора размещать в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах федерального железнодорожного транспорта наружную рекламу юридических и физических лиц.

Размещаемая в пределах полосы отвода наружная реклама не должна служить препятствием для нормального функционирования железнодорожного транспорта, ухудшать видимость, снижать уровень безопасности движения и экологическую чистоту объектов железнодорожного транспорта, а также должна отвечать другим специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Железные дороги осуществляют в пределах своей компетенции проверку состояния рекламы, размещаемой в полосе отвода (из «Положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог», утвержденного МПС Российской Федерации 15.05.99 № 26Ц, зарегистрированного в Минюсте Российской Федерации 27.07.99 № 1848).

6.14. Приобретение иностранными инвесторами права на земельные участки

Согласно статье 15 Земельного кодекса п.3. «иностранцы граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных, установленных особо, территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами».

Согласно статье 30 Земельного кодекса п.12. «иностранцам гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном настоящей статьей, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса».

«Иностранный инвестор может участвовать в приватизации объектов государственной и муниципальной собственности путем приобретения прав собственности на государственное и муниципальное имущество или доли, долей (вклада) в уставном (складочном) капитале приватизируемой организации на условиях и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о приватизации государственного и муниципального имущества» (из статьи 14 ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.99 № 160-ФЗ).

«Приобретение иностранным инвестором права на земельные участки, другие природные ресурсы, здания, сооружения и иное недвижимое имущество осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации».

Право аренды земельного участка может быть приобретено коммерческой организацией с иностранными инвестициями на торгах (аукционе, конкурсе), если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации » (из статьи 15 ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.99 № 160-ФЗ).

Федеральным законом Российской Федерации от 24 июля 2002 года №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлено, что одним из принципов оборота земель сельскохозяйственного назначения является: «установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов».

«Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды» (из статьи 3).

6.15. Приватизация недвижимости

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства объекта могут быть затронуты земли и иное имущество государственной или муниципальной собственности, находящиеся в стадии приватизации. Поэтому необходимо учитывать действующее законодательство о приватизации: Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 № 178-ФЗ и принятые в развитие его постановления Правительства Российской Федерации и нормативные документы Министерства имущественных отношений.

Согласно Федеральному закону «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 № 178-ФЗ под приватизацией понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Указанный Закон не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении земли, за исключением отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, в том числе имущественные комплексы.

Извлечение из Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 № 178-ФЗ	
	Определение состава подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия 1. Состав подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия определяется в передаточном акте. Передаточный акт составляется на основе данных акта инвентаризации унитарного предприятия, аудиторского заключения, а также документов о земельных участках, предоставленных в установленном порядке унитарному предприятию, и о правах на них. В передаточный акт включаются сведения о земельных участках, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия. 3. Стоимость земельных участков принимается равной пятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельных участков в поселениях с численностью населения свыше 500 тысяч человек или трехкратному размеру ставки земельного налога в остальных случаях. Статья 15. п. 5.
	Из статьи 15 При продаже акций открытого акционерного общества, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обязательному включению в информационное сообщение подлежат также сведения ... о площади земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество открытого акционерного общества.
Статья 28	Отчуждение земельных участков 1. Приватизация зданий, строений и сооружений, а также объектов, строительство которых не завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимости, осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему такое имущество, земельных участков, занимаемых таким имуществом и необходимых для их использования, если иное не предусмотрено федеральным законом. 2. Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий осуществляется одновременно с отчуждением покупателю следующих земельных участков: - находящихся у унитарного предприятия на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды; - занимаемых объектами недвижимости, указанными в пункте 1 настоящей статьи, входящими в состав приватизируемого имущественного комплекса унитарного предприятия, и необходимых для использования указанных объектов. 3. Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. Решение о продаже земельных участков принимается органом, принявшим решение о приватизации соответствующих объектов недвижимости, в двухнедельный срок со дня обращения. По желанию собственника объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, относящемся к государственной или муниципальной собственности, соответствующий земельный участок может быть предоставлен ему в аренду на срок не более чем сорок девять лет. Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом. 4. При приватизации расположенных на неделимом земельном участке частей зданий, строений и сооружений, признаваемых самостоятельными объектами недвижимости, с покупателями такого

	имущества заключаются договоры аренды указанного земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора в порядке, установленном законодательством. Собственники указанных в настоящем пункте объектов недвижимости вправе одновременно приобрести в общую долевую собственность земельный участок после приватизации всех частей зданий, строений и сооружений, расположенных на этом земельном участке. Размер доли в праве собственности на земельный участок определяется пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения. 5. Земельный участок отчуждается в соответствии с пунктами 1 - 4 настоящей статьи в границах, которые определяются на основании плана земельного участка, предоставляемого покупателем и удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Указанный план земельного участка прилагается к акту инвентаризации имущественного комплекса унитарного предприятия, а также к договору купли - продажи земельного участка. 6. Одновременно с принятием решения об отчуждении земельного участка при необходимости принимается решение об установлении публичных сервитутов. При отчуждении земельных участков право собственности не переходит на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимости, расположенных на указанных земельных участках. Исключения из данного правила возможны при установлении на земельный участок публичного сервитута, обеспечивающего возможность использования улучшений и принадлежностей в полном объеме. 7. Цена выкупа земельного участка устанавливается субъектами Российской Федерации в поселениях с численностью населения: - свыше 3 миллионов человек в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка; - от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка; - до 500 тысяч человек, а также за пределами черты поселений в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка (на начало текущего календарного года). До установления цены выкупа земельных участков субъектами Российской Федерации цена соответствующих земельных участков определяется, исходя из указанных в настоящем пункте минимальных размеров. 8. Отчуждению в соответствии с настоящим Федеральным законом не подлежат земельные участки в составе земель: - сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий и объектов; - зараженных опасными веществами и подвергшихся биогенному заражению; - водоохранного и санитарно - защитного назначения; - общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и другие); - транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности морских и речных портов, аэропортов, а также отведенные (зарезервированные) для их перспективного развития; - предусмотренных генеральными планами развития соответствующих территорий для использования в государственных или общественных интересах, в том числе земель общего пользования; - не подлежащих отчуждению в соответствии с законодательством Российской Федерации. 9. При внесении земельных участков, занятых объектами недвижимости и необходимых для их использования, в качестве вклада в уставные капиталы открытых акционерных обществ не применяется ограничение, установленное пунктом 1 статьи 25 настоящего Федерального закона.
Статья 31	Обременения приватизируемого государственного или муниципального имущества 1. При отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации соответствующее имущество может быть обременено ограничениями, предусмотренными настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами, и публичным сервитутом. 2. Ограничениями могут являться: 1) обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению, в том числе объекты социально - культурного и коммунально - бытового назначения; 2) обязанность содержать имущество, не включенное в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия и связанное по своим техническим характеристикам, месту нахождения (для объектов недвижимости), назначению с

	приватизированным имуществом, - обязанность содержать объекты гражданской обороны, объекты социально - культурного и коммунально-бытового назначения, имущество мобилизационного назначения; 3) иные обязанности, предусмотренные федеральным законом или в установленном им порядке. 3. Публичным сервитутом может являться обязанность собственника допускать ограниченное использование приватизированного государственного или муниципального имущества (в том числе земельных участков и других объектов недвижимости) иными лицами, а именно: - обеспечивать беспрепятственный доступ, проход, проезд; - обеспечивать возможность размещения межевых, геодезических и иных знаков; - обеспечивать возможность прокладки и использования линий электропередачи, связи и трубопроводов, систем водоснабжения, канализации и мелиорации. 4. Решение об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, принимается одновременно с принятием решения об условиях приватизации государственного или муниципального имущества. Обременение, в том числе публичный сервитут, в случаях, если об их установлении принято соответствующее решение, является существенным условием сделки приватизации. Сведения об установлении обременения, в том числе публичного сервитута, должны быть указаны в информационном сообщении о приватизации государственного или муниципального имущества. 5. Переход прав на государственное или муниципальное имущество, обремененное публичным сервитутом, не влечет за собой прекращение публичного сервитута. Предусмотренные настоящей статьей ограничения прав собственника имущества, приобретенного в порядке приватизации государственного или муниципального имущества, сохраняются при всех сделках с этим имуществом, вплоть до их отмены (прекращения публичного сервитута). 6. В случае нарушения собственником имущества, приобретенного в порядке приватизации государственного или муниципального имущества, установленного обременения, в том числе условий публичного сервитута, на основании решения суда: - указанное лицо может быть обязано исполнить в натуре условия обременения, в том числе публичного сервитута; - с указанного лица могут быть взысканы убытки, причиненные нарушением условий обременения, в том числе публичного сервитута, в доход государства или муниципального образования, а при отсутствии последнего - в доход субъекта Российской Федерации.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры, а также выявленные объекты культурного наследия) могут включаться в состав земельного участка при условии обременения обязательствами по содержанию, сохранению и использованию. В Охранном обязательстве должны содержаться требования к содержанию объекта культурного наследия, условиям доступа граждан, порядку и срокам проведения реставрационных, ремонтных и иных работ, а также иные обеспечивающие сохранность такого объекта требования.

Правилами подготовки и принятия решений об условиях приватизации федерального имущества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2002 г. N 512, установлено что подготовка решений об условиях приватизации федерального имущества осуществляется Министерством имущественных отношений Российской Федерации либо по его поручению - его территориальными органами с учетом мнения Российского фонда федерального имущества в части определения способа приватизации находящихся в федеральной собственности акций акционерных обществ.

Подготовка решений об условиях приватизации федерального имущества предусматривает определение:

- состава имущества, подлежащего приватизации;
- способа его приватизации;
- нормативной цены, а также иных необходимых для приватизации имущества сведений;
- обременения в отношении имущества, подлежащего приватизации и о дальнейшем использовании федерального имущества, не подлежащего приватизации

Минимальная цена, по которой возможно отчуждение подлежащего приватизации имущества, устанавливается в соответствии с Правилами определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2002 г. N 369, при этом нормативная цена подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия определяется на основании данных промежуточного бухгалтерского баланса, подготавливаемого в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации в порядке, установленном для расчета чистых активов унитарного предприятия, с учетом следующих особенностей:

а) стоимость земельных участков, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, определяется исходя из цены выкупа земельных участков, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации о приватизации;

б) стоимость акций (долей, вкладов) в уставных (складочных) капиталах хозяйственных обществ (товариществ) в составе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений определяется исходя из нормативной цены указанного имущества, определенной в соответствии с настоящими Правилами;

в) учитывается налог на добавленную стоимость в отношении приобретенных ценностей;

г) не учитывается балансовая стоимость объектов, не подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса унитарного предприятия;

д) не учитывается просроченная дебиторская задолженность.

Согласно утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2002 г. N 549 «Положению об организации продажи государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения» организация продажи посредством публичного предложения имущественных комплексов унитарных предприятий, земельных участков, объектов культурного наследия, объектов социально - культурного и коммунально-бытового назначения и передачи указанных объектов в собственность покупателям осуществляется с учетом особенностей:

- организацию продажи имущества посредством публичного предложения осуществляет Российский фонд федерального имущества (его отделения) или иные специализированные государственные учреждения, которым Правительством Российской Федерации поручено осуществлять от его имени функции по продаже приватизируемого федерального имущества (далее именуется - продавец);
- продавец в процессе подготовки и проведения продажи имущества принимает решения об установлении начальной цены имущества (цены первоначального предложения), величины, на которую снижается начальная цена, периода, по истечении которого последовательно снижается цена предложения (не менее 3 дней), и минимальной цены предложения, по которой может быть продано имущество (цены отсечения);
- продавец устанавливает срок приема заявок на приобретение имущества (дата и время начала и окончания приема заявок);
- продавец организует подготовку и публикацию информационного сообщения о продаже имущества, в котором оговаривается обязанность продавца заключить договор купли - продажи имущества с любым лицом, чья заявка будет зарегистрирована в установленном порядке;
- продавец рассматривает заявки юридических и физических лиц на приобретение имущества (далее именуются соответственно - заявки и претенденты) и прилагаемые к ним документы на предмет соответствия установленным требованиям и регистрирует первую заявку в журнале приема заявок с указанием даты и времени ее поступления либо отказывает в их рассмотрении или регистрации по основаниям, предусмотренным Положением;
- продавец заключает с претендентом, чья заявка зарегистрирована (далее именуется - покупатель), договор купли - продажи имущества, а также выполняет другие действия, предусмотренные Положением.

Порядок организации продажи без объявления цены имущества установлен «Положением об организации продажи государственного или муниципального имущества без объявления цены», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2002 г. N 549. Организация продажи без объявления цены имущественных комплексов унитарных предприятий, земельных участков, объектов культурного наследия, объектов социально - культурного и коммунально-бытового назначения и передачи указанных объектов в собственность покупателям осуществляется с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации о приватизации для указанных видов имущества.

Продавец (фонд имущества) в процессе подготовки и проведения продажи имущества принимает заявки юридических и физических лиц на приобретение имущества (далее именуются соответственно - заявки и претенденты), а также прилагаемые к ним предложения о цене приобретения имущества и другие документы по описи, представленной претендентом, а затем организует подготовку и публикацию информационного сообщения об итогах продажи имущества в тех же средствах массовой информации, в которых было опубликовано информационное сообщение о продаже имущества.

Согласно письму Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 июня 2002 г. N АБ-2/10009 при подготовке решения об условиях приватизации ФГУП осуществляются следующие мероприятия:

инвентаризация имущества, в том числе и прав на результаты научно - технической деятельности, и обязательств ФГУП;

составление промежуточного баланса ФГУП;

проводится аудиторская проверка промежуточного баланса ФГУП;

оформляются план земельного участка и при необходимости документы на иные объекты недвижимости и исключительные права, принадлежащие ФГУП;

проводятся при необходимости контрольные проверки наличия и состояния имущества и обязательств ФГУП;

определяется порядок деятельности дочерних унитарных предприятий;

определяется состав подлежащего приватизации имущественного комплекса унитарного предприятия;

определяются объекты, в т.ч. исключительные права, не подлежащие приватизации в составе имущественного комплекса ФГУП, и порядок их дальнейшего использования;

составляется перечень действующих обременений (ограничений) и определяется необходимость установления при приватизации дополнительных ограничений и публичных сервитутов;

определяется балансовая стоимость подлежащих приватизации активов унитарного предприятия;

определяется способ приватизации ФГУП (преобразование в открытое акционерное общество, продажа на аукционе или на конкурсе);

при продаже ФГУП на аукционе или на конкурсе определяется нормативная цена;

при продаже ФГУП на аукционе определяется форма подачи предложений о цене (открытая или закрытая);

при продаже ФГУП на конкурсе разрабатываются условия конкурса;

при преобразовании ФГУП в открытое акционерное общество определяется размер уставного капитала, количество и номинальная стоимость акций, состав совета директоров и ревизионной комиссии, разрабатывается устав общества.

7. Инвентаризация имущества и обязательств ФГУП осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.95 N 49, и Методическими рекомендациями по инвентаризации прав на результаты научно - технической деятельности, утвержденными совместным распоряжением Минимущества России, Минпромнауки России и Минюста России от 22.05.2002 N 1272-р/Р-8/149.

Оценка выявленных инвентаризацией неучтенных объектов должна быть произведена с учетом рыночных цен, при необходимости на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Промежуточный баланс и иные отчетные документы ФГУП составляются в объеме и по формам годовой бухгалтерской отчетности, утвержденной Приказами Минфина России от 13.01.2000 N 4н и от 31.10.2000 N 94. Пояснения к промежуточному балансу должны быть составлены по всем статьям промежуточного баланса.

Ответственность за правильность составления промежуточного баланса ФГУП несет руководитель предприятия.

План земельного участка (при наличии нескольких земельных участков - план каждого) оформляется в соответствии со статьей 28 Закона с приложением правоустанавливающих документов на этот участок.

В случае, если в отношении подлежащих приватизации земельных участков проведен кадастровый учет, то представляется выписка из государственного земельного кадастра в форме кадастрового плана земельного участка в соответствии с Правилами оформления кадастрового плана земельного участка (ГЗК-1-Т.0-04-01-01), утвержденными Росземкадастром 10.04.2001.

В остальных случаях план земельного участка представляется в соответствии с приложением (форма 2) к Типовому договору купли - продажи земельного участка при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленного гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности, утвержденному Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации письмом от 10 - 11 августа 1992 г. N 5-10/2125 и Государственным комитетом Российской Федерации по управлению государственным имуществом письмом от 10 - 11 августа 1992 г. N ПМ-9/5132 (зарегистрировано в Минюсте России 25 августа 1992 г. N 44).

Промежуточный баланс, акт (результаты) инвентаризации, **план (планы) земельного участка** с приложением правоустанавливающих документов на этот участок представляются соответственно в Минимущество России или территориальный орган подписанные руководителем и главным бухгалтером ФГУП и скрепленные гербовой печатью ФГУП.

СОСТАВ ПОДЛЕЖАЩЕГО ПРИВАТИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

(полное наименование ФГУП)

1. Основные средства

N п/п	Адрес (местоположение), назначение, краткая характеристика с указанием наличия обременения (аренда, залог и т.д.)	Основание и год предоставления (сведения о государственной регистрации - при наличии)	Кадастровый (условный) номер	Площадь, га	Стоимость по расчету на _____ тыс. руб.
1	2	3	4	5	6

1. Земельные участки

2. Объекты природопользования

(Приводится полный перечень земельных участков и объектов природопользования, подлежащих приватизации в составе имущественного комплекса ФГУП, на основании правоустанавливающих документов и произведенного расчета их стоимости).

7. Изъятие и предоставление земельных участков для строительства из земель особо охраняемых территорий и объектов

7.1. Общие положения

Для строительства линейных объектов: трубопроводов, автомобильных и железных дорог, линий связи и электропередачи требуется изъятие и предоставление земельных участков из земель особо охраняемых территорий. При этом следует различать строительство объектов в интересах развития особо охраняемых территорий и строительство объектов в интересах иных хозяйствующих субъектов.

Изъятие и предоставление земельных участков для строительства в интересах иных хозяйствующих субъектов на особо охраняемой территории не допускается, однако в исключительных случаях возможно изъятие, но для этих целей требуется решение органа государственной власти (Российской Федерации или субъекта Российской Федерации), установившего статус этой особо охраняемой территории.

Согласно статье 27 Земельного кодекса земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Это относится к земельным участкам, занятыми находящимися в федеральной собственности государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса, когда часть территории может быть использована для иных целей).

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки:

- в пределах других, не относящихся к природным заповедникам и национальным паркам, особо охраняемых природных территорий;
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

По основаниям установленным в статье 45 Земельного кодекса право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при нарушении установленного соответствующими нормами статей 95 - 100 Земельного кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования

На основании Земельного кодекса (статьи 94-100) и Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.95 N33-ФЗ (с изменениями от 30.12.01 г.) составлена таблица, в которой систематизированы сведения о собственниках, возможности оборота земель, хозяйственной деятельности и пользователях особо охраняемых территорий и объектов.

Вид территории	Собственность	Оборот земли	Хозяйственная деятельность	Пользование осуществляет	Наличие охранных зон без изъятия из использования	Статья «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.95 N33-ФЗ или Земельного кодекса
Природный заповедник, в т.ч. биосферный	Федеральная (не подлежит приватизации)	Полностью изъят из оборота	Не допускается	Государственный природный заповедник (постоянное (бессрочное) пользование)	может быть	ООПТ-6 ЗК-95
Национальный парк	Федеральная (не подлежит приватизации), но может быть и и иных собственников	Национальный парк имеет исключительное право приобретения земель	В заповедной зоне запрещается. В границах могут быть земли иных категорий, пользователей и собственников	Национальный парк (постоянное (бессрочное) пользование)	может быть	ООПТ-12 ЗК-95
Природный парк	Субъекта Российской Федерации и иных собственников	Ограничены в обороте	В границах могут быть земли иных категорий, пользователей и собственников	Природоохранное рекреационное учреждение (постоянное (бессрочное) пользование и др.)	может быть	ООПТ-18 ЗК-95
Памятник	Различных форм	С изъятием и	Допускается при	Собственник и	может быть	ООПТ-26

природы	собственности	без изъятия из оборота	условии соблюдения установленного режима	иной пользователь		ЗК-95
Дендрологические парки и ботанические сады	Различных форм собственности	Оборота нет	Не допускается	Дендрологический парк, Ботанический сад и др. НИИ и образовательное учреждение	может быть	ООПТ-28 ЗК-95
Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов	Различных форм собственности (может быть с изъятием и без изъятия у собственников)	С изъятием и без изъятия из оборота	Не допускается	Предприятие, учреждение, организация	1-я зона изымается, 2 и 3 зона не изымаются	ЗК-95, 96
Природный заказник	Различных форм собственности (может быть с изъятием и без изъятия у собственников)	С изъятием и без изъятия из оборота	Запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению	Предприятие, учреждение, организация	может быть	ЗК-95
Земли рекреационного назначения	Различных форм собственности	С изъятием и без изъятия из оборота	Запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению	Предприятие, учреждение, организация	может быть	ЗК-98
Земли историко-культурного назначения	Различных форм собственности	С изъятием и без изъятия из оборота	Запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению	Предприятие, учреждение, организация	может быть	ЗК-99

Согласно Федеральному закону «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.95 N33-ФЗ (с изменениями от 30.12.01 г.) особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное или местное значение.

Особо охраняемые природные территории федерального значения являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти.

Особо охраняемые природные территории регионального значения являются собственностью субъектов Российской Федерации и находятся в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Особо охраняемые природные территории местного значения являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления.

Территории государственных природных заповедников и национальных парков относятся к особо охраняемым природным территориям федерального значения. Территории государственных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов могут быть отнесены либо к особо охраняемым природным территориям федерального значения, либо к особо охраняемым природным территориям регионального значения. Природные парки являются особо охраняемыми природными территориями регионального значения. Лечебно-оздоровительные местности и курорты могут объявляться особо охраняемыми природными территориями местного значения.

Особо охраняемые природные территории федерального и регионального значения определяются соответственно Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Особо охраняемые природные территории местного значения определяются в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Полностью запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов на землях заповедников и заповедных зон природных (национальных) парков. На других территориях запрещается деятельность, препятствующая использованию особо охраняемой территории по назначению, или разрешается деятельность, но при обязательном соблюдении установленного режима использования. Таким образом, существует два правила:

- не препятствовать использованию особо охраняемой территории по ее назначению;
- соблюдать установленный режим использования особо охраняемой территории.

Основным препятствием для обеспечения сохранности особо охраняемых территорий и объектов является отсутствие достоверной информации о наличии этих территорий и их размещении. Особенно это касается особо охраняемых объектов. Из-за этого происходит нарушение их статуса и порядка изъятия земельных участков для строительства. Дело в том, что подготовку материалов по установлению статуса особо охраняемых территорий и их охрану осуществляют разные ведомства: органы охраны памятников истории и культуры, охраны окружающей среды, охраны лесного и водного фонда и т.д. Проводилась специальная работа по техническому оформлению и созданию планово-картографических материалов по особо охраняемым территориям и кадастровых карт, однако

не везде эта работа завершена, тем более что не удалось учесть все особо охраняемые территории и объекты государственного и муниципального значения.

Поэтому при подготовке материалов по изъятию и предоставлению земельных участков необходимо использовать кадастровые карты, на которых отображено размещение особо охраняемых территорий и объектов, а также иные сведения государственного земельного кадастра. При отсутствии сведений необходимо использовать описание особо охраняемой территории согласно правоустанавливающим документам о создании и установленном режиме использования.

По особо охраняемой территории или объекту может быть изготовлена специальная учетная документация, которую необходимо также использовать при подготовке землеустроительной документации. При этом имеются в виду "Правила ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий", утвержденные приказом Госкомэкологии России от 31.03.98 N 185, согласно которых установлена «Типовая форма учетной документации по особо охраняемой природной территории и методические указания по ее заполнению».

В типовой форме учетной документации устанавливается статус и режим использования особо охраняемой территории и другие сведения, которые необходимо использовать при разработке землеустроительного проекта. Обращаем особое внимание на пункты 21 и 22 учетной документации, где дается описание режима и зонирования территории. Для каждой зоны установлены традиционные виды природопользования и ограничения хозяйственной деятельности, а также запрещенные виды деятельности и природопользования и разрешенные виды деятельности и природопользования, допустимые объемы и для кого разрешено. Режим охранный зоны устанавливает размеры охранной зоны - ширина (км) и площадь (га), основные ограничения хозяйственной деятельности, основные разрешенные виды природопользования и иной хозяйственной деятельности (перечень допустимых видов деятельности, на какой площади разрешена деятельность, допустимые объемы природопользования). Извлечение из «Правил» приведены в разделе 7.5.

7.2. Земли особо охраняемых территорий и объектов

Земли особо охраняемых территорий и объектов выделяются в отдельную категорию земель. Однако и в составе других категорий земель могут быть выделены особо охраняемые территории и объекты. Так согласно статье 85 Земельного кодекса «в пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94-100 Земельного кодекса».

Особое внимание обращаем на то, что «земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры» (из статьи 85 Земельного кодекса).

Согласно статье 126 Лесного кодекса использование, охрана, защита и воспроизводство лесов на территориях национальных парков, находящиеся на территории лесного фонда, осуществляются в соответствии с Лесным кодексом и законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях.

Согласно Федеральному закону «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 № 7-ФЗ государственные природные заповедники, в том числе государственные природные биосферные заповедники, государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, дендрологические парки, природные парки, ботанические сады и иные особо охраняемые территории, природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, образуют природно-заповедный фонд.

Извлечение из Земельного кодекса	
	Статья 94. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий 1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим. 2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли: 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов; 2) природоохранного назначения; 3) рекреационного назначения; 4) историко-культурного назначения; 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами. 3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения
	Статья 94

	устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов. 4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. 5. Правительство Российской Федерации, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники, и другие). 6. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.
Статья 95	Статья 95. Земли особо охраняемых природных территорий 1. К землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. 2. Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности. 3. На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изъятие земельных участков или иное прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается. На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом. 4. В целях защиты земель особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним земельных участках могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима. 5. В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности. 6. Земли государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает

	режим использования земель государственных заповедников и национальных парков. Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель. 7. На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются: 1) предоставление садоводческих и дачных участков; 2) строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий; 3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог; 4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами. 8. Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование; допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников. 9. Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев. 10. Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.
Статья 96	Статья 96. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов 1. Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека. 2. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации. 3. Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со статьей 55 настоящего Кодекса. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.
Статья 97	Статья 97. Земли природоохранного назначения 1. К землям природоохранного назначения относятся земли: 1) водоохранных зон рек и водоемов; 2) запретных и нерестоохранных полос; 3) лесов, выполняющих защитные функции; 4) противоэрозионных, пастбищезащитных и полезащитных насаждений; 5) иные земли, выполняющие природоохранные функции. 2. На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. 3. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками. 4. В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. 5. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных

	федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством Российской Федерации.
Статья 98	Статья 98. Земли рекреационного назначения 1. К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. 2. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты. 3. Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов; при этом указанные земельные участки не изымаются из использования. 4. К землям рекреационного назначения относятся также земли пригородных зеленых зон. 5. На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.
Статья 99	Статья 99. Земли историко-культурного назначения 1. К землям историко-культурного назначения относятся земли: 1) объектам культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектам археологического наследия; 2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел; 3) военных и гражданских захоронений. 2. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются. 3. Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством. На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность. 4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия. В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель поселений вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.
Статья 100	Статья 100. Особо ценные земли 1. К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций). 2. На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов таких земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах.

7.3. Об особо охраняемых природных территориях (извлечение из Федерального закона)

ОБ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ Федеральный закон от 14 марта 1995 года №33-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.)

Особо охраняемые природные территории-участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Статья 1. Законодательство Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях.

2. Отношения, возникающие при пользовании землями, водными, лесными и иными природными ресурсами особо охраняемых природных территорий, регулируются соответствующим законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 2. Категории и виды особо охраняемых природных территорий.

4. Все особо охраняемые природные территории учитываются при разработке территориальных комплексных схем, схем землеустройства и районной планировки.

5. На основании принятых схем развития и размещения особо охраняемых природных территорий или территориальных схем охраны природы органы государственной власти субъектов Российской Федерации принимают решения о резервировании земельных участков, которые предполагается объявить особо охраняемыми природными территориями, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

РАЗДЕЛ II. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ПРИРОДНЫЕ ЗАПОВЕДНИКИ

Статья 6. Общие положения.

1. На территории государственных природных заповедников полностью изымаются из хозяйственного использования особо охраняемые природные комплексы и объекты (земля, воды, недра, растительный и животный мир), имеющие природоохранное, научное, эколого-просветительное значение как образцы естественной природной среды, типичные или редкие ландшафты, места сохранения генетического фонда растительного и животного мира.

2. Земля, вода, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территории государственных природных заповедников, предоставляются в пользование (владение) государственным природным заповедникам на правах, предусмотренных федеральными законами.

Имущество государственных природных заповедников является федеральной собственностью.

Запрещается изъятие или иное прекращение прав на земельные участки и другие природные ресурсы, которые включаются в государственные природные заповедники.

Природные ресурсы и недвижимое имущество государственных природных заповедников полностью изымаются из оборота (не могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому иными способами).

РАЗДЕЛ III. НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПАРКИ

Статья 12. Общие положения.

2. Земля, воды, недра, растительный и животный мир, находящиеся на территории национальных парков, предоставляются в пользование (владение) национальным паркам на правах, предусмотренных федеральными законами.

4. В отдельных случаях в границах национальных парков могут находиться земельные участки иных пользователей, а также собственников.

Национальные парки имеют исключительное право приобретения указанных земель за счет средств федерального бюджета и иных, не запрещенных законом, источников.

5. Национальные парки относятся исключительно к объектам федеральной собственности.

7. Вокруг национального парка создается охранная зона с ограниченным режимом природопользования.

Раздел IV. ПРИРОДНЫЕ ПАРКИ

Статья 18. Общие положения

1. Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов Российской Федерации, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

2. Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в бессрочное (постоянное) пользование, в отдельных случаях - на землях иных пользователей, а также собственников.

РАЗДЕЛ V. ПАМЯТНИКИ ПРИРОДЫ

Статья 26. Порядок признания территорий, занятых памятниками природы, особо охраняемыми природными территориями.

4. Объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

5. В случае необходимости изъятия земельных участков или водных пространств, используемых для общегосударственных нужд, объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы осуществляется постановлением органов исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации по согласованию с Правительством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ УП. ДЕНДРОЛОГИЧЕСКИЕ ПАРКИ И БОТАНИЧЕСКИЕ САДЫ

Статья 28. Общие положения.

1. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности. Территории дендрологических парков и ботанических садов предназначаются только для выполнения их прямых задач, при этом земельные участки передаются в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также научно-исследовательским или образовательным учреждениям, в ведении которых находятся дендрологические парки и ботанические сады.

7.4. Извлечения из постановления Правительства Российской Федерации «О национальных природных парках» и о землях рекреационно-оздоровительного назначения

Порядок использования земельных участков национальных природных парков регулируется «Положением о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха», утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.08.96 № 926). Согласно указанному Положению: «земельные участки, природные объекты, здания и сооружения на территории национальных парков, намечаемые для использования в целях регулируемого туризма и отдыха, предоставляются в пользование на основании договора аренды при наличии лицензии на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха, выдаваемой дирекцией национального парка.

Договор аренды подписывает директор национального парка и арендатор»

«На территории национальных природных парков запрещается:

- всякая деятельность, угрожающая существованию природных комплексов и взятых под охрану историко-культурных объектов;
- геологоразведочные работы и разработка полезных ископаемых;
- деятельность объектов целлюлозно-бумажной и химической промышленности, металлургии, ядерной энергетики и любых иных объектов, представляющих особую экологическую опасность;
- действия, изменяющие гидрологический режим;
- строительство магистральных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, не связанных с функционированием национальных природных парков;
- проведение массовых спортивных и зрелищных мероприятий;
- организация стоянок, установка палаток, разведение костров за пределами предусмотренных для этого мест;
- движение и стоянка механических транспортных средств, прогон домашних животных вне дорог и водных путей общего назначения и вне специально предусмотренных для этого мест;
- сплав леса по водотокам и водоемам;
- интродукция растений и животных, чуждых местным флоре и фауне;
- рубки главного пользования и заготовка живицы.

В национальных природных парках могут быть запрещены или ограничены и другие виды деятельности. Конкретные особенности зонирования и режим каждого национального природного парка определяются в положении о нем, утверждаемом государственным органом управления Российской Федерации, в ведении которого находится парк.

Земли национальных природных парков, их недра и водные пространства со всеми находящимися в их пределах ресурсами растительного и животного мира, историко-культурными объектами, а также зданиями, сооружениями и другими объектами являются исключительно федеральной собственностью и предоставляются национальным природным паркам в порядке, установленном законодательством РФ.

Изъятие земель и других природных ресурсов национальных природных парков запрещается» (из «Положения о национальных природных парках РФ», утвержденного постановлением СМ-Правительства РФ от 10.08.93 № 769 с изменениями от 09.10.95 № 990).

«Застройка земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов осуществляется с соблюдением правил, установленных законодательством для проведения соответствующих работ на указанных особо охраняемых природных территориях» (из статьи 14 ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23.02.95 № 26 -ФЗ).

«Территория и режим округов санитарной и горно-санитарной охраны учитываются при разработке территориальных комплексных схем, схем функционального зонирования, схем землеустройства, проектов районной планировки и генеральных планов развития территорий.

Проект округа санитарной охраны лечебно-оздоровительной местности или курорта федерального значения согласовывается с органом исполнительной власти субъекта РФ, Минздравом РФ, Министерством природных ресурсов РФ, ГК РФ по охране окружающей среды, ФС РФ лесного хозяйства, а проект округа горно-санитарной охраны - также с Федеральным горным и промышленным надзором России» (из «Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения», утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.12.96 № 1425).

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЕ И СПОРТЕ
Приняты Верховным Советом Российской Федерации 27 апреля 1993 года
(извлечение)

Статья 27. Статус земель, занятых под физкультурно-оздоровительные, спортивные и другие рекреационно-оздоровительные сооружения.

1. Земельные участки, занятые под физкультурно-оздоровительные, спортивные и другие рекреационно-оздоровительные сооружения, включая плоскостные, относятся к землям рекреационного назначения.

Порядок выделения и использования указанных земель определяется земельным законодательством Российской Федерации.

2. Предоставление земельных участков для строительства рекреационно-оздоровительных сооружений производится с учетом рекомендаций государственных органов управления физической культурой и спортом.

7.5. Типовая форма учетной документации по особо охраняемой природной территории и методические указания по ее заполнению

В целях изучения и использования сведений по особо охраняемым территориям рекомендуются использовать имеющуюся документацию по образованию, режиму использования и др. При этом можно использовать принятые Госкомэкологии России типовые формы.

Приложение к "Правилам ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий", утвержденных приказом Госкомэкологии России от 31.03.98 N 185.

ТИПОВАЯ ФОРМА
УЧЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ
ТЕРРИТОРИИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ЕЕ ЗАПОЛНЕНИЮ
(извлечение)

I. Общие положения

Типовая форма учетной документации по особо охраняемой природной территории (далее - форма) содержит одинаковый для всех категорий особо охраняемых природных территорий (далее - ООПТ) базовый набор кадастровых показателей и характеристик, соответствующих требованиям, предъявляемым к подобного рода информации "Правилами ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий". Сокращение списка базовых кадастровых показателей не допускается.

Форма заполняется на каждую существующую ООПТ федерального, регионального и местного значения, находящуюся на территории субъекта Российской Федерации, а также на перспективные ООПТ, целесообразность организации которых признана соответствующими подразделениями органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Заполнение формы осуществляется с использованием общероссийских классификаторов технико-экономической и социальной информации (ОКТЭИ).

Кадастровый номер земельного участка (ов), занимаемого ООПТ, приводится в соответствии с нумерацией земельного кадастра.

2. Название ООПТ (Приводится полное официальное название ООПТ).

6. Категория ООПТ (Приводится наименование категории ООПТ в соответствии с Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях". В случае, если категория ООПТ определена иным нормативным правовым актом, следует помимо наименования категории указать выходные данные этого документа).

7. Профиль (Комплексный, зоологический, ботанический, гидрологический, геологический, природно - исторический или другое).

8. Статус (Федеральный, региональный или местный).

9. Год создания.

10. Общая площадь (га). (Для кластерных ООПТ дополнительно приводятся сведения по площади каждого участка - порядковый номер участка, название, площадь).

11. Нормативная правовая основа функционирования. (Следует перечислить все нормативные правовые документы по организации, функционированию и реорганизации ООПТ, определяющие и регулирующие режим, границы, статус и другие особенности функционирования ООПТ: постановления, распоряжения, положения, паспорта, охранные свидетельства, акты о праве землепользования и т.п., необходимо представить в виде таблицы или списка следующие сведения по каждому нормативному документу (за исключением 2-х последних пунктов списка, имеющих отношение только к документам по организации и реорганизации ООПТ):

- категория документа;
- название документа;
- дата принятия и номер документа;
- площадь ООПТ, определенная этим документом;
- категория земель, из которых был произведен отвод при организации ООПТ;
- форма и условия землепользования, определяемые этим документом).

12. Обоснование создания ООПТ и ее значимость. (Следует указать основные причины создания ООПТ, дать краткое обоснование режима охраны, отметить наличие связанных и аналогичных ООПТ; текст не должен превышать 0,25 страницы текста через 1 интервал).

13. Сведения о присвоении международных дипломов (в том числе:

- присвоении биосферного статуса;
- включении в Список всемирного культурного и природного наследия;
- включении в Список водно - болотных угодий международного значения;
- другое.

Следует привести ссылки на соответствующие документы: дата и номер, какой организацией принят).

14. Перечень основных объектов охраны. (Указать наиболее ценные компоненты природных комплексов):

- охраняемые виды;
- экосистемы;
- феномены;
- историко - культурные объекты;
- другое.

15. Ведомственная подчиненность. (Указать организацию, в чьем оперативном управлении находится ООПТ, либо указать - "не определена").

16. Юридический адрес ООПТ. (Заполняется для ООПТ, являющихся юридическими лицами и имеющих собственную администрацию. Следует указать: полный почтовый адрес, телефон, факс, E-mail, фамилию, имя, отчество руководителя, сл. телефон. Для прочих ООПТ необходимо указать - "отсутствует").

17. Наличие подчиненных ООПТ. (Следует привести кадастровые номера и названия всех подчиненных ООПТ, название, номер и дату нормативного правового документа, определяющего подчиненность, либо указать - "отсутствуют").

Раздел II. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ООПТ И ОСНОВНЫЕ ПРИРОДНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

(в случае ООПТ кластерного типа приводятся сведения о каждом из участков в отдельности)

18. Географическое положение ООПТ - ООПТ расположена на: низменности, равнине, возвышенности, в предгорьях, горах и т.п. (следует привести топографические названия);

- географические координаты (следует указать координаты центра и 4-х крайних точек ООПТ в соответствии с основными географическими азимутами в градусах и минутах с обязательным указанием системы координат; для ООПТ, площадь которых менее 1000 га, указываются только координаты центра).

19. Основные черты природы ООПТ. (Раздел заполняется по мере накопления информации:

- краткая характеристика рельефа (минимальная и максимальная высоты, % площади основных типов рельефа, достопримечательные геологические и геоморфологические объекты);
- краткая характеристика климата (среднемесячные температуры воздуха самого теплого и самого холодного месяца, годовая сумма осадков, роза ветров, разнообразие микроклиматических режимов, периодичность проявления опасных климатических явлений (указать, каких именно);
- краткая характеристика почвенного покрова (преобладающие типы почв (по ГОСТ) в процентах от общей площади ООПТ, почвообразующие породы, глубина залегания и тип коренных пород);
- краткое описание гидрологической сети (количество, густота (на 100 га) и суммарная протяженность речной сети, количество основных типов водоемов (озера, пруды, болота, др.), площадь морской акватории, топографические названия основных гидрологических объектов);
- краткая характеристика растительности (преобладающие типы растительных сообществ (источник, автор) в процентах от общей площади ООПТ);
- краткие сведения о лесном фонде (видовой состав, возраст, запас);

- краткие сведения о биологическом разнообразии (количество выявленных видов основных таксономических групп грибов, растений и животных);
- список редких видов грибов, растений и животных, зарегистрированных на ООПТ (приводятся русское и латинское название вида с обязательной ссылкой на источник, статус, категория редкости (вид занесен в Красную книгу МСОП, Красную книгу Российской Федерации, Красную книгу субъекта Российской Федерации);

- краткая характеристика природных лечебных ресурсов (при наличии).

20. Экспликация земель (в гектарах и процентах от общей площади ООПТ). (Заполняется для ООПТ площадью 100 га и более:

- лесные земли (покрытые лесом и не покрытые лесом);
- нелесные земли (пашни, сенокосы, пастбища, др.);
- кустарники;
- водоемы (реки, озера, пруды, болота, др.);
- земли населенных пунктов;
- дороги;
- линейные сооружения (трубопроводы, ЛЭП, др.);
- прочие земли).

21. Режим и зонирование территории. (Необходимо представить в виде таблицы или списка следующие сведения:

- выделенные в пределах ООПТ зоны, в т.ч. наличие биосферного полигона, участков с традиционными видами природопользования, зон ограниченной хозяйственной деятельности и т.п.);

- каким документом (дата, номер) определено зонирование территории;
- перечислить для каждой зоны:

- запрещенные виды деятельности и природопользования;

- разрешенные виды деятельности и природопользования (перечень допустимых видов деятельности, на какой площади разрешена деятельность, допустимые объемы природопользования, кому разрешено).

При отсутствии зонирования территории указать - "отсутствует"; в этом случае представляются сведения только об установленном природоохранном режиме ООПТ)

22. Режим охранной зоны. (Необходимо указать:

- название, дату и номер документа, которым создана охранная зона;
- название, дату и номер документа (ов), определяющего (их) режим особой охраны этой территории;
- размеры охранной зоны - ширина (км) и площадь (га);
- основные ограничения хозяйственной деятельности;

- основные разрешенные виды природопользования и иной хозяйственной деятельности (перечень допустимых видов деятельности, на какой площади разрешена деятельность, допустимые объемы природопользования).

При отсутствии охранной зоны указать - "отсутствует").

23. Положение ООПТ в структуре регионального землепользования (Следует указать:

- земли каких категорий непосредственно граничат с ООПТ (или охранной зоной);
- объекты и факторы, негативно воздействующие на природные комплексы ООПТ и охранной зоны).

24. Меры по улучшению состояния ООПТ. (Следует привести перечень мер, необходимых для:

- сохранения ООПТ;
- улучшения состояния природных комплексов;
- реставрации экосистем;
- иное;
- в случае, если такие меры не нужны, записать - "не требуются").

25. Предложения об изменении статуса ООПТ и / или установленного режима охраны.

32. Дополнения и примечания.

33. Составитель. (Следует указать Ф.И.О. (полностью), должность, дату).

Примечание. Вместе с формой на каждый объект необходимо представить:

- выкопировку из географической карты М 1:200000 либо картографического материала более крупного масштаба с нанесенными границами ООПТ и охранной зоны (в зависимости от размеров ООПТ);
- схему зонирования ООПТ и охранной зоны;
- схему экспликации земель, расположенных вокруг ООПТ.

7.6. Особо охраняемые природные объекты

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства необходимо учитывать, требования по охране природных объектов установленные Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г.

№ 7-ФЗ, согласно которых под особой охраной находятся объекты:

- имеющие особое природоохранное,

- научное,
- историко - культурное,
- эстетическое,
- рекреационное,
- оздоровительное и иное ценное значение.

Порядок создания и функционирования особо охраняемых природных территорий регулируется законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Изъятие земель природно - заповедного фонда запрещается, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Природно - заповедный фонд образуют

Государственные природные заповедники, в том числе государственные природные биосферные заповедники	Государственные природные заказники	Памятники природы	Национальные парки, дендроло-гические парки, природные парки ботанические сады и иные особо охраняемые территории	Природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко - культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение

Согласно статье 58 ФЗ «Об охране окружающей среды» не подлежат приватизации земли в границах территорий, на которых расположены природные объекты. Для охраны природных объектов устанавливается особый правовой режим, в том числе создаются *особо охраняемые природные территории*.

Правовой режим охраны природных объектов устанавливается:

- законодательством в области охраны окружающей среды,
- законодательством о природном и культурном наследии,
- а также иным законодательством.

Хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на окружающую среду и ведущая к деградации и (или) уничтожению природных объектов запрещается.

Особой охране подлежат

Редкие и находящиеся под угрозой исчезновения растения, животные и другие организмы	Зеленый фонд городских и сельских поселений, который состоит из территорий покрытых древесно-кустарниковой и травянистой растительностью	Редкие и находящиеся под угрозой исчезновения почвы
а) учреждаются Красная книга Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации;	а) предусматривается система мероприятий, обеспечивающих охранение и развитие зеленого фонда;	а) в целях учета и охраны учреждаются Красная книга почв Российской Федерации и красные книги почв субъектов Российской Федерации;
б) растения, животные и другие организмы, относящиеся к видам, занесенным в красные книги, повсеместно подлежат изъятию из хозяйственного использования.	б) запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая негативное воздействие на указанные территории и препятствующая осуществлению ими функций экологического, санитарно-гигиенического и рекреационного назначения.	б) порядок установления режимов использования земельных участков, почвы которых отнесены к редким и находящимся под угрозой исчезновения, определяется законодательством.

7.7. Законодательство по охране памятников истории и культуры и использование земель историко-культурного назначения

Отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регулирует Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.02 г. № 73-ФЗ.

Отношения в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, связанные с землепользованием и градостроительной деятельностью, регулируются земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о градостроительной и об архитектурной деятельности, законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Обращаем внимание на заключительные и переходные положения указанного Закона (глава 14), согласно которым установлено следующее:

Статья 63. Срок и пределы действия нормативных актов об охране и использовании памятников истории и культуры Российской Федерации

1. Впредь до вступления в силу утвержденных Правительством Российской Федерации нормативных актов, издание которых отнесено настоящим Федеральным законом к полномочиям Правительства Российской Федерации, но не позднее 31 декабря 2010 года сохраняются правила охраны, реставрации и использования памятников истории и культуры Российской Федерации, установленные Положением об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 года N 865 (СП СССР, 1982, N 26, ст. 133) и применяемым постольку, поскольку указанные правила не противоречат настоящему Федеральному закону.

2. Впредь до принятия федерального закона, разграничивающего объекты культурного наследия, находящиеся в государственной собственности, на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность:

приостановить приватизацию объектов культурного наследия федерального значения;

приостановить регистрацию права федеральной собственности и права собственности субъектов Российской Федерации на объекты культурного наследия, находящиеся в государственной собственности.

3. Впредь до включения объекта культурного наследия в реестр в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия применяются охранно-арендные договоры, охранные договоры и охранные обязательства, установленные постановлением Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 года N 865.

Впредь до включения объекта культурного наследия в реестр в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, но не позднее 31 декабря 2010 года подлежат государственной регистрации требования к сохранению объекта культурного наследия, изложенные в охранно-арендном договоре, охранным договоре и охранным обязательстве и являющиеся обременением, стесняющим правообладателя при осуществлении им права собственности либо иных вещных прав на данный объект недвижимого имущества.

Договоры аренды, договоры безвозмездного пользования, закрепляющие за физическими и юридическими лицами - пользователями памятниками истории и культуры соответствующие памятники истории и культуры, находящиеся в государственной собственности, подлежат переоформлению с участием соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и с учетом требований настоящего Федерального закона.

4. Впредь до начала проведения историко-культурной экспертизы в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, но не позднее 31 декабря 2010 года сохраняются порядок согласования градостроительной и проектной документации и порядок согласования и выдачи разрешений на проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, установленный статьями 31, 34, 35, 40, 42 Закона РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры".

5. Зоны охраны памятников истории и культуры, установленные в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации вокруг памятников истории и культуры республиканского и местного значения, отнесены соответственно к зонам охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения.

6. Впредь до утверждения Правительством Российской Федерации положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в Российской Федерации сохраняется порядок отнесения объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, установленный законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации.

Статья 64. Отнесение памятников истории и культуры к объектам культурного наследия соответствующей категории и к выявленным объектам культурного наследия в соответствии с настоящим Федеральным законом

1. Отнести памятники истории и культуры республиканского значения, принятые на государственную охрану в соответствии с законодательством РСФСР и законодательством Российской Федерации, к объектам культурного наследия федерального значения, включенным в реестр, с последующей регистрацией данных объектов в реестре в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

2. Отнести объекты исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, принятые на государственную охрану в соответствии с законодательством Российской Федерации по состоянию на день вступления в силу настоящего Федерального закона, к объектам культурного наследия федерального значения, включенным в реестр, с последующей регистрацией данных объектов в реестре в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона,

3. Отнести памятники истории и культуры местного значения, принятые на государственную охрану в соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры", к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в реестр, за исключением случаев отнесения указанных памятников истории и культуры к объектам исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, с последующей регистрацией данных объектов в реестре в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

4. Отнести объекты, являющиеся на день вступления в силу настоящего Федерального закона вновь выявленными памятниками истории и культуры на основании Закона РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и

культуры", к выявленным объектам культурного наследия с последующим переоформлением документов, предусмотренных статьями 17 настоящего Федерального закона, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Использование земель историко-культурного назначения регулируется Земельным кодексом и Градостроительным кодексами и производится строго в соответствии с их целевым назначением.

Согласно статье 5 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.02 г. № 73-ФЗ «земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом».

Как правило, земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются. Изъятие земель историко-культурного назначения для иных целей и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются. На отдельных земельных участках может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

При выборе места размещения объекта и осуществлении градостроительной деятельности должно обеспечиваться соблюдение требований сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

В поселениях и на территориях, имеющих памятники истории и культуры, в том числе памятники археологии, особо охраняемые природные территории, устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых запрещается или ограничивается градостроительная, хозяйственная и иная деятельность, причиняющая ущерб природным территориям, окружающей природной среде или ухудшающая их состояние и нарушающая целостность и сохранность.

Границы зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий определяются градостроительной документацией и утверждаются в порядке, установленном законодательством об охране памятников истории и культуры и об охране окружающей природной среды (из статьи 12 Градостроительного кодекса).

Согласно статьи 37 п.3 Градостроительного кодекса в зоне охраны памятника истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются ограничения на использование территории.

Обязательному включению в документ, удостоверяющий право на земельный участок в городских и сельских поселениях, подлежит информация о местоположении земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры (из статьи 56 Градостроительного кодекса).

Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.02 г. № 73-ФЗ установлено, что объекты культурного наследия подразделяются на следующие категории историко-культурного значения:

Объекты культурного наследия федерального значения	Объекты культурного наследия регионального значения	Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения
-объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия	-объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации	-объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования

Установление ограничений при пользовании объектами культурного наследия и земельными участками или водными объектами, в пределах которых располагаются объекты археологического наследия относится к полномочиям Российской Федерации (из статьи 9).

В Российской Федерации ведется **единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации** (далее - реестр), содержащий сведения об объектах культурного наследия.

Сведения, содержащиеся в реестре, являются основными источниками информации об объектах культурного наследия и их территориях, а также о зонах охраны объектов культурного наследия при формировании и ведении государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра.

Документы, представляемые в орган государственной власти для принятия решения о включении объекта культурного наследия в реестр включают сведения о собственнике земельного участка и пользователе земельным участком, а также о правовом режиме использования земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия.

Объекты археологического наследия считаются выявленными объектами культурного наследия со дня их обнаружения. Информация о выявленном объекте археологического наследия направляется соответствующим органом охраны объектов культурного наследия собственнику земельного участка и (или) пользователю земельным участком, на котором (или в котором) обнаружен объект археологического наследия, в течение десяти дней со дня обнаружения данного объекта.

На объект культурного наследия, включенный в реестр, собственнику данного объекта соответствующим органом охраны объектов культурного наследия выдается паспорт объекта культурного наследия. В указанный паспорт вносятся сведения, составляющие предмет охраны данного объекта культурного наследия, и иные сведения, содержащиеся в реестре.

2. Паспорт объекта культурного наследия является одним из обязательных документов, представляемых в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при осуществлении сделок с объектом культурного наследия либо земельным участком или участком водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия.

Цели и порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы

Государственная историко-культурная экспертиза	Проводится в целях: - обоснования включения объекта культурного наследия в реестр; - определения категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - обоснования изменения категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, исключения объекта культурного наследия из реестра; - определения соответствия проектов зон охраны объекта культурного наследия, градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов, намечаемых землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, а также проектов проведения указанных работ требованиям государственной охраны объекта культурного наследия; - определения степени соответствия проектной документации и производственных работ нормативным требованиям к сохранению объекта культурного наследия; - отнесения объекта культурного наследия к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации или к объектам всемирного культурного наследия. Объектами историко-культурной экспертизы могут быть: - земельные участки, подлежащие хозяйственному освоению; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - градостроительная и проектная документация; - градостроительные регламенты; - документация, обосновывающая проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объекты культурного наследия. Финансирование историко-культурной экспертизы: - производится ее заказчиком; - порядок определения размера оплаты историко-культурной экспертизы, касающийся объектов культурного наследия федерального значения, устанавливается Правительством Российской Федерации; - порядок определения размера оплаты историко-культурной экспертизы, касающийся объектов культурного наследия регионального значения, объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия, объектов, представляющих собой историко-культурную ценность, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, а также земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным законом данного субъекта Российской Федерации (из статьи 31). Время проведения историко-культурной экспертизы: - экспертиза проводится до начала землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия; - до утверждения градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов (из статьи 31).
Государственная охрана объектов культурного наследия	Включает в себя согласование: - проектов зон охраны объектов культурного наследия; - землеустроительной, градостроительной и проектной документации; - градостроительных регламентов; - решений федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления об отводе земель и изменении их правового режима (из статьи 33)

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта:

Охранный зона	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	Зона охраняемого природного ландшафта
- территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия	- территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений	- территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия

Особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия	Объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон	Объектов культурного наследия регионального значения	Объектов культурного наследия местного (муниципального) значения
Органом государственной власти Российской Федерации	В отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия	В порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации	

Особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия (из статьи 35).

Проекты проведения работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия	Проектирование и проведение работ на территории памятника или ансамбля
Подлежат согласованию с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия	Запрещается, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий

Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения и органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, вносятся в правила застройки и в схемы зонирования территорий, разрабатываемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объекта культурного наследия осуществляются:

- в отношении объектов культурного наследия федерального значения - по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия либо в порядке, определяемом договором о разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

- в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия - в соответствии с законами субъектов Российской Федерации.

Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия установлены в статье 36:

«1. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляются при наличии заключения историко-культурной экспертизы об отсутствии на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона, и при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр выявленных объектов культурного наследия либо при обеспечении заказчиком работ, указанных в пункте 3 настоящей статьи требований к сохранности расположенных на данной территории объектов культурного наследия.

2. В случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона, в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов до включения данных объектов в реестр в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, а действие положений землеустроительной, градостроительной и проектной документации, градостроительных регламентов на данной территории приостанавливается до внесения соответствующих изменений.

3. В случае расположения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов культурного наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы на территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории указанных объектов, проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов об обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, получивших положительные заключения историко-культурной экспертизы и государственной экологической экспертизы.

4. Финансирование указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи работ осуществляется за счет средств физических или юридических лиц, являющихся заказчиками проводимых работ.

5. Согласование землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, указанных в пунктах 2 и 3 настоящей статьи, проводится в порядке, установленном в пункте 4 статьи 35 настоящего Федерального закона».

Статья 37. Приостановление земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, проведение которых может причинить вред объектам культурного наследия

1. Земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения не указанного в заключении историко-культурной экспертизы объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона.

Исполнитель работ обязан проинформировать орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, об обнаруженном объекте.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы, а также работы, проведение которых может ухудшить состояние объекта культурного наследия, нарушить его целостность и сохранность, должны быть немедленно приостановлены заказчиком и исполнителем работ после получения письменного предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия, либо федерального органа охраны объектов культурного наследия.

3. В случае принятия мер по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона, или в случае устранения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия приостановленные работы могут быть возобновлены по письменному разрешению соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, по предписанию которого работы были приостановлены.

Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 настоящего Федерального закона, изменение проекта проведения работ, представлявших собой угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия, либо изменение характера указанных работ проводятся за счет средств заказчика работ, указанных в пункте 1 настоящей статьи.

Следует различать правовые особенности объектов культурного наследия, включенным в реестр, выявленных объектов культурного назначения и объекты археологического наследия.

Из статьи 48 «2. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия, включенным в реестр, и выявленным объектом культурного наследия определяются настоящим Федеральным законом, гражданским законодательством Российской Федерации, градостроительным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации.

3. Собственник объекта культурного наследия несет бремя содержания принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия с учетом требований настоящего Федерального закона, если иное не установлено договором между собственником и пользователем данным объектом культурного наследия.

4. При государственной регистрации договора купли-продажи объекта культурного наследия либо выявленного объекта культурного наследия новый собственник принимает на себя обязательства по сохранению объекта культурного наследия либо выявленного объекта культурного наследия, которые являются ограничениями (обременениями) права собственности на данный объект».

В случае, если в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, принято решение об отказе включить выявленный объект культурного наследия в реестр, данные ограничения (обременения) не применяются (из статьи 48).

Из статьи 49 «1. В случае, если в пределах земельного участка или участка водного объекта обнаружен объект археологического наследия, со дня обнаружения данного объекта собственник земельного участка или пользователь им либо водопользователь владеет, пользуется или распоряжается принадлежащим ему участком с соблюдением условий, установленных настоящим Федеральным законом для обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия».

Объект археологического наследия и земельный участок или участок водного объекта, в пределах которых он располагается, находятся в гражданском обороте **раздельно**.

Объекты археологического наследия находятся в государственной собственности.

Следует различать объекты культурного наследия, **включенные в реестр и выявленные объекты**, но не включенные в реестр. В статье 52 установлены особенности использования указанных объектов.

Осуществление права пользования объектом культурного наследия, **включенным в реестр**, земельным участком или участком водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, и права пользования выявленным объектом культурного наследия производится с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера объекта культурного наследия в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основанием для включения объекта культурного наследия в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте;

- согласование в порядке, установленном пунктом 4 статьи 35 настоящего Федерального закона, осуществления проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия либо на земельном участке или участке водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия;
- обеспечение режима содержания земель историко-культурного назначения;
- обеспечение доступа к объекту культурного наследия, условия которого устанавливаются собственником объекта культурного наследия по согласованию с соответствующим органом охраны объектов культурного наследия.

Выявленный объект культурного наследия используется с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера выявленного объекта культурного наследия в соответствии с особенностями, определенными как предмет охраны данного объекта и изложенными в заключении историко-культурной экспертизы;
- согласование проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории выявленного объекта культурного наследия либо на земельном участке или участке водного объекта, в пределах которых располагается выявленный объект археологического наследия.

В случае несогласия физического или юридического лица с введением установленных Правительством Российской Федерации ограничений при использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, физическое или юридическое лицо может обжаловать такое решение в суд.

Порядок использования объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, установленный пунктом 1 настоящей статьи, распространяется на выявленные объекты культурного наследия (из статьи 53).

В случае не выполнения требований к сохранению объекта, включенного в реестр, либо условий использования земельного участка или участка водного объекта в суд с иском об изъятии у собственника бесхозяйственно содержимого объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, обращаются:

- в отношении объектов культурного наследия федерального значения - федеральный орган охраны объектов культурного наследия;
- в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

В случае принятия судом решения об изъятии объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо земельного участка или участка водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, у собственника, соответствующий орган по управлению государственным имуществом выкупает данный объект либо данный участок или организует их продажу с публичных торгов.

Собственнику объекта культурного наследия возмещается стоимость выкупленного объекта в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уничтожения объекта культурного наследия, включенный в реестр, земельный участок или участок водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, может быть безвозмездно изъят по решению суда в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискации) в соответствии с законодательством Российской Федерации.;

Памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки, в границах которых расположены указанные памятники и ансамбли, разделу не подлежат. Выдел собственникам их доли в натуре не осуществляется.

Для охраны объектов культурного наследия в **историко-культурном заповеднике** и в **историческом поселении** разрабатываются:

- историко-культурный опорный план с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко-культурную ценность;
- градостроительные регламенты.

8. Особенности изъятия и предоставления земель водного фонда

8.1. Общие сведения о землях водного фонда

В статье 102 Земельного кодекса установлено, что «1. К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

2. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

3. Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.

4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством».

Водное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации и регулирует отношения по поводу вод или водные отношения, то есть отношения в области использования и охраны водных объектов.

Водное законодательство состоит из Водного кодекса, вступившего в действие 16.11. 95 года № 167-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.) и принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации (из статьи 1 Водного кодекса).

Нормы водного права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать водному законодательству Российской Федерации.

Объектом водных отношений является водный объект или его часть. Поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного), рассматриваются как единый водный объект. Подземные воды и вмещающие их горные породы также рассматриваются как единый водный объект (из статьи 7 Водного кодекса Российской Федерации).

Виды водных объектов

Поверхностные водные объекты состоят из вод, дна и берегов и подразделяются на:			Внутренние морские воды	Территориальное море Российской Федерации	Подземные водные объекты
Поверхностные водотоки и водохранилища на них: реки и водохранилища на них, ручьи, каналы межбассейнового перераспределения и комплексного использования	Поверхностные водоемы: озера, водохранилища, болота и пруды	Ледники и снежники (ледники - движущиеся скопления льда, снежники - неподвижные скопления снега и льда)	(морские воды, расположенные в сторону берега от исходных линий отсчета ширины территориального моря)	(прибрежные морские воды шириной 12 морских миль или 22,236 км.)	(к ним относятся: водоносный горизонт, бассейн подземных вод, месторождение, естественный выход)

Статус и правовой режим внутренних морских вод, территориального моря и прилегающей зоны Российской Федерации, а также права Российской Федерации и порядок их осуществления установлен Федеральным законом от 31 июля 1998 г. N 155-ФЗ "О внутренних морских водах, территориальном море и прилегающей зоне Российской Федерации".

За пределами территориального моря находится континентальный шельф Российской Федерации (ширина 200 морских миль от внешней границы территориального моря), использование которого регулируется Федеральным законом Российской Федерации «О континентальном шельфе Российской Федерации» от 30.11.95 № 187-ФЗ (с изменениями от 10 февраля 1999 г., 8 августа 2001 г.).

Формы собственности на водные объекты

Государственная собственность		Собственность муниципального образования	Собственность физического лица	Собственность юридического лица
Водные объекты Российской Федерации	Водные объекты субъектов Российской Федерации	Обособленные водные объекты (замкнутые водоемы)- небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами		
Общее пользование в порядке, предусмотренном Водным кодексом			Может быть общее пользование на условиях зарегистрированного в Едином государственном реестре договора и выплате вознаграждения собственнику	

Продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут и могут повлечь отчуждение водных объектов, не допускается.

Обособленные водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Права пользования водными объектами могут переходить от одного лица к другому лицу только на основании распорядительной лицензии, выдаваемой специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Управление федеральной собственностью на водные объекты осуществляет Правительство Российской Федерации. Часть полномочий по управлению федеральной собственностью на водные объекты Правительство Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Кодексом может передать соответствующим федеральным органам исполнительной власти и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации (из статьи 22 Водного кодекса Российской Федерации).

Федеральная собственность на водные объекты

В собственности Российской Федерации находятся:	поверхностные водные объекты, акватории и бассейны которых расположены на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;
	подземные водные объекты, расположенные на территориях двух и более субъектов Российской Федерации;
	водные объекты, расположенные на территории одного субъекта Российской Федерации, но необходимые для обеспечения нужд обороны, безопасности, федеральных энергетических систем, федерального транспорта и иных государственных нужд, реализация которых отнесена к полномочиям Российской Федерации;
	водные объекты, являющиеся средой обитания анадромных и катадромных видов рыб;
	трансграничные (пограничные) водные объекты;
	внутренние морские воды;
	территориальное море Российской Федерации;
	водные объекты, являющиеся особо охраняемыми природными территориями федерального значения или представляющие собой часть этих территорий;
	водные объекты, являющиеся частью территории курортов или лечебно-оздоровительных местностей федерального значения;
	иные особо охраняемые водные объекты федерального значения.

Водные объекты признаются федеральной собственностью Правительством Российской Федерации по согласованию с органами исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации (из статьи 36 Водного кодекса Российской Федерации).

Собственность субъектов Российской Федерации на водные объекты

В собственности субъектов Российской Федерации могут находиться:	водные объекты, акватории и бассейны которых полностью расположены в пределах территории соответствующего субъекта Российской Федерации и не отнесенные к федеральной собственности

Водные объекты признаются собственностью субъектов Российской Федерации органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти.

Управление собственностью субъектов Российской Федерации осуществляют органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Часть полномочий по управлению указанной собственностью на водные объекты органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и настоящим Кодексом могут передать соответствующим федеральным органам исполнительной власти Российской Федерации (из статьи 37 Водного кодекса).

Лица, не являющимися собственниками водных объектов, могут иметь следующие права на водные объекты (из статьи 41 Водного кодекса):

- право долгосрочного пользования,
- право краткосрочного пользования,
- право ограниченного пользования (водный сервитут).

Владение и пользование водными объектами осуществляется на условиях и пределах, установленных водным законодательством.

Аренда водных объектов устанавливается федеральным законом об аренде водных объектов.

Права на водные объекты лиц, не являющихся собственниками водных объектов

Долгосрочное пользование	Краткосрочное пользование	Ограниченное пользование (водный сервитут)	Аренда (устанавливается Федеральным законом)

Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, предоставляются гражданам или юридическим лицам в долгосрочное и краткосрочное пользование в зависимости:

- от целей использования,
- ресурсного потенциала,
- экологического состояния водного объекта.

Срок пользования водным объектом:

<i>Краткосрочное пользование</i>	<i>Долгосрочное пользование</i>
до трех лет	от трех лет до двадцати пяти лет

Срок пользования может быть продлен по инициативе пользователя в установленном порядке (из статьи 42 Водного кодекса).

Права пользования водными объектами приобретается

на основании лицензии на водопользование	и заключенного в соответствии с лицензией договора пользования водным объектом

Право пользования водными объектами, за исключением публичного водного сервитута, возникает с момента государственной регистрации договора пользования водным объектом (из статьи 46 Водного кодекса). Для осуществления водных сервитутов не требуется получение лицензии на водопользование.

Право пользования обособленными водными объектами возникает с момента государственной регистрации договора на право пользование.

Переход прав пользования водным объектом осуществляется на основании распорядительной лицензии.

8.2. Изъятие и предоставление земель водного фонда

Строительство объекта может затрагивать непосредственно земли водного фонда, прибрежную полосу, водоохранную зону, водосборную площадь, а также подземные водные объекты.

При изъятии и предоставлении земель водного фонда необходимо обязательно учитывать специфические особенности водного законодательства и, в частности, целевое использование водного объекта, установленное согласно Водному кодексу: существующее и проектируемое, то есть в результате реализации строительства объекта.

8.2.1. Целевое использование водных объектов

В зависимости от целевого использования водных объектов Водным кодексом (глава 15, статьи 133-146) установлены условия водопользования, порядок осуществления целевого водопользования, а также полномочия и распорядительные функции органов исполнительной власти и специально уполномоченных государственных органов, участвующих в рассмотрении вопросов конкретного вида целевого использования.

Целевое использование водных объектов	Органы, наделенные полномочиями и распорядительными функциями по использованию и охране	Статья Водного кодекса
Использование водных объектов для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения	Исполнительная власть субъекта Российской Федерации по согласованию со специализированным государственным органом управления и охраной водного фонда и со специализированным государственным органом управления использованием и охраной недр	133
Резервирование источников питьевого водоснабжения	В соответствии с водным законодательством и законодательством по охране окружающей природной среды	134
Централизованное и нецентрализованное питьевого и хозяйственно-бытовое водоснабжение населения	В соответствии с Водным кодексом (Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации при участии органов местного самоуправления по согласованию со специализированным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда, специализированным государственным органом в области охраны окружающей природной среды, государственным санитарно-эпидемиологическим надзором)	135
Использование водных объектов, содержащих природные лечебные ресурсы	В исключительных случаях Исполнительная власть субъекта Российской Федерации по согласованию со специализированным государственным органом управления и охраной водного фонда, со специализированным государственным органом осуществляющим управление курортами и со специализированным государственным органом управления использованием и охраной недр	136
Использование водных объектов для промышленности и энергетики	Исполнительная власть субъекта Российской Федерации по согласованию со специализированным государственным органом управления и охраной водного фонда и со специализированным государственным органом управления использованием и охраной недр	137
Использование водных объектов для сельского хозяйства и лесного хозяйства	В соответствии с водным законодательством Российской Федерации	138
Использование водных объектов для гидроэнергетики	Контроль осуществляет специализированный государственный орган управления использованием и охраной водного фонда в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации	139
Использование водных объектов для рыбного хозяйства	Особенности использования водных объектов для сохранения воспроизводства и добычи рыбных ресурсов устанавливаются федеральным законом и Водным кодексом	140
Использование водных объектов для охотничьего хозяйства	При наличии лицензии на пользование объектами животного мира, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации и специализированными государственными органами управления использованием и охраной водного фонда	141
Использование водных объектов для транспорта и лесосплава	Контроль осуществляет специализированный государственный орган управления использованием и охраной водного фонда в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации	142
Использование водных объектов для рекреации: • массового отдыха, туризма и спорта, • любительского и спортивного рыболовства.	Органы местного самоуправления по согласованию со специализированным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда, специализированным государственным органом в области охраны окружающей природной среды, государственным санитарно-эпидемиологическим надзором с соблюдением правил охраны жизни людей на воде, определяемыми	143

	органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, госорганом управления использованием и охраной рыбных ресурсов и со специализированным госорганом по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания	
Использование водных объектов для сброса сточных и дренажных вод	В соответствии с Водным кодексом, законодательством по охране окружающей природной среды. Контроль осуществляют специализированный госорган в области охраны окружающей природной среды, госорган санитарно-эпидемиологического надзора, специализированный госорган управления использованием и охраной водного фонда	144
Использование водных объектов для добычи полезных ископаемых, строительных нужд и проведения иных работ	В соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах и Водным кодексом. Использование осуществляется на основании лицензии на водопользование	145
Использование водных объектов для обеспечения пожарной безопасности	Для ликвидации пожара водозабор возможен без особого разрешения, бесплатно и без ограничения количества. Запрещается использовать для иных целей воду из водных объектов, специально предназначенных для обеспечения пожарной безопасности	146

Ввиду того, что водные объекты, как правило, используются одновременно для разных целей, поэтому при изъятии и предоставлении земель водного фонда необходимо учитывать все виды существующего целевого использования водного объекта (информация об этом имеется в специально уполномоченном государственном органе управления использованием и охраной водного фонда, осуществляющем лицензирование водопользования).

Соответственно при изъятии земель водного фонда учитываются условия проектируемого целевого использования водного объекта.

В отдельных видах целевого использования водных объектов указано в общем виде «в соответствии с Водным кодексом», «водным законодательством». Считаем, что согласование и решение вопросов изъятия земельных участков должно быть обязательно с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации при участии органов местного самоуправления по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда, специально уполномоченным государственным органом в области охраны окружающей природной среды, государственным органом санитарно-эпидемиологического надзора.

По водным объектам, находящимся в федеральной собственности, управление осуществляет Правительство Российской Федерации, а часть полномочий может передать соответствующим федеральным органам исполнительной власти и органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Поэтому в каждом конкретном случае решение о направлении материалов землеустроительного дела по изъятию земель водного фонда в Правительство Российской Федерации определяется специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Там, где водные объекты используются для любительского и спортивного рыболовства, проводятся согласования:

- с государственным органом управления использованием и охраной рыбных ресурсов;
- со специально уполномоченным государственным органом по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания.

В дополнение к указанным органам на водных объектах, где производится профессиональное рыболовство, - с управлением рыболовства исполнительного органа власти, а также с обладателями прав на ведение рыболовства или их представительным органом.

По водным объектам, используемым для судоходства, производится согласование с судоходными компаниями или их представительным органом.

По водным объектам, используемым для лесосплава, производится согласование с предприятиями, обладающими правами на лесосплав или их представительным органом.

При наличии на водном объекте объектов гидроэнергетики производится согласование с организацией, эксплуатирующей гидроэнергетические и гидротехнические сооружения.

Невозможно предвидеть и описать все возможные обстоятельства по проведению согласования изъятия земель водного фонда, поэтому, что касается вопросов водопользования, вопросы о необходимости согласований решаются со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной

водного фонда. Именно этот орган выдает лицензии на водопользование и, соответственно, имеет информацию об обладателях прав на водопользование данного водного объекта.

Правами на водопользование может обладать большое количество юридических и физических лиц и, разумеется, со всеми невозможно провести согласование, поэтому интересы обладателей прав на водопользование представляет и защищает орган, выдающий лицензии на водопользование - специально уполномоченный государственный орган управления использованием и охраной водного фонда.

Использованию земель водного фонда для строительства объектов промышленности, трубопроводов, линий связи электропередачи, дорог и дорожных сооружений, карьеров для разработки полезных ископаемых в большей степени соответствуют требования, установленные в статье 145 «Использование водных объектов для добычи полезных ископаемых, строительных нужд и проведения иных работ»:

Использование водных объектов для добычи полезных ископаемых, торфа и сапропеля, проведения буровых работ, строительства подземных сооружений осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах и настоящим Кодексом.

Использование водных объектов для добычи торфа и сапропеля, извлечения затонувшей древесины, прокладки кабеля и трубопроводов, проведения дноуглубительных, взрывных и иных работ, связанных с использованием дна водных объектов, строительства и эксплуатации подводных и надводных сооружений осуществляется на основании лицензии на водопользование, выдаваемой в установленном порядке (из статьи 145 Водного кодекса).

8.2.2. Предоставление водных объектов в пользование

Согласно Водного кодекса установлены следующие виды водопользования:

Общее водопользование	Специальное водопользование	Особое пользование водными объектами для:
Использование водных объектов без применения технических средств	Использование водных объектов с применением технических средств и устройств	1) нужд обороны, 2) федеральных энергетических систем, 3) федерального транспорта, 4) иных государственных и муниципальных нужд. По решению Правительства Российской Федерации (пункты 1-3) и субъекта Российской Федерации (пункт 4)
Лицензия на водопользование не требуется	Требуется лицензия на водопользование и договор на водопользование	Требуется лицензия на водопользование и договор на водопользование
	В лицензии должны быть указаны пространственные границы (координаты) предоставляемого в пользование водного объекта или его части, а при необходимости мест забора (сброса) воды	

Для обеспечения нужд обороны, федеральных энергетических систем, федерального транспорта, а также для иных государственных и муниципальных нужд водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, могут предоставляться в особое пользование по решению Правительства Российской Федерации.

Для государственных и муниципальных нужд водные объекты, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, могут предоставляться в особое пользование по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В решении о предоставлении водных объектов в особое пользование указываются цель и основные условия использования водных объектов.

Порядок предоставления водных объектов в особое пользование устанавливается Правительством Российской Федерации (из статьи 87 Водного кодекса).

Использование отдельных водных объектов или их частей может быть ограничено, приостановлено или запрещено в целях обеспечения защиты основ конституционного строя, обороны страны и безопасности государства, охраны здоровья населения, окружающей природной среды и историко-культурного наследия, прав и законных интересов других лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничение, приостановление или запрещение использования водных объектов или их частей может быть установлено Правительством Российской Федерации или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации по представлению специально уполномоченного государственного органа управления использованием и охраной водного фонда, согласованному с государственным органом управления использованием и охраной недр, специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды, государственным органом санитарно-эпидемиологического надзора и органом управления использованием и охраной рыбных ресурсов (из статьи 89 Водного кодекса).

Порядок предоставления водных объектов в пользование установлен в статье 91 Водного кодекса

Водные объекты предоставляются в пользование на основании:	• лицензии на водопользование и заключенного в соответствии с ней договора пользования водным объектом;
	• решения Правительства Российской Федерации или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации о предоставлении водного объекта в особое пользование, выданной на его основе лицензии на водопользование и заключенного в соответствии с ней договора пользования водным объектом.

Водные объекты предоставляются в пользование путем выделения участков акватории, мест забора и сброса воды (из статьи 91 Водного кодекса). Для размещения и обустройства мест забора и сброса воды, трансформаторных подстанций, питающих водозаборное сооружение, линий электропередачи, дороги требуются земельные участки. Соответственно должен обязательно производиться весь комплекс землеустроительных работ, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков, если строительство указанных объектов производится на территории другого собственника или обладателя иных прав на земельный участок.

При этом обращаем внимание, что для лицензирования водопользования требуется предоставление всего комплекта правоустанавливающих документов на земельный участок. В лицензии должны быть указаны пространственные границы (координаты) предоставляемого в пользование водного объекта или его части, а при необходимости мест забора (сброса) воды (из статьи 49 Водного кодекса).

8.2.3. Порядок согласования и выдачи разрешений на специальное водопользование

Требования к размещению, проектированию, строительству, реконструкции и вводу в эксплуатацию хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов установлены в статье 105 Водного кодекса:

«При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию хозяйственных и других объектов, а также при внедрении новых технологических процессов должно учитываться их влияние на состояние водных объектов и окружающую природную среду.

Места строительства (размещения) хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов, определяются по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда, специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды, другими государственными органами управления использованием и охраны природных ресурсов, государственным органом санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При проектировании и строительстве вновь создаваемых и реконструируемых хозяйственных и других объектов, а также при внедрении новых технологических процессов, влияющих на состояние водных объектов, необходимо предусмотреть создание замкнутых систем технического водоснабжения.

Проектирование и строительство прямоточных систем технического водоснабжения, как правило, не допускаются. Проектирование и строительство таких систем разрешаются в исключительных случаях при положительном заключении государственной экспертизы на предпроектную и проектную документацию и государственной экологической экспертизы.

Запрещается ввод в эксплуатацию:

хозяйственных и других объектов, в том числе фильтрующих накопителей, захоронений отходов, городских и других свалок, не оборудованных устройствами, очистными сооружениями, предотвращающими загрязнение, засорение, истощение водных объектов и вредное воздействие вод;

водозаборных и сбросных сооружений без рыбозащитных устройств и устройств, обеспечивающих учет забираемых и сбрасываемых вод;

животноводческих ферм и других производственных комплексов, не имеющих очистных сооружений и санитарно-защитных зон;

оросительных, обводнительных и осушительных систем, водохранилищ, плотин, каналов и других гидротехнических сооружений до проведения мероприятий, предотвращающих вредное воздействие вод;

гидротехнических сооружений без рыбозащитных устройств, также устройств для пропуска паводковых вод и рыбы;

водозаборных сооружений, связанных с использованием подземных вод, без оборудования их водорегулирующими устройствами, водоучитывающими приборами;

водозаборных и иных гидротехнических сооружений без установления зон санитарной охраны и создания пунктов наблюдения за показателями состояния водных объектов;

сооружений и устройств для транспортирования и хранения нефтяных, химических и других продуктов без оборудования их средствами для предотвращения загрязнения водных объектов и контрольно-измерительной аппаратурой для обнаружения утечки указанных продуктов.

Не допускается ввод в эксплуатацию объектов орошения сточными водами без создания пунктов наблюдения за показателями состояния водных объектов.

До ввода в эксплуатацию водохранилищ осуществляются мероприятия по подготовке их ложа к затоплению.

Решение о запрещении ввода в эксплуатацию хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов, принимают Правительство Российской Федерации и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации» (из статьи 105 Водного кодекса).

«Государственная экспертиза предпроектной и проектной документации на строительство и реконструкцию хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов представляет собой проверку ее соответствия исходным данным, техническим условиям и требованиям нормативной документации по проектированию и строительству.

Государственная экспертиза предпроектной и проектной документации на строительство и реконструкцию хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов, осуществляется специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Порядок проведения указанной государственной экспертизы регулируется законодательством Российской Федерации.

Государственная экологическая экспертиза проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды» (из статьи 80 Водного кодекса Российской Федерации).

Разъяснения по выдаче разрешений на специальное водопользование приведены в письме Минприроды РФ «О порядке выдачи разрешений на специальное водопользование природопользователям России» от 29 мая 1995 г. N 05-24/29-1613.

Выдача разрешений на специальное водопользование производится в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 1997 г. N 383

«Специальное водопользование и предоставление водных объектов в особое пользование осуществляются на основании лицензии и договора пользования водным объектом, заключаемого водопользователем и органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации». Из «Правил предоставления в пользование водных объектов, находящихся в государственной собственности, установления и пересмотра лимитов водопользования, выдачи лицензии на водопользование и распорядительной лицензии», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации 03.04.97 № 383.

8.3. Обособленные водные объекты

Отношения по поводу обособленных водных объектов (замкнутых водоемов) регулируются водным законодательством Российской Федерации в той мере, в какой данные отношения не урегулированы гражданским законодательством и земельным законодательством Российской Федерации (из статьи 5 Водного кодекса).

Обособленные водные объекты относятся к недвижимому имуществу и являются составной частью земельного участка. Положения водного законодательства Российской Федерации применяются к обособленным водным объектам в той мере, в какой это не противоречит гражданскому законодательству (из статьи 11 Водного кодекса).

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) - небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами.

Предельные размеры обособленных водных объектов определяются земельным законодательством Российской Федерации (из статьи 40 Водного кодекса).

Права на обособленные водные объекты определяются гражданским законодательством, земельным законодательством и настоящим Кодексом (из статьи 45 Водного кодекса).

Выбор земельного участка под строительство обособленных водных объектов или на территории, на которой расположены обособленные водные объекты, производится при участии как постоянных членов комиссии, специалистов специально уполномоченных органов (землеустроитель, эколог, архитектор, санитарный врач, пожарник), так и с привлечением специалистов управления использованием и охраной водного фонда, управления использованием и охраной рыбных ресурсов, использованием и охраной недр, геологии, проектной организации, осуществляющей проектирование водного объекта, обладателя прав на земельный участок, а также (при необходимости) органов лесного хозяйства, по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды обитания и других органов.

8.4. Водный сервитут

Право ограниченного пользования водным объектом выступает в форме публичного и частного водных сервитутов (из статьи 43 Водного кодекса).

Каждый может пользоваться водным объектом общего пользования и иными водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством РФ (публичный водный сервитут).

Частные водные сервитуты могут устанавливаться:

- по договору,

- на основании судебного решения.

Частные и публичные сервитуты устанавливают право ограниченного пользования водным объектом для следующих целей:

- забора воды без применения сооружений, технических средств и устройств;
- водопоя и прогона скота;
- использование водных объектов в качестве водных путей для паромов, лодок и других маломерных плавательных средств.

Права на обособленный водный объект определяются гражданским и земельным законодательством и Водным кодексом, то есть с юридическим и физическим лицом заключается договор, который проходит государственную регистрацию. Плата за сервитут производится согласно заключенного договора.

Для осуществления водных сервитутов не требуется получение лицензии на водопользование.

«Федеральные органы исполнительной власти РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ и водопользователи обязаны принимать меры для предупреждения и ликвидации последствий вредного воздействия вод: заболачивания и засоления земель» (из статьи 117 Водного кодекса).

8.5. Изъятие и предоставление земельных участков под строительство в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов

Земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

Государственный контроль за соблюдением режима использования и охраны природных ресурсов и иной хозяйственной деятельности граждан и юридических лиц в водоохранной зоне осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда, специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды, государственным органом управления использованием и охраной земель, специально уполномоченным государственным органом управления лесным хозяйством в пределах их полномочий (из статьи 112 Водного кодекса).

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, не должны препятствовать использованию водных объектов и их берегов для организации судоходства и иных нужд, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (из статьи 12 Водного кодекса).

ПОЛОЖЕНИЕ

о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах

УТВЕРЖДЕНО постановлением Правительства Российской Федерации

от 23 ноября 1996 г. N 1404

«Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается для участков рек протяженностью от их истока:

• до 10 км	-50м
• от 10 до 50 км	-100м
• от 50 до 100 км	-200м
• от 100 до 200 км	-300м
• от 200 до 500 км	-400м
• от 500 км и более	-500м

1. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

2. Размеры и границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос, а также режим их использования устанавливаются, исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий с учетом прогноза изменения береговой линии водных объектов и утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению бассейновых и других территориальных органов управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации,

согласованному со специально уполномоченными государственными органами в области охраны окружающей природной среды, органами санитарно-эпидемиологического надзора и органами Федеральной пограничной службы Российской Федерации в соответствии с их полномочиями.

6. В пределах водоохранных зон запрещается:

проведение авиационно-химических работ;
применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
использование навозных стоков для удобрения почв;
размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

складирование навоза и мусора;
заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;

проведение рубок главного пользования;

проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также работ по добыче полезных ископаемых, землеройных и других работ.

На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнение, засорение и истощение водных объектов.

На территориях водоохранных зон разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

7. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к ограничениям, указанным в пункте 6 настоящего Положения, запрещается:

распашка земель;
применение удобрений;
складирование отвалов размываемых грунтов;
выпас и организация летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
установки сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство;
движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального значения.

Участки земель в пределах прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Прибрежные защитные полосы, как правило, должны быть заняты древесно-кустарниковой растительностью или залужены.

В пределах водоохранных зон нередко размещаются мелиоративные объекты осушительной или оросительной сети. Любая деятельность на мелиорируемых (мелиорированных) землях должна осуществляться в соответствии с требованиями специально уполномоченных государственных органов в области мелиорации земель.

Сооружение и эксплуатация линий связи, электропередачи, трубопроводов, дорог и других объектов на мелиорируемых (мелиорированных) землях должны осуществляться по согласованию со специально уполномоченными государственными органами в области мелиорации земель (из статьи 30 Федерального закона «О мелиорации земель» от 10.01.96 № 4 -ФЗ).

В целях изъятия и предоставления для строительства земельного участка, расположенного в водоохранной зоне, к землеустроительному проекту может быть приложена Справка следующего содержания.

СПРАВКА

О НАЛИЧИИ И РАЗМЕРАХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН РЕК, ВОДОЕМОВ И АРТЕЗИАНСКИХ СКВАЖИН

“ _____ ” _____ 200__ года

Согласно “Положению о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах”, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации 23 ноября 1996 года N 1404 и решения администрации _____ области “О _____

” от _____

установлены водоохранные зоны водных объектов и их прибрежные защитные полосы, находящиеся в границах земельного участка испрашиваемого для изъятия и предоставления для строительства

Наименование водных объектов	Ширина охранной зоны, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м	Наличие проекта водоохранных зон (год разработки)	Проект водоохранных зон перенесен в натуру (год перенесения)

При разработке проектно-сметной документации по строительству и освоению земельного участка и последующего его использования строго соблюдать режим использования земель в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах.

Особые условия по строительству _____
(наименование документа, в котором оговорены особые условия по строительству объекта)

(особые условия)

Председатель комитета по охране водных ресурсов

_____ м.п. _____
(область) (подпись) (Ф.И.О.)

Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству

_____ м.п. _____
(район) (подпись) (Ф.И.О.)

Представитель заказчика

_____ м.п. _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Исполнитель

_____ м.п. _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

8.6. Изъятие и предоставление земельных участков в пределах береговой полосы внутренних водных путей

Изъятие и предоставление земельных участков в пределах береговой полосы внутренних водных путей, то есть по берегам судоходных рек, необходимо согласовывать с органами, регулирующими судоходство. В п.9. статьи 10 Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации

от 7 марта 2001 г. N 24-ФЗ установлено следующее: «Отвод земельных участков, расположенных в пределах береговой полосы, и выделение участков акватории внутренних водных путей, строительство на них каких-либо зданий, строений и сооружений осуществляются в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации и водным законодательством Российской Федерации, по согласованию с бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте». В статье 10 Кодекса (извлечения приведены в разделе 6.6. «Внутренний водный транспорт») также установлены требования:

- по использованию береговой полосы для осуществления хозяйственной деятельности;
- по согласованию проектов строительства объектов в береговой полосе;
- по пользованию водными участками для нужд рыболовства.

«Строительство в зоне действия средств навигационной обстановки морских путей должно быть согласовано с федеральным органом исполнительной власти в области транспорта и федеральным органом исполнительной власти в области обороны в случаях, предусмотренных абзацем десятым статьи 76 Кодекса торгового мореплавания, с капитаном соответствующего порта» (статья 82 Кодекса торгового мореплавания).

Выдачу разрешений на подъем затонувшего в море имущества и проведение в порту строительных, гидротехнических и иных работ производит капитан морского торгового порта и капитан морского рыбного порта (из статьи 76 Кодекса торгового мореплавания).

«1.Под морским торговым портом понимается комплекс сооружений, расположенных на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для обслуживания судов, используемых в целях торгового

мореплавания, обслуживания пассажиров, осуществления операций с грузами и других услуг, обычно оказываемых в морском торговом порту.

2. Под морским рыбным портом понимается комплекс сооружений на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для осуществления основного вида деятельности - комплексного обслуживания судов рыбопромыслового флота.

3. Под морским специализированным портом понимается комплекс сооружений, расположенных на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для обслуживания судов, осуществляющих перевозки определенных видов грузов (леса, нефти и других)» (из статьи 9 Кодекса торгового мореплавания).

8.7. Правила предоставления в пользование водных объектов

При изъятии и предоставлении земельных участков, на которых расположены водные объекты, необходимо руководствоваться «Правилами предоставления в пользование водных объектов, находящихся в государственной собственности, установления и пересмотра лимитов водопользования, выдачи лицензии на водопользование и распорядительной лицензии», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации 03.04.97 № 383.

Действие Правил распространяется на все виды пользования водными объектами, предусмотренные водным законодательством.

Использование водных объектов осуществляется в виде общего и специального водопользования. Водные объекты могут предоставляться в особое пользование.

Министерством природных ресурсов Российской Федерации утвержден «Перечень видов специального водопользования по поверхностным водным объектам» от 23.10.98 № 232, зарегистрированный Минюстом Российской Федерации 27.01.99 № 1690. Методические указания по заполнению и учету документов по лицензированию пользования поверхностными водными объектами, утверждены МПР Российской Федерации 22 июня 2000 г.

К специальному водопользованию относится пользование водными объектами или их частью для удовлетворения питьевых и бытовых нужд населения, потребностей в воде сельского хозяйства, промышленности, энергетики, водного транспорта, лесосплава, добычи полезных ископаемых из водных объектов, торфа и сапропеля со дна водных объектов и для иных государственных и общественных надобностей, строительства зданий, причалов, портовых и других сооружений (кроме сооружений для защиты от вредного воздействия вод и улучшения качества вод), а также для сброса сточных вод, если указанные виды водопользования производятся с применением следующих сооружений, технических средств и устройств:

- 1) стационарных, передвижных и плавучих сооружений по механическому и самотечному забору воды из поверхностных водных объектов;
- 2) водоотводящих сооружений, предназначенных для сброса в поверхностные водные объекты промышленных, коммунально-бытовых, коллекторно-дренажных (кроме осушительных систем), ливневых и других сточных вод, а также вод, откачиваемых из шахт, карьеров, разрезов;
- 3) плотин, шлюзов и других водорегулирующих сооружений (в том числе временных перегораживающих сооружений);
- 4) гидравлических электростанций (приплотинных, деривационных, приливных, гидроаккумулирующих);
- 5) платформ и искусственных островов;
- 6) оросительных, обводнительных и оросительно-обводнительных мелиоративных систем;
- 7) водохозяйственных сооружений тепловых станций и атомных электростанций, предприятий ядерного топливного цикла, предназначенных для водоснабжения, сброса отработанных вод, а также для охлаждения вод;
- 8) землеройной, буровой, грузоподъемной, другой спецплавтехники при выполнении строительно-монтажных, изыскательских, дноуглубительных, разгрузочно-погрузочных (кроме транспортных и по предотвращению вредного воздействия вод), строительство и эксплуатация сооружений, подводных коммуникаций, прокладка кабелей, строительство мостов, подводных переходов газопроводов, продуктопроводов и других работ, добычи полезных ископаемых из недр, торфа и сапропеля со дна водного объекта;
- 9) судов и других плавательных средств (кроме маломерных), используемых в транспортных целях, а также сплав леса в плотях и кошелях.

Специальное водопользование и предоставление водных объектов в особое пользование осуществляются на основании лицензии и договора пользования водным объектом, заключаемого водопользователем и органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации.

Следует различать следующие виды лицензий:

- **Лицензия на водопользование (поверхностные водные объекты);**

- **Распорядительная лицензия на право пользования водным объектом**

Водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, или их части могут предоставляться в особое пользование по решению Правительства Российской Федерации.

Водные объекты, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, предоставляются в особое пользование по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации в устанавливаемом ими порядке.

Для получения разрешения о предоставлении водного объекта в особое пользование юридическое лицо (заявитель) представляет в территориальный орган Министерства природных ресурсов Российской Федерации, в зоне деятельности которого расположен водный объект:

Заявление	с необходимым обоснованием
	указанием местоположения объекта
	основных условий использования
	срока водопользования
к заявлению прилагаются	заключение органов, осуществляющих государственный санитарный надзор
	заключение органов, осуществляющих охрану водных биоресурсов (рыбоохрану и т.п.)
	других заинтересованных органов
	справка о предприятиях, организациях, учреждениях, пользующихся данным водным объектом, согласовании с ними условий дальнейшего водопользования или о прекращении права на него
	план и основные гидрологические данные водного объекта (его части)
	характеристика строящегося предприятия, сооружения или другого объекта, а если водный объект (его часть) предоставляется в особое пользование до начала строительства, - справка об утверждении проектно-сметной документации с характеристикой намечаемого к строительству объекта
	справка территориального органа Министерства природных ресурсов Российской Федерации об отсутствии на выбранном водном объекте (его части) полезных ископаемых, а при наличии - разрешение органов Федерального горного и промышленного надзора России на строительство
	При согласовании места разработки полезных ископаемых к заявлению прилагаются заключение соответствующего органа Федерального и промышленного надзора России (Госгортехнадзор), копия горноотводного акта или выписка из него (лицензия на право пользования недрами согласно п.28)
	справка о согласовании места расположения объекта и выбора земельного участка (строительной площадки), если предоставление водного объекта в особое пользование связано с использованием земель под строительство
	заявление о предоставлении водного объекта (его части) в особое пользование для добычи полезных ископаемых рассматривается, как правило, после приведения в пригодное для хозяйственного использования состояние ранее предоставленных для этих целей водных объектов (их частей), на которых добыча полезных ископаемых прекращена (требуется предоставить акт о рекультивации нарушенных земель водного объекта)
	заявление о предоставлении в особое пользование дополнительного водного объекта (его части) рассматривается после проверки правильности использования ранее предоставленного водного объекта (его части) - требуется предоставить акт обследования ранее предоставленных земель водного объекта
По результатам рассмотрения заявления и согласования условий особого пользования водным объектом территориальный орган Министерства природных ресурсов Российской Федерации подготавливает соответствующее предложение, сообщает о нем заявителю и направляет документы соответственно в Министерство природных ресурсов Российской Федерации или органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации	
Министерство природных ресурсов Российской Федерации рассматривает подготовленное предложение, организует при необходимости дополнительную экспертизу и вносит проект соответствующего решения в Правительство Российской Федерации	

Для получения лицензии на водопользование заявитель представляет в орган лицензирования:

а) заявление о выдаче лицензии с указанием:

- для юридических лиц - наименования и организационно-правовой формы, юридического адреса, номера расчетного счета и наименования соответствующего банка;
- для физических лиц - фамилии, имени, отчества, паспортных данных (серия, номер, когда и кем выдан, место жительства);
- наименования и границ водного объекта;
- вида водопользования и его особенностей;
- срока действия лицензии.

б) копии учредительных документов (если они не заверены нотариусом - с предъявлением оригиналов);

в) копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица;

- г) характеристику видов намечаемой и осуществляемой хозяйственной деятельности;
- д) справку налогового органа о постановке на учет или свидетельстве о государственной регистрации физического лица в качестве предпринимателя со штампом налогового органа;
- е) документ о согласовании вопроса о выделении земельного участка, необходимого для осуществления водопользования;
- ж) предложения по условиям пользования водным объектом, в том числе по улучшению состояния водного объекта и его охране;
- з) данные об организационных возможностях и материально-техническом оснащении системы контроля качества вод.

Получение лицензии имеет свои отличия по составу предоставляемых документов на различное водопользование (то есть требуются еще дополнительные документы, которые указаны в соответствующих пунктах Правил):

- использование водных объектов для забора воды (п.24);
- использование водных объектов для целей гидроэнергетики (п.25);
- использование поверхностных водных объектов без изъятия воды (для судоходства) (п.26);
- использование водных объектов для сброса сточных и (или) дренажных вод (п.27).

Для получения лицензии на водопользование, связанное с использованием поверхностных водных объектов для добычи полезных ископаемых, торфа и сапропеля, буровых и иных работ, связанных с недропользованием, представляется также лицензия на пользование недрами (из пункта 28 «Правила предоставления в пользование водных объектов, находящихся в государственной собственности, установления и пересмотра лимитов водопользования, выдачи лицензии на водопользование и распорядительной лицензии», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации 03.04.97 № 383).

8.8. Плата за пользование водными объектами

Плата за забор воды из водных объектов для орошения мелиорированных земель и плата за обособленные водные объекты взимаются в порядке, предусматриваемом федеральным законом о плате за землю (из статьи 122 Водного кодекса Российской Федерации).

Плательщиками платы за пользование водными объектами (далее - плательщики) признаются организации и предприниматели, непосредственно осуществляющие пользование водными объектами с применением сооружений, технических средств или устройств, подлежащих лицензированию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Плата за пользование водными объектами в целях осуществления забора (добычи) воды из подземных источников осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах.

Объектом платы признается пользование водными объектами с применением сооружений, технических средств или устройств, указанное в статье 1 настоящего Федерального закона, в целях осуществления забора воды из водных объектов:

- удовлетворения потребности гидроэнергетики в воде;
- использования акватории водных объектов для лесосплава, осуществляемого без применения судовой тяги (в плотках и кошелях), а также для добычи полезных ископаемых, организованной рекреации, размещения плавательных средств, коммуникаций, зданий, сооружений, установок и оборудования, для проведения буровых, строительных и иных работ;

осуществления сброса сточных вод в водные объекты (из статьи 2 ФЗ «О плате за пользование водными объектами» от 06.05.98 № 71 -ФЗ (с изменениями от 30 марта 1999 г., 7 августа 2001 г., 30 декабря 2001 г.)).

Плата за пользование водными объектами производится согласно ФЗ «О плате за пользование водными объектами». Ставки платы за пользование водными объектами утверждены постановлением Правительства РФ «Минимальные и максимальные ставки платы за пользование водными объектами по бассейнам рек, озерам, морям и экономическим районам» от 28 ноября 2001 г. N 826. Порядок исчисления платы за пользование водными объектами установлен в Инструкции Госналогслужбы РФ от 12.08.98 № 46 «О порядке исчисления и внесения в бюджет платы за пользование водными объектами» с изменениями от 13.04.99 года.

В целях уменьшения сбросов токсических отравляющих веществ и упорядочивания оплаты разработана «Инструкция по взиманию платы за сбросы токсических загрязняющих веществ в окружающую природную среду», утвержденная приказом Госкомэкологии РФ от 15.04.98 № 216, а также «Методические указания по оценке и возмещению вреда нанесенного окружающей среде в результате экологических правонарушений», «Методика исчисления размеров ущерба от загрязнения подземных вод», «Методические указания по контролю за технической обоснованностью расчетов платежей при пользовании недрами», «Методические указания по расчету платы за неорганизованный сброс загрязняющих веществ в водные объекты», постановление Правительства РФ «О предельных размерах платы за пользование объектами животного мира, отнесенными к объектам охоты, с изъятием их из среды обитания» от 08.02.99 №138, «О платежах за загрязнение окружающей среды при переходе налогоплательщика на уплату единого налога на вмененный доход для определенных видов деятельности, письмо МНС РФ от 28.05.99 № 02-1-16.

8.9. Нормативные требования по охране водных объектов

Нормативные требования по охране водных объектов установлены в главе 11 Водного кодекса Российской Федерации.

При использовании водных объектов граждане и юридические лица обязаны осуществлять: производственно-технологические, мелиоративные, агротехнические, гидротехнические, санитарные и другие мероприятия, обеспечивающие охрану водных объектов.

Использование водных объектов должно осуществляться с минимально возможными негативными последствиями для водных объектов (из статьи 94 Водного кодекса).

В целях охраны водных объектов и предупреждения их загрязнения установлены соответствующие требования, которые необходимо учитывать при размещении (выборе места строительства) и проектировании объектов производственного строительства:

Наименование статей главы 11 «Охрана водных объектов»	Номер статьи
Общие требования к охране водных объектов	94
Охрана водных объектов от загрязнения	95
Охрана водных объектов от засорения	96
Аварийное загрязнение водных объектов	97
Охрана водных объектов от загрязнения и засорения из источников загрязнения, находящихся на суше	98
Охрана водных объектов от загрязнения и засорения, вызываемых деятельностью на дне водных объектов	99
Охрана водных объектов от загрязнения и засорения с судов и иных средств и сооружений, используемых на поверхности водных объектов	100
Охрана ледяного покрова водных объектов, ледников и снежников от загрязнения и засорения	101
Охрана водосборных площадей водных объектов	102
Охрана водных объектов от загрязнения ядохимикатами и другими химическими средствами	103
Охрана водных объектов от загрязнения радиоактивными и токсичными веществами (материалами)	104
Размещение, проектирование, строительство, реконструкция и ввод в эксплуатацию хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов	105
Эксплуатация хозяйственных и других объектов, влияющих на состояние водных объектов	106
Особенности охраны подземных водных объектов	107
Порядок ведения работ на водных объектах и в их водоохранных зонах	108
Нормативы предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты	109
Требования к экологическим допускам и нормированию предельно допустимого безвозвратного изъятия поверхностных вод	110
Водоохранные зоны водных объектов	111
Особенности предоставления земельных участков в водоохранных зонах и контроль за их использованием	112
Использование и охрана лесов водоохранных зон водных объектов	113
Охрана водных объектов при использовании недр	114
Зоны и округа санитарной защиты	115
Зоны чрезвычайной экологической ситуации и экологического бедствия на водных объектах	116
Предупреждение и ликвидация последствий вредного воздействия вод	117
Особо охраняемые водные объекты	118
Особо охраняемые водные объекты международного значения	119
Бассейновые соглашения о восстановлении и охране водных ресурсов	120

В целях обеспечения рационального использования и охраны вод в бассейнах водных объектов, определения мероприятий для удовлетворения потребностей населения и отраслей экономики в воде, а также для предотвращения и ликвидации вредного воздействия вод разрабатываются федеральные бассейновые схемы с выделением показателей по соответствующим территориям субъектов Российской Федерации» (из Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке разработки, согласования, государственной экспертизы, утверждения и реализации схем комплексного использования и охраны водных ресурсов» от 13.09.96 № 1097).

Наблюдение за состоянием водных объектов проводится в ходе осуществления Государственного мониторинга водных объектов, который проводится в целях:

- своевременного выявления и прогнозирования развития негативных процессов, влияющих на качество вод и состояние водных объектов, разработки и реализации мер по предотвращению вредных последствий этих процессов;
- оценки эффективности осуществляемых водоохранных мероприятий;
- информационного обеспечения управления и контроля в области использования и охраны водных объектов (из «Положения о ведении государственного мониторинга водных объектов», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 14.03.97 № 307).

8.10. Внутренние морские воды, территориальное море и прилежащая зона Российской Федерации

Внутренние морские воды являются составной частью территории Российской Федерации.

К внутренним морским водам согласно статье 1 Федерального закона "О внутренних морских водах, территориальном море и прилежащей зоне Российской Федерации" от 31.07.98 г. № 155-ФЗ относятся воды:

- портов Российской Федерации, ограниченные линией, проходящей через наиболее удаленные в сторону моря точки гидротехнических и других постоянных сооружений портов;
- заливов, бухт, губ и лиманов, берега которых полностью принадлежат Российской Федерации, до прямой линии, проведенной от берега к берегу в месте наибольшего отлива, где со стороны моря впервые образуется один или несколько проходов, если ширина каждого из них не превышает 24 морские мили;
- заливов, бухт, губ, лиманов, морей и проливов с шириной входа в них более чем 24 морские мили, которые исторически принадлежат Российской Федерации, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации и публикуется в "Извещениях мореплавателям".

Территориальное море Российской Федерации – примыкающий к сухопутной территории или к внутренним морским водам морской пояс шириной 12 морских миль, отмеряемых от исходных линий. Перечень географических координат точек, определяющих положение исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря, прилежащей зоны Российской Федерации, утверждается Правительством Российской Федерации и публикуется в "Извещениях мореплавателям".

Определение территориального моря применяется также ко всем островам Российской Федерации.

Внешняя граница территориального моря является Государственной границей Российской Федерации.

Внутренней границей территориального моря являются исходные линии, от которых отмеряется ширина территориального моря.

На территориальное море, воздушное пространство над ним, а также на дно территориального моря и его недра распространяется суверенитет Российской Федерации с признанием права мирного прохода иностранных судов через территориальное море.

Прилежащая зона Российской Федерации – морской пояс, который расположен за пределами территориального моря, прилегает к нему и внешняя граница которого находится на расстоянии 24 морских миль, отмеряемых от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря.

В прилежащей зоне Российская Федерация осуществляет контроль, необходимый для:

- предотвращения нарушений таможенных, фискальных, иммиграционных или санитарных правил, установленных законами Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, действующих на территории Российской Федерации, включая территориальное море.

Правила плавания и пребывания иностранных военных кораблей и других государственных судов, эксплуатируемых в некоммерческих целях, в территориальном море, во внутренних морских водах, на военноморских базах, в пунктах базирования военных кораблей и морских портах Российской Федерации утверждены постановлением Правительства РФ от 2 октября 1999 г. N 1102

8.11. Исклyчительная экономическая зона Российской Федерации

Статус исключительной экономической зоны Российской Федерации, суверенные права и юрисдикция Российской Федерации в ее исключительной экономической зоне и их осуществление установлены в Федеральном законе "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации" от 17 декабря 1998 г. N 191-ФЗ (с изменениями от 8 августа 2001 г.)

«Исключительная экономическая зона Российской Федерации - морской район, находящийся за пределами территориального моря Российской Федерации и прилегающий к нему, с особым правовым режимом, установленным настоящим Федеральным законом, международными договорами Российской Федерации и нормами международного права.

Определение исключительной экономической зоны применяется также ко всем островам Российской Федерации, за исключением скал, которые не пригодны для поддержания жизни человека или для осуществления самостоятельной хозяйственной деятельности.

Внутренней границей исключительной экономической зоны является внешняя граница территориального моря.

Внешняя граница исключительной экономической зоны находится на расстоянии 200 морских миль от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации (из статьи 1 Закона).

Разведка морского дна и его недр и разработка минеральных и других неживых ресурсов, а также промысел живых организмов производится в соответствии с Законом Российской Федерации "О недрах", Федеральным законом "О континентальном шельфе Российской Федерации", другими федеральными законами, применимыми к исключительной экономической зоне и деятельности в ней;

Право разрешать и регулировать буровые работы на морском дне и в его недрах для любых целей; сооружать, а также разрешать и регулировать создание, эксплуатацию и использование искусственных островов, установок и сооружений; прокладку и эксплуатацию подводных кабелей и трубопроводов Российской Федерации, а также прокладку подводных кабелей и трубопроводов иностранных государств в исключительной экономической зоне осуществляются в соответствии с Федеральным законом "О континентальном шельфе Российской Федерации".

8.12. Континентальный шельф Российской Федерации

Порядок определения и использования континентального шельфа Российской Федерации установлен Федеральным законом «О континентальном шельфе Российской Федерации» от 30.11.95 № 187-ФЗ (с изменениями от 10.02.99 г., 08.08.01 г.). Далее приводятся извлечения из указанного Закона.

«Континентальный шельф Российской Федерации включает в себя морское дно и недра подводных районов, находящиеся за пределами территориального моря РФ на всем протяжении естественного продолжения ее сухопутной территории до внешней границы подводной окраины материка.

Внутренней границей континентального шельфа является внешняя граница территориального моря.

Внешняя граница континентального шельфа находится на расстоянии 200 морских миль от исходных линий, от которых отмеряется ширина территориального моря, при условии, что внешняя граница подводной окраины материка не простирается на расстояние более чем 200 морских миль (1 морская миля = 1,853 км).

Если подводная окраина материка простирается на расстояние более 200 морских миль от указанных исходных линий, внешняя граница континентального шельфа совпадает с внешней границей подводной окраины материка, определяется в соответствии с нормами международного права» (из статьи 1).

«Участки континентального шельфа могут предоставляться физическим и юридическим лицам Российской Федерации и физическим и юридическим лицам иностранных государств в пользование для геологического изучения, поиска, разведки и разработки минеральных ресурсов, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с разведкой и разработкой минеральных ресурсов, создания искусственных островов, прокладки подводных кабелей и трубопроводов» (из статьи 7).

«Искусственные острова, установки и сооружения не обладают статусом островов и не имеют территориального моря, исключительной экономической зоны и континентального шельфа.

Вокруг искусственных островов, установок и сооружений устанавливаются зоны безопасности, которые простираются не более чем на 500 метров от каждой точки внешнего края искусственных островов, установок и сооружений» (из статьи 16).

«Запросы на создание искусственных островов рассматривают федеральные органы власти и согласовывают со специально уполномоченными федеральными органами:

- по геологии и использованию недр,
- по рыболовству,
- по науке и технической политике,
- по обороне,
- по пограничной службе,
- по службе безопасности,
- по охране окружающей среды и природных ресурсов,
- по оборонным отраслям промышленности,
- по таможенному делу,
- а при необходимости и с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти» (из статьи 17).

«Заявки на прокладку подводных кабелей связи и трубопроводов на континентальном шельфе рассматривает специально уполномоченный на то федеральный орган по геологии и использованию недр, согласовывает предполагаемую трассу со специально уполномоченными федеральными органами по обороне, по охране окружающей среды и природным ресурсам, по связи, по транспорту, по рыболовству, по науке и технической политике, по топливу и энергетике, по пограничной службе и представляет правительству РФ заключение о возможном прохождении трасс подводных кабелей и трубопроводов» (из статьи 22).

9. Установление сервитута, ограничения и обременения по использованию земельных участков

9.1. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Установление сервитута может происходить как при формировании нового земельного участка в период его изъятия и предоставления для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ по объектам, которые уже построены, и для их обслуживания и безопасной эксплуатации, а также для разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости, когда возникла потребность в закреплении прав на сервитут.

Сервитут (От лат. Servitus - рабство, подчиненность) в римском, а затем в феодальном и буржуазном праве - ограниченное право пользования чужой вещью (например, право прохода по земельному участку соседа) - *из энциклопедического словаря*.

В Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (статья 1) дано следующее определение:

«**Сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве **обременения**».

«**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

В статье 23 Земельного кодекса содержатся следующие требования по установлению сервитутов:

«1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для :

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Как уже отмечалось в начале статьи 23 Земельного кодекса «частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством». Поэтому приводим извлечения из Гражданского кодекса, в котором установлены требования по установлению сервитутов.

«Статья 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)»

1. Собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

2. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 1 и 3 настоящей статьи, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного пользования.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Статья 275. Сохранение сервитута при переходе прав на земельный участок

1. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

2. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли - продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Статья 276. Прекращение сервитута

1. По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

2. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута».

В соответствии с действующим законодательством инициаторами введения сервитута могут быть:

- законодательные органы Российской Федерации и субъектов РФ и законодательные (представительные) органы муниципальных образований;
- исполнительные органы государственной власти (Российской Федерации и субъектов РФ) и органы местного самоуправления в пределах их компетенции;
- собственник и обладатель права на земельный участок, на который устанавливается сервитут (в первую очередь его интересует плата за сервитут, возмещение убытков, защита и охрана своих прав);
- собственник и обладатель права на земельный участок или на объект подземной коммуникации, в пользу которого устанавливается сервитут (с целью защиты прав ограниченного пользования, безопасности и охраны объекта, беспрепятственного доступа и т.п.);
- суд, арбитражный суд (после судебного разбирательства, связанного с обращением одной из сторон и заинтересованных лиц).

Особенности размещения и использования земельных участков обуславливают необходимость прохода и проезда к ним, прогон скота на пастбище и к водопою, использование местных полезных ископаемых (песок, глина, торф), водных источников (водозабор, рыболовство, судоходство), леса (сбор грибов, ягод и т.п.) - вот далеко не полный перечень прав ограниченного пользования соседним участком, которые существовали с древних времен и существуют поныне.

В ходе развития цивилизации появились новые средства коммуникации, строительство и обслуживание которых невозможно без использования не только соседних участков, но и земель целых регионов и даже сопредельных государств: линии связи и электропередачи, трубопроводный транспорт (газопровод, нефтепровод и др.). Пролет самолетов и иных летательных аппаратов в воздушном пространстве, военных и гражданских судов в прибрежных и территориальных водах регламентируется международными и межгосударственными соглашениями.

Таким образом, сервитут - это право ограниченного пользования соседним земельным участком, закрепленное и охраняемое Законом или договорными обязательствами сторон и зарегистрированное в установленном порядке.

Согласно статье 216 Гражданского кодекса сервитут является вещным правом. Сервитут - это вещное право лиц, не являющихся собственниками.

Право на сервитут (возникновение, переход и прекращение) подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре учреждения юстиции (из статьи 131 Гражданского кодекса).

Во многих странах мира сервитут (ограничительное обязательство) закрепляется за земельным участком или объектом недвижимости независимо от обладателя прав на земельный участок или объект (подземная коммуникация, которая не имеет земельного участка). Это позволяет при переходе земельного участка (объекта недвижимости) к другому лицу сохранять право на сервитут и предотвратить земельные споры. Обременения земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. При продаже земельного участка продавец обязан известить покупателя о наличии сервитутов и передать техническую и договорную документацию, в которой установлены условия использования земельного участка. «Продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю ее принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п....)» (из статьи 456 Гражданского кодекса).

Поскольку частично изменяется целевое назначение и условия использования земельного участка право на сервитут может быть установлено органом государственной власти (Российской Федерации или субъекта Российской Федерации) или органом самоуправления муниципального образования в чьей компетенции находится изменение целевого назначения земель данной категории, к которой относится земельный участок. Это производится, как правило, при изъятии и предоставлении земельных участков для строительства.

Весьма принципиальным и важным является установление срока сервитута. Если сервитут требуется только на период строительства объекта недвижимости (проезд к объекту, складирование материалов, размещение строительной техники), то указывается срок, предусмотренный проектом строительства объекта, включая срок, необходимый для ликвидации строительной и вспомогательной базы, рекультивации нарушенных земель. В договоре должно быть обусловлено право продления срока сервитута в связи с увеличением сроков строительства объекта.

Если сервитут требуется на весь период эксплуатации (существования) объекта, то сервитут устанавливается постоянный (бессрочный), и это обязательно записывается в договоре о сервитуте. В противном случае возникнут проблемы и споры с собственником земель как нынешним, так и будущим, и каждый раз их придется разрешать заново.

Сервитут может быть возмездным и безвозмездным. «При заключении договора безвозмездного пользования ссудодатель обязан предупредить ссудополучателя о всех правах третьих лиц на эту вещь (сервитуте, праве залога и т.п.)» - статья 694 Гражданского кодекса.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком пункты 6 и 7 статьи 23 Земельного кодекса и статьи 274-276 Гражданского кодекса. При установлении платы за сервитут следует руководствоваться статьями Гражданского кодекса:

- «Основания возникновения гражданских прав и обязанностей (ст.8, пункт 6. «вследствие причинения вреда другому лицу»);
- нарушенные права подлежат защите согласно статье 11 «Судебная защита гражданских прав»;
- защита гражданских прав осуществляется способом «возмещения убытков» (статья 12);
- «Лицо, права которого нарушены, может требовать полного возмещения убытков, включая упущенную выгоду» (статья 15);
- «Убытки, причиненные государственными органами и органами местного самоуправления..., подлежат возмещению» (статья 16).

Плата за сервитут может вноситься единовременно (один раз и навсегда) и по периодам, согласно договору (ежегодно, ежеквартально и т.п.). Договор о сервитуте следует отличать от соглашения о плате за сервитут. Соглашение о плате за сервитут является приложением к договору и может составляться заново в установленные договором сроки, если плата за сервитут производится по периодам. Составление соглашения о плате за сервитут позволяет отделить от постоянного договора переменную величину: стоимость оплаты, которая зависит от темпов инфляции, интенсивности и характера эксплуатации земельного участка и соответственно стоимости причиненных убытков (в этом году размещены посевы ячменя, а в следующем, сахарной свеклы), условий использования.

При установлении сервитута на возмездной основе действуют нормы, установленные для сделки купли-продажи. «В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным» (статья 554 Гражданского кодекса). Поэтому чтобы договор «считался заключенным», к договору о сервитуте должны быть приложены:

- соглашение о плате за сервитут,
- карта (план) земельного участка с указанием расположения ограничений (видов и параметров),

- экспликация земель,
- расчет площадей охранных зон по видам земельных угодий и почвенным разновидностям,
- обоснование или основание для сервитута,
- расчет платы за сервитут,
- акт установления нормативной цены земельного участка.

В договоре следует предусмотреть минимальный срок для пересмотра платы за сервитут не чаще одного раза в год или плату за сервитут обусловить размером минимальной оплаты труда либо ставками земельного налога (это более предпочтительный вариант, так как ставки, коэффициенты и порядок расчета известны каждому плательщику земельного налога), устанавливаемыми органами государственной власти Российской Федерации. Например, размер арендной платы рекомендуется менять не чаще одного раза в год (из ст. 614 Гражданского кодекса). «Обусловить размером» не следует буквально понимать, что принимается минимальный размер оплаты труда или ставка земельного налога, а условный (договорной) коэффициент (большой или меньший) к минимальному размеру или ставке в зависимости от того как будет записано в соглашении о плате за сервитут.

В первой части Гражданского кодекса в главе 17 установлены правовые нормы по установлению сервитутов на земельные участки. Собственник земельного участка вправе требовать от собственников соседнего участка или участков предоставления права ограниченного пользования соседним участком (участками). Собственник (пожизненно наследуемый владелец, постоянный пользователь) земельного участка, на который установлен сервитут, вправе требовать возмещения убытков в судебном порядке (статьи 11 и 15 Гражданского кодекса).

В статье 554 Гражданского кодекса установлено право на недвижимость, когда продается только часть земельного участка без зданий и сооружений. «Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением».

«При заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.) - из статьи 613 Гражданского кодекса.

В сервитуте должно быть указано его назначение, например: для прохода. Назначение сервитута ограничивает рамки дозволенного использования:

- сервитут устанавливает конкретное право, право прохода,
- сервитут нельзя использовать для иных целей, то есть для проезда, прогона скота, пастбы скота, сбора плодов на прилегающей территории.

Многие владельцы трубопроводов считают, что в охранной зоне трубопровода можно складировать материалы, устанавливать дополнительное наземное оборудование (задвижки, трансформаторы и т.п.), производить ремонтные работы, строить линии электропередачи, связи и т.п. Это неправильное мнение и не соответствует режиму использования земель в охранной зоне трубопровода, который устанавливается соответствующими правилами (регламентами), а дополнительные условия разрешенного использования могут быть установлены:

- материалами проекта изъятия и предоставления земельного участка для строительства трубопровода,
- договором о сервитуте, где оговорены не только условия использования, но и плата за сервитут.

Таким образом, для получения дополнительных прав на использование земельного участка (строительство в охранной зоне линии связи, линии электропередачи, складирование материалов, установка нового оборудования) необходимо дополнительное разрешение со всеми вытекающими действиями по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства указанных объектов.

Сервитут как право ограниченного пользования соседним участком, в свою очередь, имеет ограничения:

- по месту размещения (право прохода не означает, что можно ходить по всему соседнему участку, а в строго дозволенном месте);
- по времени (например, подвоз труб к строящемуся конкретному нефтепроводу разрешен в зимнее время, что позволит сохранить посевы сельскохозяйственных культур);
- условия использования (соблюдать режим использования охранной зоны трубопровода, не загрязнять территорию, не допускать складирование материалов, не создавать угрозу экологической безопасности и т.п.);
- условия оплаты (плату за сервитут вносить в полном объеме и сроки согласно договору);
- возмещать убытки, причиненные в результате возникновения нештатных ситуаций (ремонт или авария на нефтепроводе и т.п.).

Поэтому, чтобы не было споров о назначении и пределе права пользования соседним земельным участком, в договоре о сервитуте или в специальном приложении к договору следует указать не только назначение сервитута, но и условия ограниченного пользования.

Обладатель права на земельный участок, в пользу которого установлен сервитут, защищен от произвола собственника: «Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника» (из статьи 305, Гражданского кодекса).

Особенность сервитута в том, что он сохраняется при переходе прав на земельный участок к другому собственнику и не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и передаваться другим способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества (из статьи 275 Гражданского кодекса).

Виды и состав сервитутов по конкретному участку устанавливается, исходя из:

Природно-экологических свойств территории и установленных в связи с этим публичных сервитутов	Частных особенностей размещения и обслуживания объекта строительства (частные сервитуты)	Общих функциональных особенностей объекта и режима использования (охранные зоны)

На одном участке может быть установлено несколько ограничений и обременений, а также охранных зон, которые отображаются на карте (плане) земельного участка и в договоре о сервитуте.

Сведения о сервитуте отдельных участков обобщаются путем составления и ведения:

- дежурных карт ограничений и обременений,
- единого государственного реестра земельных участков.

Договор о сервитуте обязательно подлежит: государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Ограничения прав на землю

Для каждой категории земель установлен свой особый правовой статус: условия и порядок использования, охраны и перевода в другую категорию.

Требования по ограничению прав на землю установлены в статье 56 Земельного кодекса.

«1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке».

Использование земель поселений имеет специфические особенности и ограничения установленные:

- земельным законодательством;
- градостроительными требованиями и регламентами,
- законодательством по особо охраняемым территориям, объектам истории и культуры, лесу, воде, недрам,
- условиями строительства и эксплуатации объектов повышенной опасности: трубопроводов, электрических сетей, линий связи, инженерных коммуникаций городского хозяйства, промышленности и т.д.

Поэтому не случайно в Градостроительном кодексе содержится специальная глава II. «Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности», в которой установлены основные градостроительные требования и способы реализации в градостроительной документации.

При выборе земельных участков для строительства и разработке проектной документации учитывается зонирование территорий, направленное на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий (из статьи 37 Градостроительного кодекса).

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в следующих зонах:

- зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов заповедных зон;

- зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны;
- санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
- зоны с экстремальными природно-климатическими условиями;
- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (из статьи 37 Градостроительного кодекса).

Градостроительные регламенты и условия использования земель и других объектов недвижимости городских и сельских поселений устанавливаются в зависимости от видов территориальных зон (глава УП Градостроительного кодекса РФ):

- жилые зоны,
- общественно-деловые,
- производственные,
- инженерной и транспортной инфраструктур,
- рекреационные,
- сельскохозяйственного использования,
- специального назначения,
- военных объектов и иные зоны режимных территорий.

Особый статус имеют пригородные зоны городов, как резерв для развития поселений (глава IX Градостроительного кодекса). Государственные градостроительные нормы и правила установлены в главе X. Порядок регулирования застройки, предоставления земельных участков с учетом градостроительных требований установлены в главе XII «Регулирование застройки территорий городских и сельских поселений». За нарушение законодательства о градостроительстве установлены дисциплинарная, административная, уголовная и иная ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (глава XIII).

Впервые для целей регистрации сделана классификация сервитутов, ограничений и обременений в «Методическом пособии к организации и функционированию автоматизированной системы регистрации прав на земельные участки, недвижимое имущество и сделок с ними (общие положения, принципы, порядок, классификаторы, процедуры)», утвержденные Госкомземом России 5 ноября 1996 года. В связи с вводом в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ указанное Методическое пособие не действует, поэтому нет необходимости в его дальнейших комментариях.

Для ознакомления предлагаем состав сведений, градостроительных ограничений и сервитутов, подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество подготовленных Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу (Госстроем России) и направленным письмом от 20 марта 2000 г. № НМ-1082/2. В письме отмечается, что: «в целях защиты прав собственника, пользователя, инвестора и застройщика на всех стадиях создания и изменения объектов недвижимости - земельных участков, зданий, строений и сооружений, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 56, 62 и 64), Госстрой России подготовил Перечень наиболее часто встречающихся в градостроительной деятельности видов ограничений (обременений) и сервитутов, устанавливаемых в отношении объектов недвижимости. Госстрой России считает, что приведенные в упомянутом перечне ограничения должны учитываться при осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ПЕРЕЧЕНЬ НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИХСЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВИДОВ ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) И СЕРВИТУТОВ, УСТАНАВЛИВАЕМЫХ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (извлечение)

«Земельный участок, предоставленный для строительства, реконструкции или благоустройства, здание, сооружение или их комплекс, могут обременяться в установленном законодательством порядке:

запретом на изменение целевого использования или назначения без согласования в установленном порядке;

условиями начать и завершить строительство, реконструкцию или благоустройство в течение установленного срока по согласованному в установленном порядке проекту;

запретом на отдельные виды и параметры использования земельного участка и изменения объектов недвижимости;

ограничением на использование объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, расположенных на земельном участке, предоставленном в собственность, владение, пользование или аренду юридическому или физическому лицу;

ограничением на использование земельного участка в связи с расположением на нем зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного участка;

условием соблюдать ограничения на использование земельного участка, расположенного в зоне охраны памятников истории и культуры, на территории особо охраняемого природного объекта, в водоохранной зоне, в границах территории, подверженной воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, иных территорий, ограничения на использование которых устанавливается в законодательном порядке;

условием выполнять определенные работы по охране памятников историко - архитектурного и археологического наследия, по обустройству охранных, санитарно - защитных и иных защитных зон;

запретом на изменение внешнего вида, реконструкцию или снос здания, строения, сооружения без согласования в установленном порядке;

условием осуществить строительство, ремонт или содержание дороги, сети инженерного оборудования, подходящей к земельному участку, иному объекту недвижимости или проходящей по участку;

условием использования земельного участка для прокладки и ремонта коммунальных сетей инженерного оборудования в пределах их ремонтно - строительных (технических) полос;

условием проведения дренажных работ, создания инженерно-защитных сооружений на земельном участке; обеспечением временного пользования земельным участком для производства проектно - изыскательских работ;

условием возведения зданий, строений, сооружений определенной высоты;

созданием защитных насаждений или иных природоохранных объектов;

обеспечением опоры на данный земельный участок зданий, строений, сооружений соседнего участка или нависания таких объектов над данным участком;

условием сохранить естественную среду обитания и пути миграции диких животных.

Земельный участок, здание, строение и сооружение может быть также обременено другими градостроительными ограничениями, запретами и иными условиями использования, устанавливаемыми в государственных и общественных интересах в соответствии с законодательством».

Как уже отмечалось сервитут бывает частным и публичным.

Публичный сервитут	Устанавливается законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также законодательными (представительными) органами муниципальных образований. (При этом имеется в виду, что публичный сервитут устанавливается для всех земельных участков (региона, территории, функциональной градостроительной зоны)
Частный сервитут	Устанавливается договором между собственником земельного участка и конкретным лицом (физическим или юридическим) обладателем прав на соседний земельный участок или объект (коммуникации). Устанавливается постановлением органов исполнительной власти субъектов РФ или органов самоуправления муниципального образования по конкретному земельному участку Устанавливается судом в результате судебного разбирательства по конкретному земельному участку в связи с обращением заинтересованных лиц

Публичный сервитут может быть возмездным или безвозмездным, если в Законе не установлены компенсации и целевые выплаты. Наряду с требованиями, установленными в статье 23 Земельного кодекса, публичный сервитут позволит обеспечивать интересы общества по охране земель, водных объектов, леса, недр, предотвращению деградации почв (водная и ветровая эрозии, заболачивание, уменьшение гумуса и питательных веществ, загрязнение и т.д.), соблюдение экологических требований, сохранение природных ландшафтов и особо охраняемых территорий, памятников природы, истории, культуры, соблюдение санитарно-эпидемиологических требований. Публичный сервитут может устанавливаться и в отношении лесов. «Граждане имеют право свободно пребывать в лесном фонде и в не входящих в лесной фонд лесах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации (публичный лесной сервитут).

Права пользования граждан и юридических лиц участками лесного фонда и права пользования участками не входящих в лесной фонд лесов могут быть ограничены в пользу иных заинтересованных лиц на основании договоров, актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, а также судебных решений (частный лесной сервитут).

Положения гражданского законодательства, земельного и иного законодательства Российской Федерации применяются к лесным сервитутам в той мере, в какой это не противоречит требованиям Лесного кодекса» (статья 21 Лесного кодекса).

Частный сервитут устанавливается, как правило, на возмездной основе по договору для обеспечения прохода, проезда, установленного режима по безопасному использованию объектов трубопроводного транспорта (нефтепроводов, газопроводов и т.п.), линий связи и электропередачи, автомобильных и железных дорог,

инженерных коммуникаций городского хозяйства, промышленности и других объектов, для которых установлены режим использования и охранные зоны.

Публичный и частный сервитуты ограничивают права собственника и обладателя иных прав на земельный участок.

Право владения	Право пользования	Право распоряжения
В документах, устанавливающих и удостоверяющих право на земельный участок, производится запись об ограничении права владения.	Пользование земельным участком производится с соблюдением установленных ограничений (условий использования). Возможно прекращение пользования и консервация земель. Например, земель, подверженных техногенному загрязнению.	При совершении сделок необходимо ставить в известность покупателя (арендатора и т.п.) о наличии ограничений. При несоблюдении условий (ипотеки, залога) судом может быть наложен арест и запрет распоряжения.
Ограничение права владения, пользования и распоряжения подлежит государственной регистрации		

«Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводится по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 16 настоящего Федерального закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении)

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством и в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости.

Регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав» (п.2, статьи 13 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ).

9.3. Охрана земель

Основой жизни и деятельности является земля, поэтому к ней особенное и пристальное внимание и бережное отношение. В Конституции Российской Федерации (статья 9) «Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории».

Учитывая наличие разных форм собственности на землю, с полным основанием можно считать, что Собственник, как никто другой, заинтересован в сохранении принадлежащего ему имущества, рациональном и бережном его использовании. Поэтому именно собственник, в первую очередь, ограничивает и ограждает себя и свою недвижимость от непродуманных решений и практических действий, которые могут принести ущерб его собственности.

Требования по охране земель установлены в статьях 12, 13 и 14 Земельного кодекса, которые приводятся полностью без сокращений в данном разделе.

«Статья 12. Цели охраны земель

1. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.

2. Целями охраны земель являются:

1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;

2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

Статья 13. Содержание охраны земель

1. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) сохранению почв и их плодородия;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;

3) защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;

4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;

5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;

6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;

7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.

Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований.

3. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

5. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.

Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.

6. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. Охрана земель, занятых оленями пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

8. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах».

В целях осуществления наблюдений за состоянием земельного фонда и своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов проводится мониторинг земель.

В соответствии с требованиями статьи 67 Земельного кодекса:

«1. Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

2. Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

3. В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

4. Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается Правительством Российской Федерации».

Объектом мониторинга земель являются все земли независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и характера использования.

Положение об осуществлении государственного мониторинга земель утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 28.11.02 г. № 846.

Государственный мониторинг земель в Российской Федерации являющегося частью государственного мониторинга окружающей среды.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ
(извлечение)

«Мониторинг включает в себя:

- а) сбор информации о состоянии земель в Российской Федерации, ее обработку и хранение;
- б) непрерывное наблюдение за использованием земель исходя из их целевого назначения и разрешенного использования;
- в) анализ и оценку качественного состояния земель с учетом воздействия природных и антропогенных факторов.

5. Мониторинг осуществляется Федеральной службой земельного кадастра России во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Регулирование деятельности в сфере ведения мониторинга осуществляет Федеральная служба земельного кадастра России.

6. Мониторинг осуществляется исходя из единой системы показателей на основе методических и нормативно-технических документов, утверждаемых Федеральной службой земельного кадастра России по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

7. Получение информации при осуществлении мониторинга может производиться с использованием:

- а) дистанционного зондирования (съемки и наблюдения с космических аппаратов, самолетов, с помощью средств малой авиации и других летательных аппаратов);
- б) сети постоянно действующих полигонов, эталонных стационарных и иных участков, межевых знаков и т.п.;
- в) наземных съемок, наблюдений и обследований (сплошных и выборочных);
- г) соответствующих фондов данных.

8. Съемки, наблюдения и обследования, осуществляемые в ходе проведения мониторинга, в зависимости от срока и периодичности проведения делятся на:

- а) базовые (проводятся для получения данных о состоянии земель на момент начала ведения мониторинга);
- б) периодические (проводятся для получения данных о состоянии земель за определенный период - раз в 3 года и более);
- в) оперативные (проводятся для получения данных о состоянии земель на текущий момент).

9. Федеральная служба земельного кадастра России, ее территориальные органы и организации осуществляют мониторинг с использованием автоматизированной информационной системы, функционирующей во взаимодействии с автоматизированными информационными системами органов государственной власти и органов местного самоуправления.

10. Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, систематизируются и передаются на хранение в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

11. Сбор и обработка данных, полученных в ходе проведения мониторинга, а также подготовка прогнозов и рекомендаций, касающихся особо опасных явлений и процессов, связанных с состоянием земель, осуществляются территориальными органами и организациями Федеральной службы земельного кадастра России и других федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, участвующими в осуществлении мониторинга, а также органами местного самоуправления. Структура, объем и сроки представления указанных данных о состоянии и использовании земель определяются Федеральной службой земельного кадастра России.

12. Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются при подготовке государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, ежегодно представляемого Федеральной службой земельного кадастра России в Правительство Российской Федерации.

13. Данные, полученные в ходе проведения мониторинга, используются для информационного обеспечения деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц и граждан. Порядок предоставления указанных данных определяется Федеральной службой земельного кадастра России».

В результате систематического наблюдения (съемки, обследования и изыскания) за состоянием земель, выявления изменений и оценки устанавливаются сведения о:

- состоянии землепользований, угодий, полей, участков;
- процессов, связанных с изменением плодородия почв (опустынивание, развитие водной и ветровой эрозии, потери гумуса, ухудшения структуры почв, заболачивание и засоление), зарастания и закустаривания сельскохозяйственных угодий, загрязнения земель пестицидами, тяжелыми металлами, радионуклидами, другими токсичными веществами;
- состояния береговых линий рек, морей, озер, заливов, водохранилищ, лиманов, гидротехнических сооружений;
- процессов, вызванных образованием оврагов, оползнями, селевыми потоками, землетрясениями, карстовыми, криогенными и другими явлениями;
- состояния земель населенных пунктов, объектов нефте - и газодобычи, очистных сооружений, навозохранилищ, свалок, складов горюче-смазочных материалов, удобрений, стоянок автотранспорта, мест захоронения токсичных промышленных отходов и радиоактивных материалов, а также других промышленных объектов.

Оценка состояния земель выполняется путем анализа ряда последовательных наблюдений (периодических, сезонных, суточных), направленности и интенсивности изменений и сравнения полученных показателей с нормативными.

Показатели состояния земель выражаются как в абсолютных, так и в относительных значениях, отнесенных к определенному периоду или сроку.

По результатам оценки состояния земель составляются оперативные сводки, доклады, научные прогнозы и рекомендации с приложением к ним тематических карт, диаграмм и таблиц, характеризующих динамику и направление развития изменений, в особенности имеющих негативный характер.

9.4. Охрана и воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения

По отдельным линейным объектам могут быть предоставлены в аренду на период строительства земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые подлежат особой охране и сохранению естественного плодородия.

Правовые основы государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при осуществлении собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности установлены Федеральным законом «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.98 № 101 -ФЗ.

Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков обязаны:

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду;
- соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий;
- предоставлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов;
- содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения;
- информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель сельскохозяйственного назначения и загрязнения почв на земельных участках, находящихся в их владении и пользовании;
- выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (из статьи 8 ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.98 № 101 -ФЗ).

Почвы земельных участков сельскохозяйственного назначения, агрохимикаты и пестициды подлежат обязательной сертификации.

- Сертификация почв земельных участков сельскохозяйственного назначения, агрохимикатов и пестицидов осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации «О сертификации продукции и услуг» (из статьи 17 ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16.07.98 № 101 -ФЗ).

Согласно Федеральному закону «О племенном животноводстве от 03.08.95 № 123-ФЗ установлено, что граждане и юридические лица, вправе в установленном порядке осуществлять прогон скота, проводить и отводить воду через земельный участок, принадлежащий другому лицу, производить забор воды и организовывать водопой из водного объекта, принадлежащего другому лицу, а также осуществлять иные сервитуты, установленные законодательством РФ (статья 10).

Согласно Федеральному закону «О наркотических средствах и психотропных веществах» от 08.01.98 № 3 -ФЗ запрещается культивирование отдельных растений, которые могут быть использованы для изготовления наркотических средств.

2. На территории Российской Федерации запрещается культивирование следующих растений: опийный мак, кокаиновый куст.

3. На территории Российской Федерации запрещается культивирование конопли в целях незаконного потребления или использования в незаконном обороте наркотических средств.

Решение о запрете культивирования конкретных сортов конопли и других растений на территории Российской Федерации принимаются Правительством Российской Федерации.

«1. Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде,

наказываются штрафом в размере от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо исправительными работами на срок до двух лет.

2. Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок» (из статьи 254 Уголовного кодекса от 13.06.96 № 63-ФЗ).

Административная ответственность за правонарушения наступает, если эти нарушения по своему характеру не влекут за собой в соответствии с действующим законодательством уголовной ответственности. Требования об административной ответственности, связанные с предоставлением и использованием земельных участков для строительства установлены Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.01 г. № 195-ФЗ.

За совершение административных правонарушений могут устанавливаться и применяться следующие административные наказания.

Виды административных наказаний	
предупреждение	административный штраф
возмездное изъятие орудия совершения или предмета административного правонарушения	конфискация орудия совершения или предмета административного правонарушения
лишение специального права, предоставленного физическому лицу	административный арест
административное выдворение за пределы Российской Федерации иностранного гражданина или лица без гражданства	дисквалификация

Для проверки соблюдения земельного законодательства по охране и использованию земель и проведению землеустройства осуществляются государственный земельный контроль и контроль за проведением землеустройства.

Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований по охране и использованию земель, в том числе государственный контроль за воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, организациями независимо от организационно-правовой формы, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами осуществляется в соответствии с требованиями «Положения о государственном земельном контроле», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2002 г. №833.

В целях обеспечения соблюдения юридическими лицами и гражданами при проведении землеустройства требований законодательства Российской Федерации, а также утвержденных в установленном порядке технических условий и требований проведения землеустройства осуществляется контроль за проведением землеустройства. «Положение о контроле за проведением землеустройства» утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2002 г. №273.

Деградируемые сельскохозяйственные угодья и земли, загрязненные токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами подлежат консервации с изъятием из оборота в соответствии с «Положением о порядке консервации земель с изъятием их из оборота», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.10.2002 г. №830

Положение разработано в развитие Земельного кодекса и устанавливает порядок консервации земель с изъятием их из оборота в целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий.

(извлечение)

«п.2. Допускается консервация земель, подвергшихся негативным (вредным) воздействиям, в результате которых происходят деградация земель и ухудшение экологической обстановки, а также загрязненных земель, использование которых приводит к негативному воздействию на здоровье человека, в том числе:

а) земель, подвергшихся водной и ветровой эрозии, воздействию селей, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, а также земель в районах Крайнего Севера, занятых оленями пастбищами, с сильно нарушенным почвенно-растительным покровом;

б) земель, имеющих провалы поверхности вследствие использования недр или естественных геологических

процессов;

в) земель, загрязненных радиоактивными веществами, нефтью и нефтепродуктами, тяжелыми металлами и другими токсичными химическими веществами, биологическими веществами и микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций вредных веществ (микроорганизмов), включая земли, на которых в результате радиоактивного, химического или биогенного загрязнения не обеспечивается производство продукции, соответствующей требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

п.10. После завершения мероприятий по предотвращению деградации земель, восстановлению плодородия почв и загрязненных территорий Федеральная служба земельного кадастра России (или ее территориальные органы) во взаимодействии с Министерством природных ресурсов Российской Федерации, Министерством здравоохранения Российской Федерации (или их территориальными органами) и Министерством сельского хозяйства Российской Федерации на основании специальных обследований подготавливает предложения о дальнейшем использовании восстановленных земель и направляет их федеральным органам исполнительной власти, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления, принявшим решение о консервации земель».

9.5. Земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС

Использование земель подвергшихся радиоактивному загрязнению регулируется статьей 14 Земельного кодекса.

«1. Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.

2. Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ определяется Правительством Российской Федерации с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.

3. Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее за собой невозможность их использования по целевому назначению или ухудшение их качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в соответствии с положениями статей 57 и 58 настоящего Кодекса, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или возмещают собственникам земельных участков в пределах таких земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации» (из статьи 14 Земельного кодекса).

Основными принципами и критериями концепции радиоактивной безопасности населения и использования территории, подвергшейся радиоактивному загрязнению, являются:

- доза облучения - величина, характеризующая уровень радиоактивного воздействия на население, проживающее на радиоактивно загрязненных территориях. Она является основным критерием для планирования и осуществления мероприятий по защите населения;
- плотность загрязнения радионуклидами - величина, характеризующая радиоактивное загрязнение почв долгоживущими радионуклидами, выпавшими в результате аварии на Чернобыльской АЭС. Плотность радиоактивного загрязнения почв и уровень содержания радионуклидов в сельскохозяйственной и лесной продукции являются основными критериями планирования и осуществления мероприятий в агропромышленном комплексе и лесном хозяйстве.

Основным показателем для принятия решений о необходимости проведения защитных мероприятий на радиоактивно загрязненных территориях, их характере и масштабах является средняя годовая эффективная доза облучения населения (из «Федеральной целевой программы по защите населения Российской Федерации от воздействия последствий Чернобыльской катастрофы на период до 2000 года», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации 28.08.97 № 1112).

Закон Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 15.05.91. № 1244-1 в редакции Законов от 18 июня 1992 г. N 3061-1 "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" (с изм. и доп. от 24 декабря 1993 г., 24 ноября 1995 г., 11 декабря 1996 г., 16 ноября 1997 г., 17 апреля, 5 июля 1999 г., 7 августа, 27 декабря 2000 г., 12 февраля, 6 августа, 29, 30 декабря 2001 г.) устанавливает режим использования территорий. О распространении действия указанного Закона на граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном

объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча см. Федеральный закон от 26 ноября 1998 г. N 175-ФЗ.

Территории, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС, подразделяются в зависимости от радиационной и иных факторов на следующие зоны:

Зона отчуждения, (именовавшаяся 30-километровой зоной в 1986-1987гг. и зоной отселения 1998-1991гг)	В зоне запрещается постоянное проживание населения, ограничивается хозяйственная деятельность и природопользование. Перечень видов хозяйственной деятельности, порядок ее организации и природопользования в зоне отчуждения устанавливается Правительством Российской Федерации.
Зона отселения	Плотность загрязнения почв цезием-137 свыше 15Ки/кв.км, или стронцием-90 свыше 3 Ки/кв.км или плутонием-239,240 - свыше 0,1 Ки/кв.км. На территории зоны отселения, где плотность загрязнения цезием-137 свыше 40 Ки/кв.км и среднегодовая эффективная доза облучения может превысить 5,0 мЗв (0,5 бэр), население подлежит обязательному отселению, переселение людей на указанные территории зоны отселения вплоть до снижения риска радиационного ущерба запрещается. На остальной территории зоны отселения граждане, принявшие решение о выезде на другое место жительства, также имеют право на получение компенсаций и льгот, установленных настоящим Законом
Зона проживания с правом на отселение	Плотность загрязнения почв цезием -137 от 5 до 15 Ки/кв.км. Граждане, проживающие в населенных пунктах этой зоны, в которых среднегодовая эквивалентная доза облучения населения превышает 1 мЗв (0,1 бэр), и принявшие решение о выезде на другое место жительства, имеют право на получение компенсаций и льгот, установленных настоящим Законом.
Зона проживания с льготным социально-экономическим статусом	Плотность загрязнения почв цезием -137 от 1 до 5 Ки/кв.км. В указанной зоне среднегодовая эквивалентная доза облучения населения не должна превышать 1 мЗв (0,1 бэр). В данной зоне, помимо осуществления комплекса мер, включающего медицинские мероприятия по радиационной и радиоэкологической защите, создается хозяйственно-экологическая структура, обеспечивающая качество жизни населения выше среднего уровня, компенсирующая отрицательное воздействие психо-эмоциональной нагрузки, связанной с чернобыльской катастрофой и применением контрмер. имеют право на получение компенсаций и льгот, установленных настоящим Законом.

Возобновление постоянного проживания населения в населенных пунктах и районах зон отчуждения и отселения, в том числе эвакуация населения, возможна только на добровольной основе после снижения радиоактивного воздействия на людей до уровней, не требующих каких-либо ограничений их жизнедеятельности, и создания в этих населенных пунктах и районах необходимых условий для проживания и трудовой деятельности.

Решение о возобновлении постоянного проживания населения в указанных зонах, в том числе и эвакуации населения, принимаются Правительством Российской Федерации.

С учетом радиационной обстановки Правительство Российской Федерации утвердило «Перечень населенных пунктов, находящихся в границах зон радиоактивного загрязнения вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (постановление от 18.12.97 № 1582).

Радиационные аварии на производственном объединении "Маяк", испытания ядерного оружия на Семипалатинском полигоне и авария на Чернобыльской АЭС обусловили целый комплекс проблем, требующих решения на федеральном уровне.

В 1949-1956, 1957 и 1967 годах радиоактивному загрязнению подверглось около 23,5 тыс. кв. км территорий Уральского региона. Было изъято из землепользования 119 тыс. гектаров земель и переселено из радиоактивно загрязненных населенных пунктов в другие районы 18,5 тыс. человек.

Испытания ядерного оружия на Семипалатинском полигоне в 1949-1962 годах обусловили радиационное воздействие на население Алтайского края и Республики Алтай.

Вследствие аварии на Чернобыльской АЭС 26 апреля 1986 г. было загрязнено более 56 тыс. кв. км территории Российской Федерации, в том числе около 2 млн. гектаров сельскохозяйственных угодий и около 1 млн. гектаров земель лесного фонда. На радиоактивно загрязненных территориях проживало около 3 млн. человек. С радиоактивно загрязненных территорий было переселено в организованном порядке или переселилось самостоятельно более 52 тыс. граждан. В ликвидации последствий аварии приняло участие более 200 тыс. граждан России.

Последствия радиационных аварий и испытаний ядерного оружия явились одним из факторов, обусловивших негативные тенденции в изменении медико-демографической ситуации в Челябинской, Свердловской, Курганской, Брянской, Калужской, Орловской и Тульской областях, Алтайском крае и Республике Алтай.

Постановлением Правительства РФ от 29 августа 2001 г. N 637 утверждена программа «Преодоление последствий радиационных аварий на период до 2010 года», целью и задачами которой является завершение в

основном к 2011 году мероприятий, с обеспечением социально-экономической реабилитации территорий и радиационной защиты граждан Российской Федерации, подвергшихся радиационному воздействию вследствие аварий на производственном объединении "Маяк", Чернобыльской АЭС и испытаний ядерного оружия на Семипалатинском полигоне, возвращение радиоактивно загрязненных территорий к нормальным (без ограничений по радиационному фактору) условиям проживания населения и хозяйственной деятельности, снижение риска радиоактивного загрязнения объектов природной среды от потенциально опасных источников на производственном объединении "Маяк".

Задачи Программы:

- завершение строительства и ввод в эксплуатацию объектов здравоохранения, образования, коммунального хозяйства и жилья, обеспечение жильем граждан, переселившихся из радиоактивно загрязненных районов;
- обеспечение необходимой специализированной медицинской, а также психологической помощью населения, подвергшегося радиационному воздействию, участников ликвидации последствий аварий и катастроф, а также их детей первого и второго поколения;
- снижение доз облучения населения и возвращение радиоактивно загрязненных территорий к нормальным (без ограничения по радиационному фактору) условиям жизни и хозяйственной деятельности населения, в том числе: обеспечение производства нормативно-чистой сельскохозяйственной продукции и устойчивого ведения лесного хозяйства на радиоактивно загрязненных территориях;
- предотвращение дальнейшего радиоактивного загрязнения территорий, прилегающих к производственному объединению "Маяк";
- научное обеспечение принятия решений о проведении основных программных мероприятий.

Во исполнение Закона Российской Федерации "О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" Правительство Российской Федерации приняло постановление «О режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 25 декабря 1992 г. №1008.

В Постановлении установлены виды деятельности и порядок ее организации в зоне отчуждения, режим проживания жителей в зоне отселения и порядок хозяйственного использования ее территории, режим проживания населения в зоне проживания с правом на отселение, порядок добровольного отселения из нее жителей, осуществления на этой территории хозяйственной и иной деятельности, проведения мероприятий по охране здоровья и снижению риска заболеваемости населения.

Предоставление льгот и выплат компенсаций гражданам регулируется постановлением правительства Российской Федерации «О порядке предоставления льгот и выплаты компенсаций гражданам Российской Федерации, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 9 сентября 1996 г. N 1056.

Надзор за системой государственного учета и контроля ядерных материалов осуществляет Федеральный надзор России по ядерной и радиационной безопасности.

Органами управления системы государственного учета и контроля ядерных материалов являются:

- на федеральном уровне - Министерство Российской Федерации по атомной энергии;
- на ведомственном уровне - федеральные органы исполнительной власти, осуществляющие государственное управление использованием атомной энергии, и Российская академия наук, имеющие подведомственные организации, деятельность которых связана с производством, использованием, переработкой, хранением и транспортировкой ядерных материалов.

В эксплуатирующей организации учет и контроль ядерных материалов обеспечивает администрация этой организации (из «Правил организации системы государственного учета и контроля ядерных материалов», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.98 № 746).

«Обеспечить проведение в организациях, осуществляющих деятельность по производству, использованию, утилизации, транспортировке, хранению, и захоронению радиоактивных веществ и радиоактивных отходов, первичной инвентаризации с целью определения наличия и характеристик активности указанных веществ и отходов» (из «Правил организации системы государственного учета и контроля радиоактивных веществ и радиоактивных отходов», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации 11.10.97 № 1298).

9.6. Выявление деградированных и загрязненных земель

В целях выявления деградированных и загрязненных земель разработаны "Методические рекомендации по выявлению деградированных и загрязненных земель", утвержденные Роскомземом, Минприроды России, Минсельхозпродом России и согласованные с РАСХН в 1995 году.

Критерии экстремально высокого загрязнения окружающей природной среды

Под экстремально высоким загрязнением окружающей природной среды понимается:

1. Для атмосферного воздуха:
 - содержание одного или нескольких веществ, превышающее предельно допустимую концентрацию (ПДК):
 - в 20-29 раз при сохранении этого уровня более 2-х суток;
 - в 30-49 раз при сохранении этого уровня от 8 часов и более;
 - в 50 и более раз;

- визуальные и органолептические признаки:
- появление устойчивого, не свойственного данной местности (сезону) запаха;
- обнаружение влияния воздуха на органы чувств человека - резь в глазах, слезотечение, привкус во рту, затрудненное дыхание, покраснение или другие изменения кожи, рвота и др. (одновременно у нескольких десятков человек);
- выпадение окрашенных дождей и других атмосферных осадков, появление у осадков специфического запаха или несвойственного привкуса.

2. Для поверхностных вод суши, морских вод:

- максимальное разовое содержание для нормируемых веществ 1-2 класса опасности в концентрациях, превышающих ПДК в 5 и более раз, для веществ 3-4 класса опасности - в 50 и более раз;
- появление запаха, не свойственного воде ранее, интенсивностью более 4 баллов;
- покрытие пленкой (нефтяной, масляной или другого происхождения) более 1/3 поверхностного водного объекта при его обозримой площади до 5 кв. км;
- снижение содержания растворенного в воде кислорода до двух и менее миллиграммов на литр;
- увеличение биохимического потребления кислорода (БПК) свыше 40 мг/л;
- массовая гибель рыбы, моллюсков, раков, лягушек, водорослей, других водных организмов и водной растительности.

3. Для почв и земель:

- содержание пестицидов в концентрациях 50 и более ПДК по санитарно-токсикологическим критериям или 10 и более ПДК по фитотоксическим критериям;
- содержание загрязняющих веществ технологического происхождения в концентрациях 50 и более ПДК;
- наличие резких изменений (не связанных с гидрометеороусловиями), выражающихся в изреженности или повреждении посевов на площади более 50% отдельного поля;
- наличие несанкционированных свалок токсичных отходов.

4. Для радиоактивного загрязнения окружающей природной среды:

- мощность экспозиционной дозы гамма-излучения на местности, измеренная на высоте 1 м от поверхности земли, составила 60 мкР/ч и более;
- концентрация радионуклидов в пробах объектов окружающей природной среды (атмосфера, поверхностные воды суши, почва, морская среда) превысила значение ДКБ (допустимая концентрация радионуклидов для населения группы Б), приведенное в Нормах радиационной безопасности (НРБ -76/87), а при отсутствии данных о радионуклидном составе пробы - концентрация суммарной бета-активности в атмосферном воздухе по данным первых измерений (через одни сутки после окончания отбора проб) превысила 3700х10 Бк/м³ (беккерель на 1 кв.м.);
- суммарная бета-активность выпадений по результатам первых измерений (через сутки после отбора проб) превысила 100 Бк /м² в сутки;
- концентрация радионуклидов в пробах сельскохозяйственной и лесной продукции превысила принятые ВДУ (временные допустимые уровни);

5. При негативном воздействии на флору и фауну:

- массовая гибель (заболевание) рыбы или других водных организмов и растений, отклонение от нормального развития икры, личинок и молоди рыбы, сокращение и потеря мест нагула, нереста и зимовальных ям рыбы, нарушение путей миграции рыбы и др.

9.7. Использование земель в условиях чрезвычайных ситуаций

При предоставлении земельных участков для строительства и эксплуатации объектов нефтегазового комплекса, опасных промышленных объектов и водохранилищ не обходимо учитывать требования по обеспечению безопасности населения, окружающей среды и сохранности строящихся объектов. При выборе места размещения объекта, а также в проектной документации на строительство объекта предусматриваются меры, обеспечивающие соблюдение мер безопасности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций.

Для установления единого подхода к оценке чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, определения границ зон чрезвычайных ситуаций и адекватного реагирования на них принято постановление Правительства Российской Федерации «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» от 13.09.96 № 1094, согласно которому чрезвычайные ситуации подразделяются на:

Виды чрезвычайных ситуаций	Масштабы чрезвычайной ситуации			Ликвидируют чрезвычайную ситуацию
	Пострадало человек	Нарушены условия жизнедеятельности, человек	Ущерб составляет, тысяч рублей	
Локальные	не более 10	не более 100	не более 1	Силами и средствами организации
Местные	свыше 10, но не более 50	свыше 100, но не более 300	свыше 1, но не более 5	Силами и средствами органов местного самоуправления
Территориальные	свыше 50, но не более 500	свыше 300, но не более 500	свыше 5, но не более 500	Силами и средствами органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации
Региональные	свыше 50, но не более 500	свыше 500, но не более 1000	свыше 500, но не более 5000	Силами и средствами субъектов Российской Федерации, оказавшихся в зоне действия чрезвычайной ситуации
Федеральные	свыше 500	свыше 100	свыше 5000	Силами и средствами субъектов Российской Федерации, оказавшихся в зоне действия чрезвычайной ситуации
Трансграничные	Чрезвычайная ситуация, поражающие факторы которой выходят за пределы Российской Федерации, либо чрезвычайная ситуация произошла за рубежом и затрагивает территорию Российской Федерации			По решению Правительства Российской Федерации в соответствии с нормами международного права и международными договорами
При недостаточности собственных сил и средств для ликвидации локальной, местной, территориальной, региональной и федеральной чрезвычайных ситуаций соответствующие комиссии по чрезвычайным ситуациям могут обращаться за помощью к вышестоящим комиссиям по чрезвычайным ситуациям.				
К ликвидации чрезвычайных ситуаций могут привлекаться Вооруженные силы Российской Федерации, Войска гражданской обороны Российской Федерации, другие войска и воинские формирования в соответствии с законодательством Российской Федерации.				
Ликвидация чрезвычайной ситуации считается завершенной по окончании проведения аварийно-спасательных и других неотложных работ.				

В целях реализации мер по предупреждению чрезвычайных ситуаций, аварий, катастроф, ограничению масштабов их экономических и социально-экологических последствий постановлением «Об организации государственного надзора за безопасностью гидротехнических сооружений» от 16.10.97 № 1320 Правительство Российской Федерации возложило осуществление государственного надзора за безопасностью гидротехнических сооружений на:

Федеральный горный и промышленный надзор России	Министерство топлива и энергетики Российской Федерации	Министерство природных ресурсов Российской Федерации
по поднадзорным организациям, производствам, объектам и работам	по гидравлическим и тепловым электростанциям	по организациям, производствам и объектам остальных отраслей экономики

Для ликвидации чрезвычайных ситуаций техногенного или природного происхождения может быть введено чрезвычайное положение в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона "О чрезвычайном положении" от 30 мая 2001 г. N 3-ФКЗ. В статье 5 указанного Закона установлено, что «в указе Президента Российской Федерации о введении чрезвычайного положения должны быть определены:

- обстоятельства, послужившие основанием для введения чрезвычайного положения;
- обоснование необходимости введения чрезвычайного положения;
- границы территории, на которой вводится чрезвычайное положение».

В качестве мер и временных ограничений, применяемых в условиях чрезвычайного положения, может быть временное отселение жителей в безопасные районы, введение карантина, проведение санитарно-противоэпидемических, ветеринарных и других мероприятий.

Комендант территории, на которой введено чрезвычайное положение, издает в пределах своих полномочий приказы и распоряжения по вопросам обеспечения режима чрезвычайного положения, обязательные для исполнения на соответствующей территории всеми организациями независимо от организационно-правовых форм и форм собственности и должностными лицами указанных организаций, гражданами, а также начальниками (командирами) органов внутренних дел, органов по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, воинских формирований, расположенных (дислоцирующихся) на территории, на которой введено чрезвычайное положение, и дополнительно привлекаемых для обеспечения режима чрезвычайного положения, определяет особый режим въезда на территорию, на которой введено чрезвычайное положение, и выезда с нее.

Порядок финансирования работ, необходимых для ликвидации причин и последствий обстоятельств, вызвавших введение чрезвычайного положения, определяется гражданским законодательством Российской Федерации.

9.8. Санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений

Выбор земельных участков для строительства производится с учетом требований Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52 -ФЗ ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.).

(извлечение из статьи 12)

Извлечение из Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52 -ФЗ ФЗ с изменениями от 30 декабря 2001 г.	
	Статья 12
	1. При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания. 2. При разработке норм проектирования, схем градостроительного планирования развития территорий, генеральных планов городских и сельских поселений, проектов планировки общественных центров, жилых районов, магистралей городов, решении вопросов размещения объектов гражданского, промышленного и сельскохозяйственного назначения и установления их санитарно-защитных зон, выборе земельных участков под строительство, а также при проектировании, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов (далее - объекты) должны соблюдаться санитарные правила. 3. Утверждение норм проектирования и проектной документации о планировке и застройке городских и сельских поселений, строительстве, реконструкции, техническом перевооружении, расширении, консервации и ликвидации объектов, предоставление земельных участков под строительство, а также ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных объектов допускается при наличии санитарно-эпидемиологических заключений о соответствии таких объектов санитарным правилам. 4. Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица, ответственные за выполнение работ по проектированию и строительству объектов, их финансирование и (или) кредитование, в случае выявления нарушения санитарных правил или невозможности их выполнения обязаны приостановить либо полностью прекратить проведение указанных работ и их финансирование и (или) кредитование.
	из статьи 20
	«Критерии безопасности и (или) безвредности для человека атмосферного воздуха в городских и сельских поселениях, на территориях промышленных организаций, воздуха в местах постоянного или временного пребывания человека, в том числе предельно допустимые концентрации (уровни) химических, биологических веществ и микроорганизмов в воздухе устанавливаются санитарными правилами. Нормативы предельно допустимых выбросов химических, биологических веществ и микроорганизмов в воздух, проекты санитарно-защитных утверждаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии указанных нормативов и проектов санитарным правилам».
	из статьи 21
	«В почвах городских и сельских поселений и сельскохозяйственных угодий содержание потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов, а также уровень радиационного фона не должен превышать предельно допустимые концентрации (уровни), установленные санитарными правилами. Содержание территорий городских и сельских поселений, промышленных площадок должно отвечать санитарным правилам»
	из статьи
	«Отходы производства и потребления подлежат сбору, использованию, обезвреживанию,

22	транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения и среды обитания и которые должны осуществляться в соответствии с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Порядок, условия и способы сбора, использования, обезвреживания, транспортировки, хранения и захоронения отходов производства и потребления устанавливаются органами местного самоуправления при наличии санитарно-эпидемиологического о соответствии указанных порядка, условий и способов санитарным правилам. В местах централизованного использования, обезвреживания, хранения и захоронения отходов производства и потребления должен осуществляться радиационный контроль»
из статьи 23	«Жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от срока.
из статьи 55	«Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху в городских и сельских поселениях, воздуху в местах постоянного или временного пребывания человека, почвам, содержанию территорий городских, сельских поселений и промышленных площадок, сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению отходов производства и потребления, а также к планировке и застройке городских и сельских поселений - влечет предупреждение или наложение штрафа на граждан»

Охрана водных объектов и требования по использованию земель в зонах санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях установлены в статье 18, извлечения из которой приводятся в данном разделе.

Требования по государственному регулированию выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух установлены Федеральным законом «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 № 96 -ФЗ.

«В целях государственного регулирования выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух специально уполномоченным органом исполнительной власти в области охраны атмосферного воздуха устанавливаются:

- технические нормативы выбросов;
- предельно допустимые выбросы;
- временно согласованные выбросы;
- план уменьшения выбросов (из статьи 12 ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 № 96 -ФЗ).

Требования охраны атмосферного воздуха при проектировании, размещении, строительстве, реконструкции и эксплуатации объектов хозяйственной и иной деятельности установлены в статье 16 указанного Закона:

«При проектировании объектов должно обеспечиваться непревышение нормативов качества атмосферного воздуха.

1. При проектировании должны учитываться фоновый уровень загрязнения атмосферного воздуха и прогноз изменения его качества при осуществлении указанной деятельности.
2. В местах проживания населения устанавливаются санитарно-защитные зоны, размеры которых определяются на основе расчетов рассеивания выбросов веществ в атмосферном воздухе.
3. В проектах строительства объектов, которые могут оказать вредное воздействие на атмосферный воздух, должны предусматриваться меры по уменьшению выбросов вредных веществ в атмосферный воздух.
4. Размещение объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих вредное воздействие на качество атмосферного воздуха, согласовывается со специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области охраны атмосферного воздуха или с его территориальными органами.
5. При вводе в эксплуатацию новых и (или) реконструированных объектов хозяйственной и иной деятельности, осуществляющих выбросы вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух, должно обеспечиваться непревышение технических нормативов выбросов и предельно допустимых выбросов, предельно допустимых нормативов вредных физических воздействий на атмосферный воздух.
6. Запрещается размещение и эксплуатация объектов хозяйственной и иной деятельности, которые не имеют предусмотренных правилами охраны атмосферного воздуха установок очистки газов и средств контроля за выбросами вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух.
7. Запрещается проектирование, размещение и строительство объектов хозяйственной и иной деятельности, функционирование которых может привести к неблагоприятным изменениям климата и озонового слоя Земли, ухудшению здоровья людей, уничтожению генетического фонда растений и генетического фонда животных, наступлению необратимых последствий для людей и окружающей природной среды».

«Граждане и общественные объединения имеют право предъявлять иски о возмещении вреда здоровью и имуществу граждан, окружающей природной среде, причиненного загрязнением атмосферного воздуха» (из статьи 29 ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 № 96 -ФЗ).

«Вред, причиненный здоровью, имуществу граждан, имуществу юридических лиц и окружающей природной среде загрязнением атмосферного воздуха, подлежит возмещению в полном объеме и в соответствии с утвержденными в установленном порядке таксами и методиками исчисления вреда, в полном объеме и в

соответствии с фактическими затратами на восстановление здоровья, имущества граждан и окружающей природной среды за счет средств физических и юридических лиц, виновных в загрязнении атмосферного воздуха» (из статьи 32 ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.99 № 96 -ФЗ). В целях развития указанного Закона постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2002 г. N 847 утверждено «Положение об ограничении, приостановлении или прекращении выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферный воздух и вредных физических воздействий на атмосферный воздух».

«Расходы санитарно-профилактических учреждений, связанные с ликвидацией последствий нарушения санитарного законодательства Российской Федерации, возмещаются гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами в добровольном порядке, а в случае отказа от добровольного возмещения - в установленном порядке» (из «Положения о порядке возмещения гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами дополнительно понесенных органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации расходов на проведение санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» от 24.12.99 № 452, зарегистрированное Минюстом 04.02.2000 № 2077).

«Социально-гигиенический мониторинг - государственная система наблюдения, анализа, оценки, прогноза состояния здоровья населения и среды обитания человека, а также определения причинно-следственных связей между состоянием здоровья населения и воздействием факторов среды обитания человека» (из «Положения о социально-гигиеническом мониторинге», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2000 № 426).

9.9. Требования санитарных правил по установлению санитарно-защитных зон

В целях создания и обеспечения безопасной и безвредной для человека среды обитания и жизнедеятельности установлены санитарные правила, нормы и гигиенические нормативы (далее - санитарные правила).

В статье 39 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.) установлено следующее:

«1. На территории Российской Федерации действуют федеральные санитарные правила, утвержденные и введенные в действие федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным осуществлять государственный санитарно - эпидемиологический надзор в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Санитарные правила подлежат регистрации и официальному опубликованию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

4. Нормативные правовые акты, касающиеся вопросов обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения, принимаемые федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, решения юридических лиц по указанным вопросам, государственные стандарты, строительные нормы и правила, правила охраны труда, ветеринарные и фитосанитарные правила не должны противоречить санитарным правилам.»

Согласно требованиям статьи 12 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52 -ФЗ с изменениями от 30 декабря 2001 г. при установлении санитарно-защитных зон промышленных, транспортных объектов, зданий и сооружений культурно-бытового назначения, жилых домов, объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства и иных объектов должны соблюдаться санитарные правила.

В статье 20 указанного Закона установлено, что проекты санитарно-защитных зон утверждаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их требованиям санитарных правил.

Санитарными правилами устанавливаются требования к размеру санитарно-защитных зон в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов, размещению и организации их территории, а также благоустройству.

Санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого промышленного предприятия и других объектов.

Для выбора места размещения объекта и последующего проектирования обязательно учитываются санитарные правила и нормы, в том числе СанПиН 2.2.1/2.1.1.567-96 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и сооружений и иных объектов», утвержденные постановлением Госкомсанэпиднадзора России 31.10.96 № 41. В указанном СанПиНе произведена санитарная классификация предприятий следующих отраслей:

1. Промышленные предприятия.

- 1.1. Химические производства;
- 1.2. Metallургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;
- 1.3. Добыча руд и нерудных ископаемых;
- 1.4. Строительная промышленность;
- 1.5. Обработка древесины;
- 1.6. Текстильные производства и производства легкой промышленности;

- 1.7. Обработка животных продуктов;
- 1.8. Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;
- 1.9. Микробиологическая промышленность.
2. Производство электрической и тепловой энергии при сжигании минерального топлива.
3. Сельскохозяйственные производства и объекты.
4. Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.
5. Канализационные очистные сооружения.
6. Магистральные нефте -, газо -, продуктопроводы, компрессорные станции.

При организации новых производств и технологических процессов, не включенных в данную классификацию, размер санитарно-защитной зоны должен устанавливаться в каждом конкретном случае по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя на основании предоставленных материалов.

Размеры санитарно-защитных зон обосновываются генпроектировщиком для современных крупных промышленных предприятий и комплексов производств (черная и цветная металлургия, предприятия нефтепереработки и нефтехимии, биосинтеза, лесопромышленного комплекса и др.) и устанавливаются в каждом конкретном случае по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации или его заместителя как единое образование для всех предприятий комплекса.

Размер санитарно-защитной зоны может быть увеличен до 3 раз при строительстве новых, еще недостаточно изученных вредных в санитарном отношении производств, размещения нового промышленного предприятия на территориях, характеризующихся условиями застоя атмосферы, высоким потенциалом загрязнения атмосферы (ПЗА), а также неблагоприятной медико-биологической ситуацией.

Не допускается новое промышленное строительство на территориях с превышением гигиенических нормативов в зонах экологического неблагополучия.

В соответствии с санитарной классификацией предприятия подразделяются на пять классов, которые имеют следующие минимальные размеры санитарно-защитных зон в метрах:

Предприятия				
1 класс	2 класс	3 класс	4 класс	5 класс
2000	1000	500	300	100

Достаточность ширины санитарно-защитной зоны должна быть подтверждена расчетным путем с учетом:

- рассеивания выбросов в атмосфере,
- приоритетных по объему и токсичности химических веществ,
- фоновое загрязнение атмосферы,
- действующих, намеченных к строительству или проектируемых предприятий,
- распространения шума, вибрации и электромагнитных полей.

Ограничения по размещению объектов в санитарно-защитной зоне:

Размещение предприятий 1, 2, 3 класса	<i>не допускается</i>	среди жилой застройки
Размещение предприятий 4 и 5 класса, не имеющих железнодорожных подъездных путей и интенсивного движения грузового транспорта,	<i>допускается</i>	среди жилой застройки. Однако преимущество должно быть отдано окраинному их размещению относительно границ жилой территории
Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть	<i>не могут рассматриваться</i>	как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки, а также для перспективного развития селитебной застройки.
Возможность использования земель в санитарно-защитной зоне	<i>должна быть обоснована</i>	для сельскохозяйственного производства
Санитарно-защитная зона	<i>не может рассматриваться</i>	как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков
В границах санитарно-защитной зоны предприятий 1 и 2 класса и зон большой протяженности	<i>не допускается</i>	размещать предприятия пищевой промышленности, а также комплексы водопроводных сооружений.
На территории санитарно-защитной зоны	<i>не допускается</i>	размещение спортивных сооружений, парков, детских дошкольных учреждений, школ, лечебно-профилактических

		и оздоровительных учреждений общего пользования
В границах санитарно-защитной зоны	<i>не допускается</i>	новое жилищное строительство
В границах санитарно-защитной зоны предприятий 1-го, 2-го и 3-го классов, а также зонах повышенной протяженности	<i>допускается размещать:</i>	- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, при условии выделения аналогичных по составу, но меньших по количеству выбросов, а также при обязательном соблюдении требования не превышения при суммарном учете действующих гигиенических нормативов; - пожарные депо, бани, прачечные, гаражи, площадки индивидуальной стоянки автомобилей и мотоциклов; здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием данного предприятия; - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, стоянки для общественного и индивидуального транспорта, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Вдоль трасс воздушных линий электропередачи устанавливаются санитарно-защитные зоны, где напряженность электрического поля превышает 1 В/м. В среднем ширина зоны составляет:

Напряжение ВЛ (воздушной линии электропередачи)			
330 кВ	500 кВ	750 кВ	1150 кВ
20 метров	30 метров	40 метров	55 м

Уровни воздействия электрического поля определяются согласно «Санитарным нормам и правилам защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты» (№ 2971-84).

В пределах санитарно-защитной зоны запрещается размещение жилых и общественных зданий и сооружений; площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей и складов нефти и нефтепродуктов.

Ближайшее расстояние от оси проектируемых ВЛ напряжение 750-150 кВ до границы населенных пунктов должно быть не менее:

Напряжение ВЛ (воздушной линии электропередачи)	
750 кВ	1150 кВ
250 метров	300 метров

Размещение передающих радиотехнических объектов производится в соответствии с санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» (СанПиН 2.2.4/2.1.8.055—96) и методик расчета электромагнитного излучения.

При размещении объектов, которые могут оказывать воздействие на атмосферу в населенных пунктах следует руководствоваться СанПиН 2.1.6.575-96 «Санитарные правила и нормы. Гигиенические требования к охране атмосферного воздуха населенных пунктов».

По общим вопросам, связанным с размещением промышленных и жилых объектов, а также при проведении зонирования территории следует руководствоваться СанПиН 2.1.1.564-96 «Санитарные правила и нормы. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

При размещении предприятий коммунального, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта учитываются шумовые характеристики объектов, которые выражаются в звуковом давлении в активных полосах частот 63, 125, 250, 500, 1000, 2000, 4000, 8000 Гц. Нормы допустимых значений уровней инфразвука и низкочастотного шума установлены в СанПиН 2.2.4/2.1.8.583-96 «Санитарные правила и нормы. Гигиенические нормативы инфразвука на рабочих местах, в жилых и общественных помещениях и на территории жилой застройки».

Уровни вибрации устанавливаются в соответствии с гигиеническими нормами ГН 2.2.4/2.1.8.566-96 «Допустимые уровни вибрации на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий».

9.10. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения

Первостепенное значение при выборе площадки под строительство промышленного объекта имеет решение вопросов по защите существующих источников водоснабжения и строительству очистных сооружений. При этом необходимо учитывать действующие ограничения и запреты по строительству объектов в зоне санитарной охраны источников водоснабжения.

Санитарно-эпидемиологические требования к водным объектам установлены в статье 18 Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.)

(извлечение)

«1. Водные объекты, используемые в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купания, занятий спортом, отдыха и в лечебных целях, в том числе водные объекты, расположенные в черте городских и сельских поселений (далее - водные объекты), не должны являться источниками биологических, химических и физических факторов вредного воздействия на человека.

2. Критерии безопасности и (или) безвредности для человека водных объектов, в том числе предельно допустимые концентрации в воде химических, биологических веществ, микроорганизмов, уровень радиационного фона устанавливаются санитарными правилами.

3. Разрешение на использование водного объекта в конкретно указанных целях допускается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии водного объекта санитарным правилам и условиям безопасного для здоровья населения использования водного объекта.

4. Для охраны водных объектов, предотвращения их загрязнения и засорения устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации согласованные с органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации нормативы предельно допустимых вредных воздействий на водные объекты, нормативы предельно допустимых сбросов химических, биологических веществ и микроорганизмов в водные объекты.

Проекты округов и зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения и в лечебных целях, утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам».

При выборе места размещения для строительства объекта необходимо руководствоваться СанПиН 2.1.4.027-95 Санитарные правила и нормы. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения и СанПиН «Охрана поверхностных вод от загрязнения».

Вблизи источников водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны (ЗСО) для:

- подземных источников водоснабжения,
- поверхностных источников водоснабжения.

По составу организационных и проектируемых мероприятий, обязательных для выполнения, различаются три пояса санитарной охраны источников водоснабжения.

В пределах первого защитного пояса запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса.

По второму и третьему поясам санитарной защиты подземных источников водоснабжения запрещается:

- закачки отработанных вод в подземные горизонты,
- подземное складирование твердых отходов,
- разработки недр земли,
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение этих объектов возможно в пределах третьего пояса при соблюдении специальных условий и обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами и учреждениями государственного экологического и геологического контроля),
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод,
- применение удобрений и ядохимикатов,
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

Для защиты поверхностных источников водоснабжения действуют нормы, применяемые для закрытых источников водоснабжения, и, кроме того, в первом поясе запрещается: спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

По второму поясу санитарной защиты поверхностных водных источников запрещается:

- рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню;
- расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 метров, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

По второму и третьему поясам санитарной защиты поверхностных водных источников производится:

- регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
- запрещение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих требованиям СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».

Указанные в данном разделе действующие санитарные нормы и правила являются только частью установленных норм и правил и не отражают все их многообразие и полноту. Изложенные выше санитарные и гигиенические нормы и правила приведены для общего сведения, а для непосредственного руководства необходимо использовать первоисточники и руководствоваться указаниями главного санитарного врача муниципального образования, являющегося постоянным членом комиссии по выбору земельных участков для строительства и расширения предприятий.

Требования к охране источников питьевого водоснабжения г. Москвы установлены Санитарными правилами СП 2.1.4.1075-01 "Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы", утвержденные Главным государственным санитарным врачом РФ 11 октября 2001 г.

9.11. Предоставление земельных участков для размещения отходов производства и потребления

По данным федеральной целевой программы "Экология и природные ресурсы России (2002-2010 годы)", которая утверждена постановлением Правительства Российской Федерации "О федеральной целевой программе "Экология и природные ресурсы России (2002 -2010 годы)" от 07.12.01 г. N 860 для размещения отходов в Российской Федерации «ежегодно отчуждается 10 тыс. гектаров пригодных для использования земель».

При решении вопросов о предоставлении земельных участков для размещения отходов производства и потребления следует различать:

- отходы производства и потребления - остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий и продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства;
- опасные отходы - отходы, которые содержат вредные вещества, обладающие опасными свойствами (токсичностью, взрывоопасностью, пожароопасностью, высокой реакционной способностью) или содержащие возбудители инфекционных болезней, либо которые могут представлять непосредственную или потенциальную опасность для окружающей природной среды и здоровья человека самостоятельно или при вступлении в контакт с другими веществами.

В статье 10 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» от 24.06.98 № 89 -ФЗ (с изм. и доп. от 29.12.2000 г.) установлены следующие требования к размещению проектированию объектов:

«1. При проектировании, строительстве, реконструкции, консервации и ликвидации предприятий, зданий, строений, сооружений и иных объектов, в процессе эксплуатации которых образуются отходы, граждане, которые осуществляют предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридические лица обязаны:

- соблюдать экологические, санитарные и иные требования, установленные законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды и здоровья человека;
- иметь техническую и технологическую документацию об использовании, обезвреживании образующихся отходов.

2. Строительство, реконструкция, консервация и ликвидация предприятий, зданий, строений, сооружений и иных объектов, эксплуатация которых связана с обращением с отходами, допускается при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

3. При проектировании жилых зданий, а также предприятий, зданий, строений, сооружений и иных объектов, в процессе эксплуатации которых образуются отходы, необходимо предусматривать места (площадки) для сбора таких отходов в соответствии с установленными правилами, нормативами и требованиями в области обращения с отходами».

Далее в статье 12 Закона установлено следующее:

«1. Создание объектов размещения отходов допускается на основании разрешений, выданных специально уполномоченными федеральными органами исполнительной власти в области обращения с отходами в соответствии со своей компетенцией.

2. Определение места строительства объектов размещения отходов осуществляется на основе специальных (геологических, гидрологических и иных) исследований в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

3-4. На территориях объектов размещения отходов и в пределах их воздействия на окружающую природную среду собственники объектов размещения отходов, а также лица, во владении или в пользовании которых находятся объекты размещения отходов, обязаны проводить:

- мониторинг состояния окружающей природной среды;
- работы по восстановлению нарушенных земель.

5. Запрещается захоронение отходов на территориях городских и других поселений, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зон, а также водоохранных зон, на водосборных площадях подземных водных объектов, которые используются в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Запрещается захоронение отходов в местах залегания полезных ископаемых и ведения горных работ в случаях, если возникает угроза загрязнения мест залегания полезных ископаемых и безопасности ведения горных работ.

6. Объекты размещения отходов вносятся в государственный реестр размещения отходов» (из статьи 12 ФЗ «Об отходах производства и потребления» от 24.06.98 № 89 -ФЗ (с изм. и доп. от 29.12.2000 г.).

Опасные отходы в зависимости от степени их вредного воздействия на окружающую природную среду и здоровье человека подразделяются на классы опасности.

На опасные отходы составляется паспорт и соблюдаются специальные требования по обращению и транспортировке, погрузке и разгрузке, упаковке, маркировке, экологической и пожарной безопасности.

Государственный контроль за деятельностью в области обращения с отходами осуществляют специально уполномоченные федеральные органы власти в области обращения с отходами в соответствии со своей компетенцией и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации (из статей 14-15, 25 ФЗ «Об отходах производства и потребления» от 24.06.98 № 89 -ФЗ).

«Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов», установлены Санитарными правилами СП 2.1.7.1038-01, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30 мая 2001 г. N 16.

10. Заявление гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка

В зависимости от этапа (стадии) землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства следует различать два вида заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка:

- а) заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта;
- б) заявление о предоставлении земельного участка.

Перед юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении земельного участка нередко возникает вопрос о том куда следует обращаться по поводу выбора земельного участка для строительства. Ответ на этот вопрос содержится в статье 31 Земельного кодекса: «Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты».

Порядок принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства установлен в статье 32 Земельного кодекса. В соответствии с указанным Порядком необходимо оформлять заявление о предоставлении земельного участка для строительства.

В заявлении о предоставлении земельного участка для строительства должно быть указано, кому и для каких целей требуется земельный участок, вид права на землю, срок использования, решение вышестоящей организации о строительстве объекта и его финансировании, размер испрашиваемой площади и его обоснование, особые условия эксплуатации земельного участка и необходимость установления охранных зон, предполагаемое место размещения земельного участка, предварительная договоренность с его собственником (если таковая имеется), наличие финансирования для возмещения стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства и выкупа (если земельный участок выкупается у его собственника), сведения о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка. В заявлении необходимо максимально обосновать и доказать необходимость предоставления земельного участка. Для этих целей прикладываются соответствующие документы или заверенные копии.

10.1. Инвестиционные замыслы, проекты, предложения, программы, обоснование инвестиций (ОИ), технико-экономическое обоснование (ТЭО)

Прежде чем обратиться с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка определяет цель строительства, рынки сбыта, мощность объекта, окупаемость затрат, доход и прибыль.

Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации независимо от форм собственности установлены Федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ(с изменениями от 2 января 2000 г.)

В указанном Законе установлены следующие определения:

инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

приоритетный инвестиционный проект - инвестиционный проект, суммарный объем капитальных вложений в который соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, включенный в перечень, утверждаемый Правительством Российской Федерации.

Согласно статье 3 «Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Запрещаются капитальные вложения в объекты, создание и использование которых не соответствуют законодательству Российской Федерации и утвержденным в установленном порядке стандартам (нормам и правилам».

Государственное регулирование инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, предусматривает: созданием благоприятных условий для развития инвестиционной деятельности, совершенствования системы налогов, специальных налоговых режимов, предоставления льготных условий пользования землей и другими природными ресурсами, также прямое участие государства в инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, проведения экспертизы инвестиционных проектов, защиты российских организаций от поставок морально устаревших и материалоемких, энергоемких и

ненаучных технологий, оборудования, конструкций и материалов (в том числе при реализации Бюджета развития Российской Федерации), разработки и утверждения стандартов (норм и правил) и осуществления контроля за их соблюдением;

Федеральным законом "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ (с изменениями от 2 января 2000 г.), установлены требования по экспертизе инвестиционных проектов (статья 14):

«1. Все инвестиционные проекты независимо от источников финансирования и форм собственности объектов капитальных вложений до их утверждения подлежат экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Экспертиза инвестиционных проектов проводится в целях предотвращения создания объектов, использование которых нарушает права физических и юридических лиц и интересы государства или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также для оценки эффективности осуществляемых капитальных вложений.

2. Инвестиционные проекты, финансируемые за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, а также инвестиционные проекты, имеющие важное народно-хозяйственное значение, независимо от источников финансирования и форм собственности объектов капитальных вложений подлежат государственной экспертизе, осуществляемой уполномоченными на то органами государственной власти.

Порядок проведения государственной экспертизы инвестиционных проектов определяется Правительством Российской Федерации.

3. Все инвестиционные проекты подлежат экологической экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Формы и методы регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, органами местного самоуправления установлены в статье 19 Закона. Органы местного самоуправления создают благоприятные условия для развития инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, устанавливают льготы по уплате местных налогов, пользованию землей и другими природными ресурсами, находящимися в муниципальной собственности, проводят экспертизу инвестиционных проектов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основные гарантии прав иностранных инвесторов на инвестиции и получаемые от них доходы и прибыль, условия предпринимательской деятельности иностранных инвесторов на территории Российской Федерации регулируются Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.99 г. № 160-ФЗ.

Оценку инвестиционных проектов рекомендуется проводить в соответствии с «Методическими рекомендациями по оценке эффективности инвестиционных проектов (Вторая редакция, исправленная и дополненная)», утвержденными Минэкономки РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21 июня 1999 г. N BK 477.

(извлечение)

«1.1. Методические рекомендации (далее - Рекомендации) содержат описание корректных (непротиворечивых и отражающих правила рационального экономического поведения хозяйствующих субъектов) методов расчета эффективности инвестиционных проектов (ИП).

В этих целях Рекомендации предусматривают:

- унификацию терминологии и перечня показателей эффективности ИП, разрабатываемых различными проектными организациями, а также подходов к их определению;

- систематизацию и унификацию требований, предъявляемых к предпроектным и проектным материалам при рассмотрении расчетов эффективности ИП, а также к составу, содержанию и полноте исходных данных для проведения этих расчетов;

- рационализацию расчетного механизма, используемого для определения показателей эффективности, и приведение его в соответствие с нормативными требованиями и расчетными формами, принятыми в международной практике;

- установление требований к экономическому сопоставлению вариантов технических, организационных и финансовых решений, разрабатываемых в составе отдельного ИП;

- учет особенностей реализации отдельных видов ИП, обуславливающих использование нестандартных методов оценки эффективности.

1.2. Рекомендации предназначены для предприятий и организаций всех форм собственности, участвующих в разработке, экспертизе и реализации ИП.

При привлечении сторонних проектно-исследовательских организаций Рекомендации могут являться основой для формулирования требований к технико-экономическим расчетам и обоснованиям при выдаче этим организациям заданий на разработку проектных материалов.

Рекомендации могут быть приняты в качестве основы для создания нормативно-методических документов по разработке и оценке эффективности отдельных видов ИП, учитывающих их специфику.

1.3. Рекомендации используются:

- для оценки эффективности и финансовой реализуемости ИП;

- для оценки эффективности участия в ИП хозяйствующих субъектов;

- для принятия решений о государственной поддержке ИП

- для сравнения альтернативных (взаимоисключающих) ИП, вариантов ИП и оценки экономических последствий выбора одного из них;
- для оценки экономических последствий отбора для реализации группы ИП из некоторой их совокупности при наличии фиксированных финансовых и других ограничений;
- для подготовки заключений по экономическим разделам при проведении государственной, отраслевой и других видов экспертиз обоснований инвестиций, ТЭО, проектов и бизнес-планов;
- для принятия экономически обоснованных решений об изменениях в ходе реализации ИП в зависимости от вновь выявляющихся обстоятельств (экономический мониторинг)

2.2. Основные принципы оценки эффективности

В основу оценок эффективности ИП положены следующие основные принципы, применимые к любым типам проектов независимо от их технических, технологических, финансовых, отраслевых или региональных особенностей:

- рассмотрение проекта на протяжении всего его жизненного цикла (расчетного периода) - от проведения прединвестиционных исследований до прекращения проекта;
- моделирование денежных потоков, включающих все связанные с осуществлением проекта денежные поступления и расходы за расчетный период с учетом возможности использования различных валют;
- сопоставимость условий сравнения различных проектов (вариантов проекта);
- принцип положительности и максимума эффекта. Для того чтобы ИП, с точки зрения инвестора, был признан эффективным, необходимо, чтобы эффект реализации порождающего его проекта был положительным; при сравнении альтернативных ИП (см.12.2) предпочтение должно отдаваться проекту с наибольшим значением эффекта;
- учет фактора времени. При оценке эффективности проекта должны учитываться различные аспекты фактора времени, в том числе динамичность (изменение во времени) параметров проекта и его экономического окружения; разрывы во времени (лаги) между производством продукции или поступлением ресурсов и их оплатой; неравноценность разновременных затрат и/или результатов (предпочтительность более ранних результатов и более поздних затрат);
- учет только предстоящих затрат и поступлений. При расчетах показателей эффективности должны учитываться только предстоящие в ходе осуществления проекта затраты и поступления, включая затраты, связанные с привлечением ранее созданных производственных фондов, а также предстоящие потери, непосредственно вызванные осуществлением проекта (например, от прекращения действующего производства в связи с организацией на его месте нового). Ранее созданные ресурсы, используемые в проекте, оцениваются не затратами на их создание, а альтернативной стоимостью (opportunity cost), отражающей максимальное значение упущенной выгоды, связанной с их наилучшим возможным альтернативным использованием (см п.11.6 и Приложение 9). Прошлые, уже осуществленные затраты, не обеспечивающие возможности получения альтернативных (т.е. получаемых вне данного проекта) доходов в перспективе (невозвратные затраты, sunk cost), в денежных потоках не учитываются и на значение показателей эффективности не влияют*(2);
- сравнение "с проектом" и "без проекта". Оценка эффективности ИП должна производиться сопоставлением ситуаций не "до проекта" и "после проекта", а "без проекта" и "с проектом";
- учет всех наиболее существенных последствий проекта. При определении эффективности ИП должны учитываться все последствия его реализации, как непосредственно экономические, так и внеэкономические (внешние эффекты, общественные блага - см. Приложение 1). В тех случаях, когда их влияние на эффективность допускает количественную оценку, ее следует произвести. В других случаях учет этого влияния должен осуществляться экспертно;
- учет наличия разных участников проекта, несовпадения их интересов и различных оценок стоимости капитала, выражающихся в индивидуальных значениях нормы дисконта;
- многоэтапность оценки. На различных стадиях разработки и осуществления проекта (обоснование инвестиций, ТЭО, выбор схемы финансирования, экономический мониторинг) его эффективность определяется заново, с различной глубиной проработки;
- учет влияния на эффективность ИП потребности в оборотном капитале*(3), необходимом для функционирования создаваемых в ходе реализации проекта производственных фондов;
- учет влияния инфляции (учет изменения цен на различные виды продукции и ресурсов в период реализации проекта) и возможности использования при реализации проекта нескольких валют;
- учет (в количественной форме) влияния неопределенностей и рисков, сопровождающих реализацию проекта.

2.4. Особенности оценки эффективности на разных стадиях разработки и осуществления проекта

Оценка эффективности ИП должна осуществляться на стадиях:

- разработки инвестиционного предложения и декларации о намерениях (экспресс-оценка инвестиционного предложения);
- разработки "Обоснования инвестиций";
- разработки ТЭО (проекта);
- осуществления ИП (экономический мониторинг).

Принципы оценки эффективности ИП одинаковы на всех стадиях. Оценка может различаться по видам рассматриваемой эффективности, а также по набору исходных данных и степени подробности их описания*(6).

На стадии разработки инвестиционного предложения во многих случаях можно ограничиться оценкой эффективности ИП в целом. Схема финансирования проекта может быть намечена в самых общих чертах (в том числе по аналогии, на основании экспертных оценок).

При разработке Обоснования инвестиций и ТЭО (проекта) должны оцениваться все приведенные выше виды эффективности. При этом:

- на стадии разработки обоснования инвестиций схема финансирования может быть ориентировочной;
- на стадии разработки ТЭО (проекта) должны использоваться реальные исходные данные, в том числе и по схеме финансирования.

В процессе экономического мониторинга ИП рекомендуется оценивать и сопоставлять с исходным расчетом только показатели эффективности участия предприятий в проекте. Если при этом обнаруживается, что показатели эффективности, полученные при исходном расчете, не достигаются, рекомендуется на основании расчета эффективности инвестиций для участников ИП с учетом только предстоящих затрат и результатов рассмотреть вопрос о целесообразности продолжения проекта, введения в него изменений и т.д., после чего пересчитать эффективность участия предприятия-проектоустроителя и эффективность инвестирования в акции других участников (в частности, для оценки степени привлекательности проекта для акционеров)*(7).

Требования к исходным данным на разных стадиях изложены в разделе 3 указанных Методических рекомендаций.

2.8. Показатели эффективности ИП

В качестве основных показателей, используемых для расчетов эффективности ИП, рекомендуются:

- чистый доход;
- чистый дисконтированный доход;
- внутренняя норма доходности;
- потребность в дополнительном финансировании (другие названия - ПФ, стоимость проекта, капитал риска);
- индексы доходности затрат и инвестиций;
- срок окупаемости;
- группа показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия - участника проекта».

Методические рекомендации содержат следующие основные разделы:

Предисловие

Общие положения

1. Назначение рекомендаций
2. Основные принципы и методы оценки эффективности и финансовой реализуемости инвестиционных проектов (ИП)
3. Входная информация и предварительные расчеты
4. Оценка общественной эффективности инвестиционного проекта
5. Оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта
6. Эффективности участия в проекте для оценки предприятий и акционеров
7. Оценка эффективности проекта структурами более высокого уровня
8. Оценка бюджетной эффективности ИП
9. Учет инфляции при оценке эффективности ИП
10. Учет неопределенности и риска при оценке эффективности
11. Практические рекомендации и критерии оценки показателей эффективности
12. Использование показателей эффективности при выборе инвестиционных проектов

Проектная подготовка строительства в инвестиционном процессе

10.2.1. Обоснование строительства объекта

К заявлению гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства может быть приложено обоснование строительства объекта, которое разрабатывается в соответствии с заданием заказчика. При разработке задания можно руководствоваться «Порядком разработки, согласования, утверждения и состава обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений», утвержденным постановлением Министерства строительства Российской Федерации от 30 июня 1995 г. № 18-63, извлечения из которого приводятся ниже.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ТРЕБОВАНИЙ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ОБОСНОВАНИЙ

1. Основные данные о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного.
2. Местоположение предприятия, здания, сооружения.

3. Цель и источники инвестирования, объем предусмотренных финансовых средств.
4. Номенклатура продукции (объем оказываемых услуг).
5. Требования к технологии, производству продукции и основному оборудованию.
6. Требования к архитектурно-планировочным, конструктивным и инженерным решениям.
7. Требования к охране окружающей среды.
8. Особые условия строительства.
9. Основные технико-экономические характеристики и показатели объекта.

К заданию прикладываются:

- а) материалы, полученные от местных органов исполнительной власти, в том числе решения по результатам рассмотрения Ходатайства (Декларации) о намерениях, предварительные условия на возможное присоединение предприятия (здания, сооружения) к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям, картографические (топографические) материалы, ситуационный план и пр., требования по санитарно-эпидемиологическим, экологическим условиям;
- б) устанавливаемые технические характеристики продукции предприятия, данные о ее стоимости;
- в) требования по созданию (применению, использованию) технологических процессов и оборудования;
- г) другие материалы.

Для обоснования строительства объекта могут быть разработаны специальные расчетные таблицы согласно Перечню.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗЦОВ РАСЧЕТНЫХ И АНАЛИТИЧЕСКИХ ТАБЛИЦ

1. Производственная программа.
2. Расчет выручки от реализации продукции.
3. Сводная ведомость инвестиционных издержек.
4. Состав инвесторов и предполагаемые источники финансирования в предпроизводственный и производственный период.
5. Сроки и объемы погашения банковских кредитов.
6. Сводная ведомость накладных расходов.
7. Сводная ведомость производственных издержек.
8. Структура себестоимости продукции (по экономическим элементам).
- Расчет чистой прибыли и налога на прибыль.
- Движение потоков наличностей (проектно-балансовая ведомость доходов и расходов) в период строительства и эксплуатации предприятия.
11. Обобщенные данные об эффективности инвестиций в создание (развитие) предприятия.

ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ ОБ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В СОЗДАНИЕ (РАЗВИТИЕ) ПРЕДПРИЯТИЯ

Показатели	Варианты			
	А	Б	В	Г
1. Показатели эффективности с точки зрения интересов предпринимателя:				
1.1. Чистая прибыль (доход)				
1.2. Годовая рентабельность капитальных вложений (КВ)				
1.3. Среднегодовая рентабельность КВ				
1.4. Срок окупаемости КВ				
1.5. Интегральный эффект				
1.6. Внутренняя норма рентабельности затрат на создание и эксплуатацию предприятия				
1.7.				
2. Показатели эффективности с позиций национальной экономики:				
2.1. Улучшение использования природных ресурсов				
2.2. Прирост количества рабочих мест				
2.3. Экономия валютных затрат на импортных товарах				
2.4. Другие экономические и социальные выгоды				

ВЫВОДЫ:

Основные выгоды (преимущества) вариантов решений по инвестициям _____

Основные недостатки вариантов решений по инвестициям _____

Общий вывод _____

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ВКЛЮЧАЕМЫЕ В
РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫЙ ДОКУМЕНТ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ (ОДОБРЕНИИ) ОБОСНОВАНИЙ ИНВЕСТИЦИЙ В
СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ, РАСШИРЕНИЕ И РЕКОНСТРУКЦИЮ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Показатели	Единица измерения	Количество единиц
1. Мощность предприятия (годовой выпуск продукции, пропускная способность) в натуральном выражении (по видам продукции)	в соотв. ед	
2. Стоимость товарной продукции	млн. руб.	
3. Общая численность работающих, в т.ч. рабочих	чел.	
4. Количество (прирост) рабочих мест	место	
Общая стоимость строительства, в том числе:	млн. руб.	
объектов производственного назначения	-"-	
объектов жилищно-гражданского назначения	-"-	
прочих объектов	-"-	
6. Стоимость основных производственных фондов	-"-	
7. Продолжительность строительства	лет	
8. Удельные капитальные вложения	руб./ед. мощности	
9. Себестоимость основных видов продукции	руб./ед.	
10. Балансовая прибыль	млн. руб.	
11. Чистая прибыль (доход)	-"-	
12. Срок окупаемости капитальных вложений	лет	
13. Внутренняя норма рентабельности	%	

Государственный комитет Российской Федерации по статистике своим постановлением «Об утверждении статистического инструментария по определению эффективности инвестиций в основной капитал по проектам - победителям конкурса, имеющим государственную поддержку» от 16 июля 1999 г. № 60 утвердил статистический инструментарий и ввел его в действие с 1 октября 1999 года:

- Методические указания по расчету показателей эффективности и окупаемости инвестиций по введенным объектам, имеющим государственную поддержку;
- единовременную форму федерального государственного статистического наблюдения N 1-ЭФК "Сведения о результатах реализации инвестиционных коммерческих высокоэффективных проектов - победителей конкурсов по состоянию на 1 октября 1999 года";
- Инструкцию по заполнению единовременной формы федерального государственного статистического наблюдения о результатах реализации инвестиционных коммерческих высокоэффективных проектов - победителей конкурсов.

Непредставление или нарушение сроков представления информации, а также ее искажение влечет ответственность, установленную Законом Российской Федерации "Об ответственности за нарушение порядка представления государственной статистической отчетности" от 13.05.92 N 2761-1.

В соответствии с требованиями «Методических указаний по расчету показателей эффективности и окупаемости инвестиций по введенным объектам, имеющим государственную поддержку», утвержденным Госкомстатом России от 16 июля 1999 г. N 60 в систему показателей фактической эффективности и окупаемости инвестиций по введенным объектам, имеющим государственную поддержку, включены показатели четырех групп, с разных сторон характеризующих эффективность инвестиционной деятельности:

- фактическая эффективность и окупаемость инвестиций в основной капитал,
- бюджетная эффективность,
- социальная эффективность,
- сравнительная эффективность.

Им соответствуют следующие показатели, рассчитываемые по инвестиционным проектам, получившим государственную поддержку:

1. Фактический срок окупаемости инвестиций в основной капитал.
2. Фактический бюджетный эффект от реализации инвестиционных проектов.
3. Фактический чистый доход.
4. Количество созданных рабочих мест.
5. Продолжительность строительства (реализации инвестиционного проекта).
6. Сопоставление фактических показателей эффективности и окупаемости инвестиционных проектов с показателями их бизнес - планов, послужившими основанием для принятия решений об оказании государственной поддержки.

Рассчитанные фактические показатели сопоставляются с проектными. Полный перечень показателей эффективности и окупаемости инвестиционного проекта, получившего государственную поддержку и оцениваемых в ходе обследования, представлен в следующей таблице.

Показатели эффективности и окупаемости инвестиционного проекта

Показатели	Ед. изм.	По бизнес-плану	Фактически
1. Срок окупаемости	лет		
2. Бюджетный эффект	руб.		
3. Чистый доход	руб.		
4. Количество созданных рабочих мест	чел.		
5. Продолжительность строительства	лет		
6. Ввод основных фондов на 1 рубль инвестиций в основной капитал	руб.		
7. Коэффициент использования (освоения) производственных мощностей	%		
8. Капиталоемкость продукции	%		
9. Норма прибыли	%		
10. Доля собственных средств в общем объеме финансирования	%		
11. Доля государственной поддержки в общем объеме финансирования	%		
12. Доля заемных средств в общем объеме финансирования	%		

Методика расчета показателей фактической эффективности и окупаемости инвестиционных проектов устанавливает порядок расчета: фактического срока окупаемости инвестиций в основной капитал, Фактического бюджетного эффекта и других показателей.

10.2.2. Сведения о намерениях строительства объекта

Главным управлением проектирования и инженерных изысканий Минстроя России, Главным управлением вневедомственной экспертизы при Минстрое России и Государственным предприятием - Центром научно-методического обеспечения инженерного сопровождения инвестиций в строительстве (ГП "ЦЕНТРИНВЕСТпроект") Минстроя России разработано «Типовое положение о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг» (1997 г.), в котором даются рекомендации к содержанию ходатайства (декларации) о намерениях строительства объекта. Данную декларацию можно прилагать к заявлению заказчика о намерениях строительства объекта:

1. Заказчик - адрес.
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добычи) месторождения.
3. Наименование предприятия, его технические и технологические данные:
объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном выражении);
срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.
5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах (в соответствующих единицах).
6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, источник водообеспечения).
7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо); источник снабжения.
8. Транспортное обеспечение.
9. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.
10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод, условия сброса, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.
12. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую среду:
виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов - загрязнителей);
возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).
13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.

14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.

15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

10.2.3. Сведения о заявителе

Сведения о заявителе представляются в виде нотариально заверенных копий следующих документов:

Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица (см. пример).

Постановление органа муниципального образования о регистрации юридического лица (можно не прикладывать, если в Свидетельстве о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица есть ссылка на этот документ).

Учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями (учредительный договор, либо устав, либо положение). В случае, если изменений не было, дополнительно прикладывается письмо за подписью руководителя об отсутствии изменений.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации (см. пример).

Справка Управления статистики о регистрации в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО).

Доверенность (при обращении представителя юридического лица).

Документ, подтверждающий полномочия руководителя:

приказ о назначении,
решение общего собрания учредителей,
контракт,
решение суда о назначении арбитражного управляющего,
другой аналогичный документ.

Правоустанавливающий документ на земельный участок, если требуется расширение земельного участка или установления сервитута в охранный зоне:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

вступившие в законную силу судебные решения;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

в случае нового строительства согласно статье 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 97 № 122 ФЗ: «Право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

10.2.4. Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица и о постановке на учет в налоговом органе

Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) позволяет установить полное наименование юридического лица, его учредителя и данные о регистрации.

№ _____ Серия _____	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ (ПЕРЕРЕГИСТРАЦИИ)
(полное наименование юридического лица)	
Учредитель _____	

(полное наименование и его подчиненность)	
Администрация	
г. _____	(кем зарегистрировано общество)
Дата и № регистрации учредительных документов № _____ «____» _____ 200_ г.	
Юридический адрес местонахождения общества _____	
Основные виды деятельности общества _____	
Первый заместитель главы администрации _____	Фамилия И.О. _____
м.п. _____	(подпись)

Следует иметь в виду, что постановлением Правительства Российской Федерации «О государственной регистрационной палате при Министерстве экономики Российской Федерации» от 6 июня 1994 г. № 655 функциями регистрации предприятий с иностранными инвестициями, ведения государственного реестра предприятий с иностранными инвестициями и аккредитации представительств иностранных компаний осуществляет Государственная регистрационная палата на правах государственного учреждения при Министерстве экономики Российской Федерации, а согласно постановления Правительства Российской Федерации «О передаче Государственной регистрационной палаты при Министерстве экономики Российской Федерации в ведение Министерства юстиции Российской Федерации от 05.09.98 № 1034, при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Образец Свидетельства о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации утвержден приказом МНС России от 24.12.1999 г. № АП-3-12/412 «Перечень изменений и дополнений, вносимых в приказ государственной налоговой службы Российской Федерации от 27 ноября 1998 г. № ГБ-3-12/309 «Об утверждении порядка и условий присвоения, применения, а также изменения идентификационного номера налогоплательщика и форм документов, используемых при учете в налоговом органе юридических и физических лиц» в соответствии с Федеральным законом от 9 июля 1999 г. № 154-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть первую Налогового кодекса Российской Федерации».

Голографическая
марка с
изображением
герба Российской
Федерации

Приложение N 19
к перечню изменений и дополнений к Приказу
Госналогслужбы России от 27.11.98 N ГБ-3-12/309
Приложение N 14
к Приказу МНС России от 27.11.98 N ГБ-3-12/309
Форма N 12-1-7
Экз. единственный

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ОБРАЗОВАННОГО В
СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА
ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса
Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ, юридическому лицу

(полное наименование в соответствии		с
учредительными документами)		
местонахождение	(адрес места нахождения в соответствии	
с учредительными документами)		
сведения о регистрации:		
вид документа	(наименование)	
реквизиты документа	(номер, серия и дата регистрации)	
(реквизиты нормативного правового акта)		
наименование органа, выдавшего (утвердившего) документ		
и подтверждает постановку юридического лица на учет		
(число, месяц, год постановки на учет)		
по месту нахождения в		
(наименование налогового органа и его код)		
и присвоение ему		
Идентификационного	ИНН юридического лица	
Номера		
Налогоплательщика:	кодом причины постановки на учет	
Дата выдачи Свидетельства		
(число, месяц, год)		
Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.		
Руководитель налогового органа		
	МП	(подпись, фамилия, имя, отчество)
"серия и номер бланка"		

10.2.5. Учет и идентификация юридических лиц

Обращаем внимание на то, что имеется очень много ошибок в наименованиях юридических лиц при оформлении документов о предоставлении земельных участков и заполнении правоустанавливающих документов. Поэтому рекомендуем пользоваться исключительно учредительными документами юридического лица (учредительным договором, уставом, положением) при оформлении землеустроительных проектов и правоустанавливающих документов на земельные участки. Нельзя списывать наименование юридического лица с фирменных бланков, которые нередко бывают с ошибками и искажениями, содержат старое название, то есть до реорганизации и т.п. Кроме того, ни в ходатайстве (заявлении), ни на фирменном бланке очень часто не указывается, что это структурное производственное подразделение, а фактическое название юридического лица совершенно другое, и находится это юридическое лицо в другом субъекте Российской Федерации.

Предоставление земельных участков должно производиться не структурному подразделению, филиалу и т.п., а юридическому лицу независимо от его местонахождения. Если с ходатайством (заявлением) о предоставлении земельного участка обращается филиал, то в заявке должно быть указано полное наименование юридического лица и его местонахождение, на которое следует производить оформление документов. Без такой записи и в случае расхождений данных с учредительными документами юридического лица, документы о предоставлении земельного участка не принимаются к исполнению.

Следует иметь в виду, что даже в учредительных документах юридического лица имеются неточности, поэтому в «Инструкции о порядке учета юридических лиц, их обособленных подразделений в едином государственном регистре предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования», утвержденной Госкомстатом

России от 26 декабря 1996 г. № ВД-1-24/209, установлен порядок идентификации юридических лиц и правила написания их полных и сокращенных наименований.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ УЧЕТА И ИДЕНТИФИКАЦИИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ИХ ОБОСОБЛЕННЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ В ЕГРПО

Идентификация юридических лиц, их обособленных подразделений в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО) устанавливается на основании следующих классификаторов:

- ОКПО - Общероссийский классификатор предприятий и организаций (поле 01 Карточки учета объекта регистра);
- СОАТО - Система обозначений объектов административно - территориального деления (поля 03 и 40 Карточки учета объекта регистра);
- СООГУ - Система обозначений органов государственного управления и общественных организаций (поле 04 Карточки учета объекта регистра);
- ОКОНХ - Общесоюзный классификатор отраслей народного хозяйства (поля 05, 06 Карточки учета объекта регистра);
- КФС - Классификатор форм собственности (поле 07 Карточки учета объекта регистра);
- КОПФ - Классификатор организационно - правовых форм хозяйствующих субъектов (поле 08 Карточки учета объекта регистра).

Кроме этого, для ввода в ЕГРПО формируется полное и сокращенное наименование юридического лица, наименование объекта на английском языке, наименование его местонахождения, адресные реквизиты (юридический адрес), данные о руководителе, местонахождение постоянно действующего исполнительного органа (фактический адрес), сведения об учредителях, уставном капитале и долях учредителей в нем, идентификационный номер налогоплательщика, срок действия субъекта хозяйственной деятельности, данные государственной регистрации.

4.1. Правила построения полного наименования юридического лица, его обособленного подразделения (поле 02 Карточки учета объекта регистра)

4.1.1. Полное наименование на русском языке юридического лица, его филиалов, представительств или других обособленных подразделений формируется в строгом соответствии с наименованием, установленным в учредительных документах (уставе, положении) организации.

При наличии разночтения в наименовании юридического лица в текстовой части устава, свидетельстве о регистрации, на титульном листе устава, в решении администрации о регистрации юридического лица в Карточке учета объекта регистра (поле 02) указывается наименование, исходя из официального полного (фирменного) наименования, указанного в тексте устава.

Например:

- в решении администрации об учреждении муниципального предприятия - "Орловская средняя школа",
- в свидетельстве о регистрации - "Муниципальная общеобразовательная средняя школа N 9",
- на титульном листе устава - "Муниципальная средняя школа N 9 с. Орловки",
- официальное полное наименование в тексте устава - "Муниципальная общеобразовательная школа N 9 с. Орловки".

В информационном письме об учете в составе ЕГРПО данного юридического лица указывается его официальное полное наименование.

Сокращенное наименование на русском языке юридического лица, его обособленных подразделений формируется в соответствии с сокращенным наименованием, установленным в учредительных документах.

10.2.6. Практические примеры заявлений о предварительном согласовании места размещения объекта и предоставлении земельного участка

В целях ознакомления с содержанием и порядком оформления заявлений юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков для строительства приводим два примера.

а) заявление о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта:

Министерство энергетики Российской Федерации

АК "Транснефть"

Открытое акционерное общество

МАГИСТРАЛЬНЫЕ



НЕФТЕПРОВОДЫ

“ДРУЖБА”

Исх. № 50-05/203
4.11.02

Главе Администрации
района _____ области

г-ну _____

Уважаемый _____

Согласно плана реконструкции и технического перевооружения нефтепровода “Дружба-1” в 2003 году планируется выполнить комплекс строительно-монтажных работ на территории _____ района. Работы будут выполняться в соответствии с проектом, разработка которого поручена ОАО “Гипротрубопровод” (Москва) “Реконструкция нефтепровода “Дружба-1” на участке НПС “Лопатино” - НПС “Красноселки” км 40-100,5”. На территории _____ района планируется выполнить работы на участке км 40-59,5.

Поэтому просим согласовать место размещения объекта на земельном участке общей площадью 65,82 га, в том числе в аренду сроком на 1 (один) год 64,35 га, в собственность под опоры воздушной линии электропередачи ВЛ 10 кВ, камеру пуска-приема скребков, станцию катодной защиты 1,47 га из земель следующих землепользователей:

Наименование	Протяженность, м	Ширина полосы отвода, м	Общая площадь, га	в т.ч. аренда	собственность	Площадь охранной зоны, га
ЗАО “Заречье”	1650	33	5,56	5,44	0,12	8,25
КП “Вязовское”	1560	33	5,27	5,15	0,12	7,8
СХПК АФ “Чагринская”	2330	33	7,87	7,69	0,18	11,65
СХПК им. Чапаева	13960	33	47,12	46,07	1,05	69,8
Итого	19500		65,82	64,35	1,47	97,5

Площади земельных участков определены по предварительным расчетам и будут уточнены в результате выбора места размещения нефтепровода на местности и после разработки проекта строительства. Ширина полосы отвода в аренду на период строительства составляет 33 метра.

Для безопасного функционирования нефтепровода требуется установить охранную зону шириной по 25 метров в каждую сторону от оси нефтепровода. Общая площадь охранной зоны составляет 97,5 га. Режим использования земель в охранной зоне должен соответствовать «Правилам охраны магистральных трубопроводов», утвержденным Министерством топлива и энергетики России 29.04.1992 г. и Госгортехнадзором России 22.04. 1992 г. № 9.

Выполнение изыскательских работ планируется в декабре с.г., а начало производства земляных работ – апрель 2003 года.

При реконструкции нефтепровода предусматривается снятие плодородного слоя почвы и использование его для последующей рекультивации нарушенных земель, а также выполнение природоохранных мероприятий: защита почв от водной эрозии при производстве работ на склонах, охрана водных источников от загрязнения, укрепление существующих земляных защитных сооружений (нефтеловушка у с. Красное и амбар для хранения нефти км. 45+200).

В целях обеспечения доставки труб на трассу будет восстановлен мост через реку Чагрынь.

ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба” обязуется возместить согласно действующего земельного законодательства:

убытки сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду сельскохозяйственным предприятиям;

потери сельскохозяйственного производства;

выкупную цену земельных участков в соответствии с договорами купли-продажи.

Документы о согласовании места размещения объекта просим оформить на юридическое лицо: ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба», 241004 г. Брянск, ул. Уральская, д.113.

тел.(0832) _____, факс (0832) _____. Сведения о заявителе прилагаем.

Оплату и обеспечение работ будет производить наше территориальное подразделение: Куйбышевское управление ОАО МН «Дружба», которое находится по адресу г. Самара, ул. _____, дом _____, тел. _____.

Выполнение проектно-изыскательских работ поручено ОАО “Гипротрубопровод” (Москва), строительно-монтажных работ – СМУ-12 «Нефтепроводстрой» г. Новокуйбышевск (генподрядчик) и ПМК пос. Красноселки (исполнитель).

Разработку землеустроительного проекта согласования места размещения нефтепровода будет производить _____ предприятие (или индивидуальный предприниматель), о чем имеется предварительная договоренность.

Приложение: 1) Приказ Министерства топлива и энергетики Российской Федерации «О реконструкции нефтепровода «Дружба-1» на участке _____ км» от 18.08.2002 г. № 217-2.

Справка о наличии финансирования реконструкции нефтепровода и возмещения стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства.

Расчет испрашиваемой площади для выкупа в собственность и предоставления в аренду.

Расчет полосы охранной зоны нефтепровода.

Акт сдачи ранее предоставленных земель.

Обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях.

Схема размещения нефтепровода в масштабе 1:25000.

Копия свидетельства о праве пользования ранее предоставленным земельным участком.

Сведения о заявителе:

а) копия свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица;

б) копия устава ОАО МН «Дружба»;

в) копия свидетельства о постановке юридического лица на учет в налоговом органе;

г) копия справки о регистрации в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО);

д) документ, подтверждающий полномочия руководителя предприятия - приказ о назначении генерального директора;

е) доверенность на представителя юридического лица.

Зам. генерального директора
по капитальному строительству

Фамилия И.О.

б) заявление о предоставлении земельного участка:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МАЛЫЦОВСКИЙ ПОРТЛАНДЦЕМЕНТ»

242610 г Фокино

р/с _____

тел: _____

в _____ банке

ИНН _____, ОКОНХ _____, ОКПО _____

№ 13/НТО 6 февраля 2000 г

Главе администрации

_____ района

г-ну _____

З А Я В Л Е Н И Е

об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка под разработку Фокинского карьера мела, трепела для ОАО «Малыцовский портландцемент»

Фокинский карьер мела, трепела (Новый участок) при производстве горных работ в настоящее время дорабатывает площади ранее отведенных земель (распоряжение Администрации _____ области № 312-р от 23.04.98 г) и нуждается в новом оформлении земельного участка под разработку карьера мела, трепела на ближайшие 2 года.

Испрашиваемый участок занимает площадь 17,7 га, входит в состав земель фонда перераспределения и находится в аренде ТОО «Фокинское». Просим предоставить в аренду сроком на 5 лет земельный участок под разработку карьера на площади 17,7 га согласно прилагаемого проекта.

Приложения:

Материалы предварительного согласования места размещения объекта.

План испрашиваемого земельного участка.

График восстановления нарушенных земель.

Расчет испрашиваемой площади земельного участка.

Проект разработки карьера.

Проект рекультивации нарушенных земель.

Справка о финансировании горных работ.

Справка о наличии у предприятия средств на возмещение убытков сельскохозяйственного предприятия ТОО «Фокинское» и потерь сельскохозяйственного производства _____ района.

Копия горноотводного дела.
Копия лицензии на право пользования недрами.
Копия лицензии на эксплуатацию горных производств и объектов.
Сведения о заявителе (копии: свидетельства о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица, устава, свидетельства о постановке юридического лица на учет в налоговом органе, справки о регистрации в Едином государственном регистре предприятий и организаций (ЕГРПО), документ, подтверждающий полномочия руководителя предприятия).
Доверенность на представителя юридического лица.

Генеральный директор
ОАО "Мальцовский портландцемент" (подпись)

10.2.7. Обоснование и пример расчета площади земельного участка

Требуемая площадь земельного участка для строительства зависит от стадии строительства и условий эксплуатации объекта.

Ниже приводится таблица, в которой изложены факторы, влияющие на установление площади земельного участка.

Выбор земельного участка	На стадии выбора земельного участка требуется и рассматривается вся территория муниципального образования в качестве варианта размещения объекта: в пределах заранее обусловленной территории; наиболее оптимальный вариант вне зависимости от обусловленной территории
Проведение проектно-изыскательских работ	Проведение изысканий под строительство производится, как правило, на большей площади, чем требуется непосредственно для размещения объекта, с целью изучения местности и учета различных ее свойств, влияющих на строительство объекта, его эксплуатацию, включая охранные, санитарные и иные зоны
Организация строительства и выполнение строительных работ	Требуются : дополнительные земельные участки для организации строительства, транспортировки строительных материалов, их размещения, размещения вспомогательных производств (например, трубосварочных баз), строительной техники, складских и бытовых помещений. для временного складирования плодородного слоя почвы, разработки грунтовых резервов, карьеров для добычи полезных ископаемых, предназначенных для строительства объекта.
Ввод в эксплуатацию объекта и рекультивация нарушенных земель	В период ввода в эксплуатацию объекта производится ликвидация строительной базы и временных, вспомогательных производств: освобождаются земельные участки, предоставленные в аренду, то есть на период строительства; производится расчистка территории от строительного мусора, отходов и т.п.; производится рекультивация нарушенных земель и сдача их обладателю прав на земельные участки; дополнительно требуются земельные участки для размещения сырья и готовой продукции, торговой базы службы маркетинга и рекламы; возникает потребность в обеспечении специального режима использования прилегающих территорий, отнесенных (входящих) в охрannую, санитарную и иные зоны.
Горнодобывающие производства	Для осуществления непрерывного цикла на горнодобывающих производствах требуются земельные участки: для добычи сырья, складирования, первичной доработки сырья, погрузки и вывоза; для рекультивации нарушенных (отработанных) земель, выполнение которой также требует определенного времени

В целях выполнения расчета испрашиваемой площади земельного участка для строительства объекта можно использовать следующую форму и пример.

**Обоснование
площади намечаемого к изъятию (выкупу) земельного участка для строительства**

(расширения, ремонта, реконструкции)

(наименование объекта)

N.N. п.п.	Наименование основных и подсобных объектов и вспомогательных территорий	N СН, ВСН, СНиП и других нормативов	Размер площади по нормативу на 1 объект или на 1 км трассы (га или кв. метров)	Количество единиц (объектов)	Требуется всего, га или кв. метров
1					
2					
3					
4					
5					
6					

Начальник управления _____

М.П. (подпись)

_____ (Ф.И.О., дата)

Начальник ОКСа _____

(подпись)

_____ (Ф.И.О., дата)

Примечание: 1) к вспомогательным территориям относятся дороги, проезды, площадки для обслуживания и отдыха, зеленые, санитарные и иные защитные зоны (озеленение и защитные лесные насаждения), объекты электро-, газо- и водоснабжения и пожаротушения, санитарно-бытовые и др. помещения и территории, а также резерв для развития производства.

2) при установлении площади земельного участка должна быть обеспечена максимальная экономия земель, а особенно сельскохозяйственных угодий. Площади земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами отвода земель, нормативами плотности застройки площадок промышленных предприятий. Плотность застройки участка выражается в процентах и представляет собой отношение площади застройки к площади всего участка. Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов. Плотность застройки (минимальная) установлена различная для разных отраслей промышленности, ведомств, предприятий (в пределах от 17 до 74%) (Бюллетень строительной техники № 4 1974 год).

3) основные требования к планировке и застройке городских и сельских поселений, зонированию территории, размерам земельных участков по видам использования установлены строительными нормами и правилами «ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ». СНиП 2.07.01-89 с изменениями и дополнениями приказа от 13.07.90 г. №61, от 23.6.92 г. № 269, от 25.08.93 г. №18-32.

УТВЕРЖДАЮ:

Технический директор

ОАО Мальцовский портландцемент

“ ” 2000 г.

РАСЧЕТ

испрашиваемой площади земельного участка под разработку карьера мела, трепела /Новый участок/ Фокинского месторождения цементного сырья ОАО “Мальцовский портландцемент”

Карьер мела трепела /Новый участок/ разрабатывается двумя уступами: уступ вскрыши мела (трепел) и уступ добычи мела. Основным технологическим сырьем для производства клинкера является мел, а трепел, залегающий во вскрышных породах, не используется, так как по химическому составу на данном участке не подходит для использования в качестве минеральной добавки.

При расчете необходимого количества земель под разработку исходным является количество добываемого мела.

Для обеспечения заводов ОАО “Мальцовский портландцемент” технологическим сырьем согласно плана производства необходимо в течении 2000-2001 годов добыть на Новом участке 3982 тыс. тонн мела, в том числе:

в 2000 году - 1991 тыс. тонн,
в 2001 году - 1991 тыс. тонн.

Площадь отработки вышеуказанного количества мела составит:

$$S = \frac{V}{h * g}$$

где: V - объем добычи мела, т;
h - высота уступа мела, м;
g - объемный вес мела, т/м³.

Средняя высота уступа мела на Новом участке составляет 12,5 м;
Объемный вес мела составляет 1,8 т/м³.
Следовательно, площадь земельного участка для отработки мела составит:

$$S = \frac{3982000}{12,5 * 1,8} = 177000 \text{ м}^2 \text{ или } 17,7 \text{ га.}$$

Расчет выполнил:
Главный маркшейдер
ОАО "Мальцовский портландцемент" (подпись).

10.2.8. Практический пример справки о наличии средств на возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства

Министерство топлива и энергетики Российской Федерации
АК "Транснефть"
ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба"

МИЧУРИНСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ НЕФТЕПРОВОДА "ДРУЖБА"

293740 г.Мичуринск
Тамбовской области,
ул.Марата, 162-б
тел. _____

Расчетный счет _____
в Мичуринском _____
г. Мичуринск

" ____ " _____ 200 ____ г. Исх. N _____

Главе администрации
Мантуровского района,
Курской области

Справка о наличии средств на возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства

Сообщаем, что в случае положительного решения вопроса о предоставлении земельного участка для строительства (расширения, ремонта, реконструкции)

(наименование объекта)

оплата стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства в бюджет районной (областной) администрации и убытков, включая упущенную выгоду, собственнику(ам) земельного(ых) участков в общей сумме _____ руб. включена в проектно-сметную часть проекта строительства и будет произведена в установленные земельным законодательством сроки.

М.П.	Начальник управления	_____	_____
		(подпись)	(Фамилия И.О.)
	Гл. бухгалтер	_____	_____
		(подпись)	(Фамилия И.О.)

10.3. Разработка проектно-сметной документации строительства объекта с учетом требований по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков

После согласования места размещения объекта производятся проектно-изыскательские работы, по результатам которых должна быть составлена проектно-сметная документация строительства объекта. Для разработки землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта потребуется:

Генеральный план размещения объекта, инженерных и транспортных сетей, границ защитных, санитарных и иных зон и особо охраняемых территорий.

Проект рекультивации нарушенных земель, предоставленных во временное пользования или проект землевания, на землях предоставленных в постоянное пользование (снятие, складирование, транспортировка и использование плодородного слоя почвы).

Проекты восстановления нарушенных мелиоративных систем, инженерных и транспортных сетей, переноса и строительства на новом месте зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу, освоения новых или улучшения существующих сельскохозяйственных угодий взамен изымаемых (при необходимости).

Проектно-сметная документация по объектам согласованного долевого строительства для развития инженерных и транспортных сетей и других объектов городской инфраструктуры.

Продольный и поперечный профиль для автомобильных и железных дорог.

График занимаемых земель.

Раздел проекта по охране природы и окружающей среды.

Расчет испрашиваемой площади (экспликация земель) по видам и срокам пользования (временное, постоянное).

Материалы согласования, рассмотрения и утверждения проекта.

Заключение государственной экологической экспертизы проекта строительства объекта.

Перечисленные выше документы являются неотъемлемой частью заявления юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства объекта). Без этих документов ходатайство не будет принято к исполнению.

Общие требования по составу и порядку оформления проектной документации на строительство объекта установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации от 07.05.98 г. № 73-ФЗ и иных нормативных и правовых актах по градостроительству и архитектуре, строительных нормах и правилах и т.п. Отдельные извлечения из Градостроительного кодекса и Инструкции о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений СНиП 11-01-95 (Минстрой России, Москва, 1995) приведены в данном разделе.

«В градостроительную документацию всех видов в соответствии с заданием на ее разработку включаются разделы об охране недр, окружающей природной среды, о рациональном использовании природных ресурсов и землеустройстве» (статья 10 Градостроительного кодекса).

«Требования безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также нормативно-техническими документами федеральных органов архитектуры и градостроительства, федеральных органов по охране окружающей природной среды, санитарно-эпидемиологическому надзору гражданской обороне, предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, земельным ресурсам и землеустройству, охране недр, вод, атмосферного воздуха, почв, нормативно-техническими документами других федеральных органов государственного контроля и надзора, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации» (п. 2, статьи 9 Градостроительного кодекса РФ).

Проектная документация должна учитывать и в ней должны быть указаны: генеральная схема расселения на территории Российской Федерации (статья 31 Градостроительного кодекса РФ), консолидированные схемы градостроительного планирования (статья 32 Градостроительного кодекса РФ), территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории субъектов Российской Федерации и частей территорий субъектов Российской Федерации (статья 33 Градостроительного кодекса РФ),

территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) - (статья 34 Градостроительного кодекса РФ), генеральные планы городских и сельских поселений (статья 35 Градостроительного кодекса РФ), границы черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований (статья 36 Градостроительного кодекса РФ), зонирование территории, определяющее вид использования и установленные ограничения (статьи 37-48 Градостроительного кодекса РФ), градостроительные требования к использованию земельных участков в городских и сельских поселениях (статья 56 Градостроительного кодекса РФ), проект планировки (статья 58 Градостроительного кодекса РФ), проект межевания территории (статья 59 Градостроительного кодекса РФ), проект застройки (статья 60 Градостроительного кодекса РФ), красные линии и линии регулирования застройки (п.7, статьи 56 Градостроительного кодекса РФ).

«Запрещаются разработка, согласование, утверждение и реализация градостроительной документации, разработанной без учета материалов соответствующих комплексных инженерных изысканий» (п.5, статьи 9 Градостроительного кодекса РФ).

В градостроительной документации должны быть указаны «разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, которые установлены проектами планировки» (из статьи 16 Градостроительного кодекса РФ).

Для оформления документации по удостоверению права на земельный участок в городских и сельских поселениях обязательна должна быть следующая информация (п.6, статьи 56 Градостроительного кодекса РФ) :

код территориальной зоны, установленный правилами застройки;

функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;

местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливается законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;

наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов;

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений СНиП 11-01-95 (Минстрой России, Москва, 1995)
(извлечения)

«3.1.Разработка проектной документации осуществляется при наличии утвержденного решения о предварительном согласовании места размещения объекта, на основе утвержденных (одобренных) обосновании инвестиций в строительстве или иных предпроектных материалов, договора, задания на проектирование и материалов инженерных изысканий.

При проектировании предприятий, зданий и сооружений производственного назначения следует учитывать решения, принятые в схемах и проектах районной планировки, генеральных планах городов, поселков и сельских поселений, проектах планировки жилых, промышленных и других функциональных зон.

4.1.2.Генеральный план и транспорт.

Основные чертежи:

ситуационный план размещения предприятия, здания, сооружения с указанием на нем существующих и проектируемых внешних коммуникаций, инженерных сетей и селитебных территорий, границы санитарно-защитной зоны, особо охраняемые территории. Для линейных сооружений приводится план трассы (внеплощадочных и внутриплощадочных), а при необходимости - продольный профиль трассы;

картограмма земляных масс;

генеральный план, на котором наносятся существующие и проектируемые (реконструируемые) и подлежащие сносу здания и сооружения, объекты охраны окружающей среды и благоустройства, озеленения территории и принципиальные решения по расположению внутриплощадочных инженерных сетей и транспортных коммуникаций, планировочные отметки территории. Выделяются объекты, сети и транспортные коммуникации, входящие в пусковые комплексы.

5.Состав рабочей документации.

Вместе с заданием на проектирование заказчик выдает проектной организации исходные материалы:

обоснование инвестиций строительства данного объекта;

решение местного органа исполнительной власти о предварительном согласовании места размещения объекта;

акт выбора земельного участка (трассы) для строительства и прилагаемые к нему материалы;
архитектурно-планировочное задание, составляемое в установленном порядке;
технические условия на присоединение проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям;
сведения о проведенных с общественностью обсуждениях решений о строительстве объекта;
исходные данные по оборудованию, в том числе индивидуального изготовления;
материалы инвентаризации, оценочные акты и решения органов местной администрации о сносе и характере компенсации за сносимые здания и сооружения;
материалы, полученные от местной администрации и органов государственного надзора, в том числе характеристика социально-экономической обстановки, природных условий и состояния природной окружающей среды, данные о существующих источниках загрязнения и другие сведения в соответствии с требованиями природоохранных органов, санитарно-эпидемиологические условия в районе строительства;
имеющиеся материалы инженерных изысканий и обследований, обмерочные чертежи существующих на участке строительства зданий и сооружений, подземных и наземных сетей и коммуникаций;
условия на размещение временных зданий и сооружений, подъемно-транспортных машин и механизмов, мест складирования строительных материалов;
другие материалы».

10.4. Государственная экспертиза и порядок утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации

Документация на строительство объекта должна пройти государственные экологическую, градостроительную и иные экспертизы, а затем должна быть утверждена в установленном порядке.

В целях упорядочения процедуры и сокращения сроков проведения государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации Правительство Российской Федерации приняло постановление "О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации" от 27 декабря 2000 г. № 1008. Постановлением установлено, что градостроительная, предпроектная и проектная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе независимо от источников финансирования и формы собственности объектов строительства, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также утверждено «Положение о проведении государственной экспертизы и утверждении градостроительной, предпроектной и проектной документации в Российской Федерации».

Под **градостроительной документацией** понимается документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке, предусмотренная в главах V - IX Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Под **предпроектной документацией** понимается обоснование инвестиций, привлекаемых для строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений.

Под **проектной документацией** понимается инвестиционный проект, проект (рабочий проект) строительства, реконструкции, расширения, капитального ремонта и технического перевооружения предприятий, зданий и сооружений, а также консервации и ликвидации опасных производственных объектов.

Не подлежит экспертизе документация на объекты, строительные работы на которых не затрагивают их конструктивных и других характеристик надежности и безопасности и для строительства, расширения, реконструкции, технического перевооружения, капитального ремонта, консервации и ликвидации которых не требуется разрешения.

«Предпроектная документация на объекты, строительство которых осуществляется частично или полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, государственных кредитов и кредитов, получаемых под государственные гарантии, других средств, поступающих в качестве государственной поддержки, а также на потенциально опасные и технически особо сложные объекты независимо от источников финансирования и формы собственности подлежит государственной экспертизе до утверждения этой документации.

По объектам, строительство которых осуществляется за счет собственных средств заказчика (инвестора), включая привлеченные средства, в том числе средства иностранных инвесторов, кроме потенциально опасных и технически особо сложных объектов, решение о проведении государственной экспертизы предпроектной документации принимает заказчик (инвестор)» (извлечение из Положения).

«Целями государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации являются:

- а) предотвращение создания объектов, строительство и использование которых нарушает права физических и юридических лиц или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке норм и правил;
- б) оценка эффективности капитальных вложений, направляемых на строительство объектов, осуществляемое за счет средств федерального бюджета и средств бюджетов субъектов Российской Федерации.

4. При проведении государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации обеспечивается проверка ее соответствия исходным данным, техническим условиям и требованиям по проектированию и строительству объектов, выданным органами государственного надзора и контроля и заинтересованными организациями.

Градостроительная, предпроектная и проектная документация, разработанная в соответствии с указанными исходными данными, техническими условиями и требованиями, дополнительному согласованию с органами и организациями, их выдавшими, не подлежит, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации» (извлечение из Положения).

«На федеральном уровне государственная экспертиза градостроительной, предпроектной и проектной документации проводится:

а) Экспертным советом при Правительстве Российской Федерации;

б) Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу с участием следующих федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных на проведение специализированной экспертизы (далее именуются - органы специализированной экспертизы):

Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (государственная экспертиза в области предупреждения чрезвычайных ситуаций);

Министерство природных ресурсов Российской Федерации (государственная экспертиза в области охраны окружающей природной среды, использования и охраны водных объектов и недр);

Министерство труда и социального развития Российской Федерации (государственная экспертиза условий труда);

Федеральный горный и промышленный надзор России (экспертиза промышленной безопасности и рационального использования недр);

другие федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные на проведение государственной экспертизы;

в) федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на проведение ведомственной экспертизы (далее именуются - органы ведомственной экспертизы), в соответствии с положениями о разграничении функций по государственной экспертизе и утверждению предпроектной и проектной документации между соответствующими федеральными органами исполнительной власти и Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу» (извлечение из Положения).

В Положении установлены требования по проведению государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации:

- по разграничению полномочий;

- по организации и проведению;

- по сводному заключению к результатам экспертизы.

«Сводное заключение по результатам проведения государственной экспертизы градостроительной, предпроектной и проектной документации (далее именуется - сводное заключение) содержит совокупную оценку экономической целесообразности и технической возможности реализации проектных решений с учетом требований экологической и промышленной безопасности, а также соответствия архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений технологическим требованиям, требованиям конструктивной надежности и безопасности. В сводном заключении также устанавливаются основные технико-экономические показатели строительства объектов» (извлечение из Положения).

Сводное заключение подготавливается:

а) на федеральном уровне - Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу;

б) на региональном уровне - организациями государственной вневедомственной экспертизы субъектов Российской Федерации.

УТВЕРЖДЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ, ПРЕДПРОЕКТНОЙ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

«24. Градостроительная документация утверждается в соответствии со статьями 21-23 Градостроительного кодекса Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

25. Предпроектная документация утверждается заказчиком (инвестором).

26. Проектная документация утверждается:

а) по объектам, строительство которых осуществляется за счет средств федерального бюджета, - Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу или в порядке, устанавливаемом этим Комитетом совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти;

б) по объектам, строительство которых осуществляется за счет бюджетов субъектов Российской Федерации, - в порядке, устанавливаемом органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

в) по объектам, строительство которых осуществляется за счет собственных средств заказчика (инвестора), включая привлеченные средства, в том числе средства иностранных инвесторов, - заказчиком (инвестором)» (извлечение из Положения).

10.5. Заявление гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства объекта

После утверждения проекта и включения объекта в план строительства предприятие, учреждение, организация обращаются в орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, обладающий правом изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков, с заявлением об изъятии предварительно согласованного земельного участка и предоставлении его для строительства объекта.

Обращаем внимание на то, что на практике, нередко бывают случаи когда генплан строительства объекта не соответствует проекту границ земельного участка, предварительно согласованному для размещения объекта и площади, указанной в акте о выборе земельного участка. Причин для этого множество, среди которых можно выделить следующие:

- проведение детальных инженерных изысканий (инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических);
- привязка объекта с учетом рельефа местности, конфигурации границ земельного участка и других условий местности, определенных при детальной разработке генерального плана строительства объекта;
- возникновение дополнительных частных вариантов размещения объекта;
- необходимость размещения (или подключения) ранее не учтенных инженерных коммуникаций (подъездные автомобильные дороги, источники энергоснабжения, водоснабжения, канализации, очистные сооружения и др.;
- выполнение технических условий, замечаний и предложений при детальных согласованиях, экспертизе и утверждении проекта;
- учете в проекте строительства строительных норм и правил;
- установление охранных и санитарно-защитных зон;
- выявление ранее не учтенных подземных коммуникаций в границах земельного участка;
- возникновение разногласий с собственниками земельного участка и иными обладателями прав на земельный участок по договору купли-продажи, расчету выкупной стоимости и убытков.

При размещении объекта в стесненных условиях или при наличии принципиальных расхождений проекта границ земельного участка и генплана, а также в общей площади и площадях по видам земельных угодий проводится повторно работа по выбору земельного участка на местности с составлением нового варианта акта о выборе земельного участка и проекта границ земельного участка. Например, ранее лесные насаждения не затрагивались, а по генплану требуется перевод лесных земель в нелесные или увеличение площади лесных земель, переводимых в нелесные и т.п. Одной из причин для повторного составления акта о выборе земельного участка может быть наличие возражений в изменении границ земельного участка и его площади, членов комиссии, заинтересованных лиц, органов местного самоуправления, муниципальных служб, собственников инженерных коммуникаций и др., выявленных при рассмотрении и согласовании проекта строительства объекта.

Таким образом, все отступления от материалов предварительного согласования земельного участка должны быть утверждены повторным актом выбора земельного участка при окончательном оформлении землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства. Это касается увеличения площади и изменения границ земельного участка. Экспертная комиссия Государственной экологической экспертизы рекомендовала отменить распоряжение Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р о переводе лесных земель в нелесные в лесах первой группы в Иркутской области площадью 24,24 га АОЗТ «Север-ЗЛТД» под строительство складов. Предварительное согласование по выбору площадки было выдано на площадь 6,26 га.

Составление акта о выборе земельного участка и проекта границ земельного участка с изменениями и дополнениями может производиться как отдельно, так и одновременно с разработкой второго этапа (стадии) землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка.

Организацию работ по подготовке материалов для изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков осуществляют районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству, а разработку проекта осуществляет землеустроительное предприятие, имеющее квалифицированных специалистов.

Согласно требованиям статьи 32 Земельного кодекса «исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства».

Учитывая ограниченные сроки для рассмотрения и принятия решения по заявлению гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, необходимо тщательно изучать состав и содержание представленных документов и требовать представления их в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с установленными требованиями, в противном случае документы возвращаются заказчику.

Для того, чтобы правильно оформить землеустроительную документацию по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства необходимо включить в состав землеустроительного

проекта, прилагаемого к заявлению заказчика об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства объекта:

Материалы предварительного согласования места размещения объекта (включая акт о выборе земельного участка, постановление органа местного самоуправления или органа государственной власти о согласовании места размещения объекта и др.).

Документы по списку, приведенному в разделе 10.3 (Генеральный план размещения объекта, инженерных и транспортных сетей, границ защитных, санитарных и иных зон и особо охраняемых территорий и другие документы согласно пунктов 1-10).

Расчет выкупной стоимости, убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства и затрат на биологическую рекультивацию нарушенных земель.

Справка о наличии средств для выкупа земельного участка, на возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства.

Титул вновь начинаемой стройки или справка о финансировании строительства объекта.

Договор о намерениях купли-продажи земельного участка (при необходимости).

Акт горного отвода и копия лицензии на право пользования недрами и другие лицензии.

Акт технического обследования лесных площадей и расчет платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда.

Сведения о заявителе.

Осуществление отдельных видов деятельности не допускается без наличия лицензии. Соответственно предоставление земельных участков также не может быть произведено без наличия лицензии, например:

горного отвода и лицензии на пользование недрами;

лицензии на водопользование и заключенного в соответствии с ней договора водопользования;

на деятельность в области безопасного обращения с пестицидами и агрохимикатами;

деятельность по проведению геолого-съемочных работ;

деятельность по бурению скважин на воду;

эксплуатация инженерной инфраструктуры городов и других населенных пунктов;

эксплуатация централизованных систем питьевого водоснабжения и систем водоотведения городских и других поселений;

деятельность, предприятий, учреждений по проведению работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну;

проектирование, строительство, реконструкция, ремонт и содержание дорог и дорожных сооружений на них;

строительство и эксплуатация горных производств и объектов;

строительство и эксплуатация магистральных газопроводов, нефтепроводов и продуктопроводов;

и другие лицензии согласно установленных перечней.

Перечень федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих лицензирование и Перечень видов деятельности, лицензирование которых осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, и федеральных органов власти, разрабатывающих проекты положений о лицензировании этих видов деятельности, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 11.04.2000 № 326.

Разработку землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства проводит землеустроительное предприятие (или частные предприниматели) по договору с заказчиком.

Материалы проекта представляются органу местного самоуправления для рассмотрения и принятия решения в пределах своих полномочий.

Орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации может принять решение об отказе в предоставлении земельного участка. Неправомерная деятельность указанных органов может быть обжалована в судебном порядке.

При рассмотрении дела суд имеет право вынести решение, подтверждающее правильность отказа в предоставлении земельного участка, либо о неправомерности принятого решения об отказе. Решение суда в этом случае является основанием для оформления права на данный участок и подлежит исполнению в установленном законом порядке.

10.5.1. Заявление юридического лица об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для объекта федерального значения

Для объектов федерального значения к заявлению о предоставлении земельного участка могут быть приложены документы, которые являются основанием для выдачи разрешений (специальных разрешений) на строительство объектов недвижимости федерального значения, в том числе осуществляемого на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования:

а) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

б) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

в) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

г) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономики Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе. (Из п.21 «Правила выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2000 № 221.

10.5.2. Практический пример постановления Правительства Российской Федерации о строительстве объекта федерального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14 июля 2000 г. N 522

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ФИНАНСИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА БАЛТИЙСКОЙ ТРУБОПРОВОДНОЙ СИСТЕМЫ (извлечение)

В целях ускорения строительства Балтийской трубопроводной системы Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Согласиться с предложением Министерства энергетики Российской Федерации о возложении функций заказчика строительства Балтийской трубопроводной системы на акционерную компанию по транспорту нефти "Транснефть" (далее именуется - компания "Транснефть").

2. Министерству энергетики Российской Федерации с участием компании "Транснефть" в 2-недельный срок утвердить:

программу реконструкции, технического перевооружения и капитального ремонта магистрального нефтепровода Ярославль - Кириши, входящего в Балтийскую трубопроводную систему, на 2001 год;

программу и график строительства вновь сооружаемых объектов Балтийской трубопроводной системы (участок нефтепровода Кириши - Приморск, нефтеналивной терминал в г. Приморске).

3. Федеральной энергетической комиссии Российской Федерации:

учитывать в тарифах на транспортировку нефти по системе магистральных нефтепроводов компании "Транснефть" средства для финансирования программы реконструкции магистрального нефтепровода Ярославль - Кириши;

установить в 2-недельный срок тарифы на транспортировку нефти по системе магистральных нефтепроводов компании "Транснефть" с учетом инвестиций на финансирование строительства объектов Балтийской трубопроводной системы в соответствии с утвержденными программой и графиком нового строительства и иных средств на финансирование, включая привлечение компанией "Транснефть" заемных средств в размере не менее 100 млн. долларов США.

4. Рекомендовать органам исполнительной власти Ленинградской, Новгородской, Тверской и Ярославской областей оказывать всемерное содействие в решении вопросов, связанных с реализацией проекта строительства Балтийской трубопроводной системы, в том числе касающихся землеотвода и перевода лесных земель в нелесные.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

10.5.3. Практический пример: Внутрипостроечный титульный список

Внутрипостроечный титульный список

(министерство, ведомство)

Объекты сервисной зоны автомобильного
пограничного перехода "Погар-Семеновка"
Погарского района Брянской области
(наименование застройки)

на 2003 год (начало списка)

Остаток сменного лимита финансирования на начало _____ г. _____ тыс.руб.

Общая сумма фактически произведенных затрат на приобретение оборудования, предусмотренного сметой с начала строительства до 1 января 200 _____ года _____ тыс. руб.

Объект (наименование застройки) пусковых комплексов, технологических этапов, отдельных объектов, сооружений и видов затрат	Код стройки	№ пуско- вого компле- кса или вида затрат	Код мощности пускового комплекса		Срок строи-тель- ства по норме ПОС месяцев	Месяц в год начала строи- тель-ства	Месяц в год начала строи- тель-ства	Ввод в действие в текущем году	
			Вид продукции и по СКП или ОКОП	Еди- ницы изме- рения по СОЕИ				Всего	Основ- ных фондов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Кафе в ценах 1991 г				п.мес	4	06.03	10.03	25	76,3
Гостиница в ценах 1991г.				мест	4	06.03	10.03	36	175,2
Автозаправочная станция в ценах 1991г.				колон	3	06.03	10.03	6	61,2
Всего в ценах 1991 г								76	322,7

Внутрипостроечный титульный список

на 2003 год (окончание списка)

Приложение № 1

УТВЕРЖДАЮ: Зам.директора ДГУП "Росток-Брянск"
(должность)

И.О.Фамилия

“ _____ ” _____ 200 _____ г.

Код формы Код учреждения Код заказчика
Дата
тыс.руб. _____

Сметная стоимость в том числе			Остаток сметной стоимости к началу года			Лимит капитальных вложений на год			КС стройки
Всего	СМР по договорной цене	Обору- дование	Всего	СМР по договорной цене	Обору- дование	Всего	СМР по договорной цене	Обору- дование	
76,3	62,1	14,2	76,3	62,1	14,2	76,3	62,1	14,2	
175,2	156,2	19,0	175,2	156,2	19,0	175,2	156,2	19,0	
61,2	12,0	49,2	61,2	12,0	49,2	61,2	12,0	49,2	
312,7	230,3	82,4	312,7	230,3	82,4	312,7	230,3	82,4	

Начальник производственного отдела _____

10.5.4. Практический пример: Фрагмент графика занимаемых земель

График занимаемых земель

(фрагмент)

Положение трассы по административному делению (область, район)				Жуковский район Брянской области
Землепользователь		Слева от трассы		н.п. Светлый Ключ
		Справа от трассы		совхоз "Светлый"
Данные об угодьях	Наименование угодий	Слева от трассы		огороды
		Справа от трассы		пашня
	Положение по пикетажу границ землепользования и земельных угодий			
Данные о существующей полосе отвода	Ординаты границ полосы отвода	Слева от трассы		
		Справа от трассы		
	Положение по пикетажу границ землепользования и земельных угодий			
Отвод внедрассовых земель (назначение отвода, положение, вид угодий и площадь)		В постоянное пользование		
		Во временное пользование		
СХЕ М А ПО Л О С Ы О Т В О Д А			Граница	
				
			работ → ПК 1+250	
Тип поперечного профиля				
Отвод земель под дорогу (наименование угодий, площадь)		В постоянное пользование		огороды 0,24 пашня 0,24
		Во временное пользование		огороды 2,36 пашня 2,36

11. Оформление документов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства

11.1. Оформление, состав и содержание землеустроительного проекта

Землеустроительный проект изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства должен иметь надлежащее оформление: этикетку, титульный лист, опись документов, пояснительную записку и непосредственно документы, подготовленные ранее или разработанные в процессе работы: начиная от заявления юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка и заканчивая постановлением органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка.

На этикетке и титульном листе землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства объекта необходимо указывать:
наименование этапа (стадии) землеустроительного проекта;
наименование юридического лица, которому предоставляется земельный участок;
цель предоставления земельного участка, то есть наименование объекта строительства;
местоположение земельного участка или его адрес;
наименование юридического лица, у которого изымается (выкупается) земельный участок;
название административного образования (район, область).

В представленных ниже вариантах оформления этикеток и титульного листа курсивом показана переменная информация, а прямым шрифтом записана постоянная информация, то есть шаблон.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ (1-й этап) предварительного согласования для <i>ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба»</i> места размещения <i>нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке</i> <i>225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке</i> <i>270-273 км</i> на земельном участке <i>ОПХ «Восход», ПСХ «Рассвет», ТОО «Авангард» и др.</i> <i>Дубровского района Брянской области</i>

На этикетке допускается сокращенное наименование организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов, принятых Госкомстатом, о которых было сказано в главе 11, например, вместо «Открытое акционерное общество» можно записать ОАО, что и сделано в предложенном варианте этикетки. Другие сокращения ОПХ, ПСХ, ТОО - это тоже сокращенное наименование организационно-правовых форм хозяйствующих субъектов.

При изъятии (выкупе) земельных участков под строительство нефтепровода затрагивается несколько десятков собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земель, и перечислить их всех на этикетке не всегда возможно, поэтому указаны основные землепользователи, а остальные - в соответствующих документах землеустроительного проекта.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ (2-й этап) предоставления <i>ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба»</i> земельного участка для <i>нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке</i> <i>225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке</i> <i>270-273 км</i> изымаемого (выкупаемого, арендуемого) у <i>ОПХ «Восход», ПСХ «Рассвет», ТОО «Авангард» и др.</i> <i>Дубровского района Брянской области</i>

Вид права на земельный участок (собственность, постоянное пользование, аренда и т.п.), срок использования, вид сделки, номер и дата договора, а также другие сведения содержатся в документах землеустроительного проекта, поэтому не обязательно писать об этом на этикетке и титульном листе.

При переводе лесных земель в нелесные земли формируется дополнительное дело, в которое прикладываются все документы (или нотариально заверенные копии) по землям лесного фонда. Для указанного дела возможен следующий вариант этикетки и титульного листа.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ перевода лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда для ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба» места размещения <i>нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке</i> <i>225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке</i> <i>270-273 км</i> на земельном участке <i>Мглинского лесхоза</i> <i>Дубровского района Брянской области</i>

ОФОРМЛЕНИЕ ТИТУЛЬНОГО ЛИСТА

в верхней части титульного листа записывается наименование вышестоящей организации;

далее следует полное наименование юридического лица предприятия – разработчика землеустроительного проекта;

в правой верхней части титульного листа записывается дата и номер договора и наименование предприятия заказчика;

по центру титульного листа размещается этикетка, формы которой были приведены выше;

в нижней части титульного листа указываются фамилии руководителей и исполнителей землеустроительного проекта с их подписями, заверенными печатью землеустроительного предприятия;

под подписями авторов указывается город, где размещается землеустроительное предприятие и год разработки землеустроительного проекта.

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВ

За титульным листом прикладывается полная опись документов, содержащихся в землеустроительном проекте. Если проект состоит из нескольких томов и приложений, то указываются названия томов и приложений, а потом содержание данного тома или приложения.

За описью документов, содержащихся в землеустроительном проекте (1 этап) следуют:

Пояснительная записка к землеустроительному проекту и приложение к пояснительной записке (обзорный план - схема месторасположения земельного участка в более мелком масштабе, чем план земельного участка, позволяющий определить этот участок на территории муниципального образования или субъекта Российской Федерации) .

Заявление юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, о выборе земельного участка, предварительном согласовании места размещения объекта, копия устава, учредительных документов, документов о регистрации и полномочиях руководителя юридического лица, другие документы по обоснованию строительства, в том числе от вышестоящей организации, справка о наличии средств для финансирования строительства, выкупа земельного участка, возмещения стоимости потерь и убытков, расчет испрашиваемой площади, справка о сроках и этапах строительства и при наличии: предпроектные разработки, эскизные проекты, обоснование инвестиций (ОИ), технико-экономическое обоснование (ТЭО).

Документы органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, свидетельствующие о том, что заявление юридического лица было рассмотрено и даны поручения для разработки землеустроительного проекта предварительного согласования земельного участка для строительства:

постановление (распоряжение) о выборе земельного участка;

поручение комитету по земельным ресурсам и землеустройству об организации землеустроительных работ (если такое поручение было);

а также другие документы с поручениями, обращениями и резолюциями, которые были созданы в целях возбуждения землеустроительного дела (при наличии);

письмо-поручение (или техническое задание) руководителя комитета по земельным ресурсам и землеустройству либо юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства,

землеустроительному предприятию или индивидуальному предпринимателю для выполнения землеустроительных работ.

Материалы обследования ранее предоставленных земель, сведения о их рекультивации и сдаче, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях.

Справка о наличии (отсутствии) полезных ископаемых, акт горного отвода, лицензии на право пользования недрами, водными объектами и др.

Справка о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке.

Акт о выборе земельного участка.

Проект границ земельного участка (приложение к акту выбора) с указанием охранных зон и сервитутов в пользу земельного участка, ограничений и обременений в пользу иных лиц.

Экспликация земель по видам угодий и прав на:

- земельный участок;
- охранные и санитарно-защитные зоны, придорожные полосы, дороги, проходы для установления сервитута в пользу земельного участка;
- установленным ограничениям и обременениям земельного участка в пользу иных лиц.

Акт технического обследования земельных участков, испрашиваемых к отводу из лесного фонда с приложением выкопировки из материалов лесоустройства и расчета платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятия земель лесного фонда.

Материалы оценки объектов оценки, расчеты и акты установления стоимости убытков, упущенной выгоды и потерь сельскохозяйственного, лесного и иного производства, связанные с изъятием земельного участка и установлением сервитутов.

Заключения и протоколы собраний собственников и иных обладателей прав на земельный участок и имущество, расположенное на земельном участке (в том числе пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, аренда и др.). Договора о намерениях заключения сделок с земельным участком или иным имуществом на земельном участке.

Обращения или публикации об уведомлении собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и их письменное согласие (или отказ) на совершение сделки с земельным участком.

Копии решения органа местного самоуправления о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Копия публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Копия протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Копия запроса органа местного самоуправления необходимой информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выписки из дежурной кадастровой карты (планы), содержащей сведения о местоположении земельного участка (запрос производится в соответствии с п.2 статьи 31 Земельного кодекса).

Документы, предоставленные государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями, содержащие ответы на запросы органа местного самоуправления о предоставлении информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельного участка. (Документы могут быть оформлены в виде справки, заключения, технических условий и выписки из государственного кадастрового учета земельных участков).

Копия письма органа местного самоуправления или публикации в местной печати информации для населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Материалы опросов, сходов, референдумов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельного участка для строительства.

Оценка воздействия на окружающую среду в соответствии с требованиями статьи 32 Федерального закона «Об охране окружающей среды».

Заключения органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель (обязательно), центра санэпиднадзора и органов пожарного надзора (обязательно), а при необходимости заключения: органов по распоряжению муниципальным или государственным имуществом (если затрагиваются земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности), органов осуществляющих охрану: памятников истории и культуры, водных объектов, животного мира, а также радиологического, ветеринарного, фитосанитарного, дорожного надзора и инспекций, органов сельского хозяйства, мелиорации, рыболовства, судоходства, эксплуатации гидротехнических сооружений, гражданской обороны и МЧС, комитетов по делам коренных малочисленных народов и др. По приграничным зонам требуются дополнительно заключения органов, уполномоченных по вопросам обороны, безопасности и таможни.

Решение органа местного самоуправления о предварительном согласовании места размещения объекта (в пределах его полномочий).

Если принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта относится к полномочиям органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, то к землеустроительному проекту прикладываются следующие дополнительные материалы:

Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель (комитет по земельным ресурсам и землеустройству, орган архитектуры и градостроительства, комитет природных ресурсов, комитет по сельскому хозяйству) и центра санитарного надзора.

Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием лесного фонда, водных объектов и недр (при необходимости, если затрагиваются указанные объекты).

Другие документы, согласования и заключения, предусмотренные уставом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предварительном согласовании места размещения объекта (в пределах его полномочий).

Если принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, то к землеустроительному проекту прикладываются все документы, указанные в пунктах 1-27, а также ходатайство (письмо) субъекта Российской Федерации в Правительство Российской Федерации. Из опыта работы можно отметить, что на стадии предварительного согласования Правительство рассматривает только крупные объекты, строительство которых производится за счет федерального бюджета или которые затрагивают территорию нескольких субъектов Российской Федерации. Это могут быть межрегиональные объекты трубопроводного, железнодорожного или автомобильного транспорта, объекты энергетики (атомные и гидроэлектростанции), объекты оборонного значения и закрытых административных образований и т.п. А если в интересах юридических лиц, муниципальных образований производится изъятие земель лесного фонда, находящегося в федеральной собственности, то, как правило, на стадии предварительного согласования земельного участка материалы землеустроительного проекта в Правительство Российской Федерации не направляются, а направляются при наличии проекта строительства объекта, проекта рекультивации нарушенных земель, то есть на 2-й стадии разработки землеустроительного проекта.

Согласно п. 8. Статьи 31 Земельного кодекса «решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет».

После принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, проводит инженерные изыскания на земельном участке, разрабатывает проект строительства объекта, проект рекультивации нарушаемых земель, проводит согласование этих проектов, их государственную экологическую экспертизу и утверждает в установленном порядке.

Затем для осуществления строительства объекта решаются вопросы изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка, для решения которых разрабатывается землеустроительный проект (2-й этап). Исходя из требований земельного, лесного, водного и иного законодательства в состав землеустроительного проекта могут входить, как ранее перечисленные, так и новые документы указанные в пункте 2, прикладываемые к заявлению юридического лица. Учитывая то, что некоторые документы могли быть изготовлены при разработке 1-го этапа землеустроительного проекта, мы сохраняем последовательность и нумерацию документов, а также даем краткий комментарий и рекомендацию о включении в землеустроительный проект.

За описью документов, содержащихся в землеустроительном проекте (2 этап) следуют:

Наименование	Рекомендация о включении в землеустроительный проект (2-й этап)
Пояснительная записка к землеустроительному проекту и приложение к пояснительной записке (обзорный план - схема месторасположения земельного участка в более мелком масштабе, чем план земельного участка, позволяющий определить этот участок на территории муниципального образования или субъекта Российской Федерации).	Обязательно
Заявление юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства размещения объекта,	Обязательно
+ землеустроительный проект (1-й этап), включающий материалы предварительного согласования места размещения объекта,	Обязательно

+ копия устава, учредительных документов, документов о регистрации и полномочиях руководителя юридического лица,	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
+ документы по обоснованию строительства, в том числе от вышестоящей организации,	При наличии
+ справка о наличии средств для финансирования строительства, выкупа земельного участка, возмещения стоимости потерь и убытков,	Обязательно
+ генплан строительства объекта,	Обязательно
+ проект рекультивации нарушенных земель,	Обязательно
+ график занимаемых земель,	Обязательно
+ продольный и поперечные профили (для линейных объектов),	Обязательно
+ заключение экологической экспертизы по проекту строительства объекта.	Обязательно
Документы органа местного самоуправления или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, свидетельствующие о том, что заявление юридического лица было рассмотрено и даны поручения для разработки землеустроительного проекта (2-го этапа) изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства: поручение комитету по земельным ресурсам и землеустройству об организации землеустроительных работ (если такое поручение было); а также другие документы с поручениями, обращениями и резолюциями, которые были созданы в целях возбуждения землеустроительного дела (при наличии); письмо-поручение (или техническое задание) руководителя комитета по земельным ресурсам и землеустройству либо юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, землеустроительному предприятию или индивидуальному предпринимателю для выполнения землеустроительных работ (2-й этап).	Обязательно
Материалы обследования ранее предоставленных земель, сведения о их рекультивации и сдаче, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если ранее отсутствовали
Справка о наличии (отсутствии) полезных ископаемых, акт горного отвода, лицензии на право пользования недрами, водными объектами и др. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если ранее отсутствовали
Справка о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если ранее отсутствовала
Акт о выборе земельного участка. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Составляется новый акт если произошло отклонение в размещении объекта и увеличение площади
Проект границ земельного участка (приложение к акту выбора) с указанием охранных зон и сервитутов в пользу земельного участка, ограничений и обременений в пользу иных лиц или Кадастровый план земельного участка, если после выбора земельного участка прошло межевание земельного участка и постановка на государственный кадастровый учет.	Обязательно прикладывается имеющийся проект границ или кадастровый план земельного участка. Составляется новый проект границ если составляется новый акт о выборе земельного участка
Экспликация земель по видам угодий и прав на:	Обязательно
земельный участок;	
охранные и санитарно-защитные зоны, придорожные полосы, дороги, проходы для установления сервитута в пользу земельного участка;	
установленным ограничениям и обременениям земельного участка в пользу иных лиц.	
Акт технического обследования земельных участков, испрашиваемых к отводу из лесного фонда с приложением выкопировки из материалов лесоустройства и расчета платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятия земель лесного фонда.	Обязательно
Материалы оценки объектов оценки, расчеты и акты установления стоимости убытков, упущенной выгоды и потерь сельскохозяйственного, лесного и иного производства, связанные с изъятием (выкупом) земельного участка и установлением сервитутов.	Обязательно
Заключения и протоколы собраний собственников и иных обладателей прав на земельный участок и имущество, расположенное на земельном участке (в том числе пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, аренда и	Обязательно

др.). Договора о намерениях заключения сделок с земельным участком или иным имуществом на земельном участке.	
Обращения или публикации об уведомлении собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и их письменное согласие (или отказ) на совершение сделки с земельным участком. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Копии решения органа местного самоуправления о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Копия публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Копия протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Копия запроса органа местного самоуправления необходимой информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выписки из дежурной кадастровой карты (планы), содержащей сведения о местоположении земельного участка (запрос производится в соответствии с п.2 статьи 31 Земельного кодекса). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Документы, предоставленные государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями, содержащие ответы на запросы органа местного самоуправления о предоставлении информации о разрешенном использовании земельного участка и об обеспечении этого земельного участка объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технических условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельного участка. (Документы могут быть оформлены в виде справки, заключения, технических условий и выписки из государственного кадастрового учета земельных участков). (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Копия письма органа местного самоуправления или публикации в местной печати информации для населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Материалы опросов, сходов, референдумов, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельного участка для строительства. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе
Оценка воздействия на окружающую среду в соответствии с требованиями статьи 32 Федерального закона «Об охране окружающей среды»- вместо этого документа прикладывается заключение государственной экологической экспертизы проекта строительства (см.п.2)	См. п.2.
Заключения органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель, центра санэпидемнадзора,	Обязательно
+ органов пожарного надзора, а при необходимости заключения: органов по распоряжению муниципальным или государственным имуществом (если затрагиваются земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности), органов осуществляющих охрану: памятников истории и культуры, водных объектов, животного мира, а также радиологического, ветеринарного, фитосанитарного, дорожного надзора и инспекций, органов сельского хозяйства, мелиорации, рыболовства, судоходства, эксплуатации гидротехнических сооружений, гражданской обороны и МЧС, комитетов по делам коренных малочисленных народов и др. По приграничным зонам требуются дополнительно заключения органов, уполномоченных по вопросам обороны, безопасности и таможни. (Находится в землеустроительном проекте (1-й этап)).	Обязательно, если указанные документы не были представлены на 1-м этапе. Могут проводиться повторно если потребовались дополнительные согласования после разработки проекта строительства объекта
Решение органа местного самоуправления об изъятии (выкупе) и предоставлении	Обязательно

земельного участка (в пределах его полномочий) <i>или</i> решение органа местного самоуправления о согласовании выкупа (аренды) земельного участка для строительства	

Если принятие решения об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства объекта относится к полномочиям органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, то к землеустроительному проекту (2-й этап) прикладываются следующие дополнительные материалы:

Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием земель (комитет по земельным ресурсам и землеустройству, орган архитектуры и градостроительства, комитет природных ресурсов, комитет по сельскому хозяйству) и центра санэпидемнадзора.

Заключения территориальных (областных, краевых, республиканских) органов и учреждений, осуществляющих контроль за охраной и использованием лесного фонда, водных объектов и недр (при необходимости, если затрагиваются указанные объекты).

Другие документы, согласования и заключения, предусмотренные уставом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства объекта (в пределах его полномочий).

Если принятие решения об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка (переводе лесных земель в нелесные и изъятии земель лесного фонда) для строительства объекта относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, то к землеустроительному проекту (2-й этап) прикладываются документы, указанные в пунктах 1-27, а также ходатайство (письмо) субъекта Российской Федерации в Правительство Российской Федерации.

Список документов в землеустроительных проектах по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства подготовлен на основании действующего Земельного кодекса 2001 г., постановления Совета Министров-Правительства Российской Федерации от 28 января 1993г. № 77 “Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства” с поправками согласно постановления от 27 ноября 1995 года № 1176, постановления Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 г. № 278 «О размере, порядке взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда в 2002 году», Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122 и «Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденных Правительством РФ 18 февраля 1998 г. № 219, Лесного, Водного, Градостроительного кодексов, Федерального закона «О недрах» и других Федеральных законов и постановлений Правительства на основе практического опыта разработки проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков в разных регионах Российской Федерации.

Поскольку каждый землеустроительный проект или этап по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков имеет свои специфические особенности, поэтому к его разработке необходимо подходить творчески, разрабатываются обязательные документы, а к ним дополнительно могут быть приложены вспомогательные расчеты, рабочие материалы обследования в натуре, обоснования целесообразности строительства объекта и требуемой площади, оценки имущества, земельного участка, произведенных затрат, причиненного ущерба, убытков, упущенной выгоды, потерь сельскохозяйственного производства, лесного и водного хозяйства, животного мира, недр, влияния на окружающую среду и другие.

В целях разработки технологии ведения работ, разработаны отдельные макеты и формы документов, подобраны практические примеры из регионального опыта, а также используются официально утвержденные формы.

Практическими примерами документов необходимо пользоваться *творчески*, так как подобраны они из землеустроительных проектов разной тематической направленности, разных областей и регионов и разной степени пригодности для массового тиражирования. К сожалению, подобрать идеальные или образцовые документы практически очень трудно, так как всегда имеются отдельные неточности, погрешности и даже ошибки, от которых никто не застрахован. Главным образом, ошибки возникают из-за инертности и шаблонного подхода к заполнению документов по образцам 10-15 летней давности, то есть без учета изменений в земельном законодательстве, государственном земельном кадастре, правах пользования и распоряжения земельными участками, ограничениях, обременениях, сервитутах, совершении сделок купли-продажи, регистрации недвижимости и т.п. и т.д. Поэтому практические примеры (ПП) документов приведены для:

- внимательного знакомства;
- критической оценки;
- творческого применения.

Обращаем внимание на то, что отдельные документы (макеты) разработаны специально и среди них: Заключение комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

Выписка из протокола (правления, администрации, собрания уполномоченных, общего собрания акционеров).

Договор (соглашение) о сервитуте.

Условия снятия плодородного слоя и рекультивации земель.

Условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель.

Постановления органов местного самоуправления, исполнительной и законодательной власти субъекта федерации.

Приложения к постановлениям (экспликации, ограничения и обременения, сервитуты, разрешенное использование) и др.

Намеренно не называем макеты документов (МД) образцами, так как и они, вероятно, будут уточняться и совершенствоваться с учетом местных условий и изменений земельного законодательства.

ОФ - официальные формы документов, которые созданы и опубликованы в различных инструкциях, указаниях, положениях и т.п., и утверждены Правительством Российской Федерации или министерствами в установленном порядке и используются при оформлении сделок с землей и иных действиях:

Договор купли-продажи (купчая) земельных участков.

Акт нормативной стоимости (цены) земельного участка и др.

Среди последних по времени введения официальных форм документов обращаем внимание на следующие:

- «Требования к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327 (зарегистрирован Минюстом России 13.11.02 г. №3911).

- «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков» (распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 02.09.02 г. № 3070-р).

11.2. Макет содержания пояснительной записки к землеустроительному проекту

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к землеустроительному проекту _____
(по предварительному согласованию места размещения объекта, изъятию и предоставлению земельного участка (ов))

для _____
(наименование юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства)
с целью строительства _____

1. Материалы землеустроительного проекта (_____ этап) подготовлены на основании поручения _____ от "_____" 200__ г.
(администрации или комитета по земельным ресурсам и землеустройству)

2. Заявки (поручения)

(наименование заказчика, то есть полное название юридического лица)

и договора от "_____" 200__ г. № _____.

3. Основание для строительства объекта _____
(название документов, на основании
_____ которого принято решение о строительстве /расширении объекта/

Заявление заказчика о строительстве объекта рассмотрено _____
(наименование органа, который производил рассмотрение ходатайства)

по результатам рассмотрения принято решение _____
(краткое содержание решения: одобрить, отклонить, рекомендовать)

Наименование проектной организации, которая будет разрабатывать (разработала) генплан строительства и сроки строительства.

(Месторасположение объекта, размеры земельного участка, необходимая площадь, протяженность трассы, длина, ширина)

7. _____
(Обоснование площади изымаемых земель по укрупненным показателям или согласно проекту строительства, или нормам и СНиП)

При разработке землеустроительного проекта использованы следующие документы:

(перечислить основные документы, типовый проект, генплан, проект рекультивации и др.)

Наименование владельцев права на земельный участок и их правовой статус:

(собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда)

Площади земель по видам земельных угодий:

(можно сделать ссылку на экспликацию земель и комментариев к ней).

Охранные зоны: их статус, ширина и площадь по видам земельных угодий:

Ограничения и обременения земельного участка, сервитуты в пользу земельного участка:

Целевое назначение и категория земель до и после изъятия:

Разрешенное использование земельного участка до и после изъятия земельного участка:

Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий:

(прикладывается если производится изъятие сельскохозяйственных угодий на землях сельскохозяйственного назначения)

Наличие и характеристика документов по купле-продаже земельного участка:

(соглашение о договорной цене, письменное согласие собственников земельных долей на продажу земель, порядок и сроки продажи земель, наличие договора на куплю-продажу)

Сведения об информировании населения о предстоящем изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства объекта, проведении сходов, референдумов, торгов, аукционов и их результатах.

В пояснительной записке дать характеристику приложенных в дело документов и комментарии к ним, то есть сделать ссылку на все вложенные в дело документы и основные вопросы и условия, возникшие при их оформлении.

Дать описание основных принципиальных технических условий предоставления земельного участка.

Сделать ссылку на произведенные согласования и обязательно сделать описание разногласий и особых мнений, а также принятые окончательные решения по изъятию (выкупу) земельного участка и основания для этого.

Дать характеристику вариантов выбора земельных участков, основные преимущества и недостатки. Подробно остановиться на преимуществах выбранного варианта.

В пояснительной записке отметить, как решаются вопросы:

снятия плодородного слоя, его использования при землевании;

рекультивации нарушенных земель и вид земельных угодий после рекультивации согласно проекту;

освоения новых земель взамен изымаемых или улучшения малопродуктивных земель и наличия соответствующей проектной документации;

устранения недостатков в землепользовании, вызванных изъятием (выкупом) земель и строительством объекта.

Дать пояснения к расчетам и актам возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства и наличие разногласий или особых мнений при их подписании, а также о том как определялась выкупная стоимость земельного участка.

В заключении отметить о пригодности материалов землеустроительного проекта с целью представления органу местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

Указать порядок выноса в натуру и закрепления границ земельного участка, составления документов о праве пользования земельным участком, их регистрации и выдачи заказчику.

Приложения к землеустроительному делу: генплан или выкопировка из генплана строительства объекта, проект рекультивации нарушенных земель.

Пояснительную записку составил:

/должность/

/подпись/

/И.О.Фамилия/

11.3. Обзорный план-схема размещения объекта строительства

Приложение к пояснительной записке.

Обзорный план-схема (в дальнейшем - схема) размещения объекта строительства изготавливается в качестве вспомогательного графического материала и предназначена для общего представления места размещения объекта в районе или поселении. При строительстве линейных и крупных площадных объектов, затрагивающих территории нескольких муниципальных образований и даже субъектов Российской Федерации возможно изготовление нескольких разномасштабных обзорных схем. Схема позволяет дать более наглядно представить место и варианты размещения объекта во взаимодействии с прилегающей территорией, произвести оценку взаимного влияния, разработать конкретные предложения по ликвидации негативных последствий, определить наиболее оптимальные способы организации строительства и доставки грузов.

Схема изготавливается из имеющихся в наличии планово-картографических материалов, на которых с помощью топографических знаков отображены населенные пункты, автомобильные и железные дороги, водные

объекты, виды земельных угодий, трассы действующих трубопроводов, линий связи и электропередачи, особо охраняемые объекты.

В дополнение к имеющейся нагрузке на схеме обозначаются:

проектируемые варианты месторасположения объекта строительства возможно даже внесмаштабным условным знаком;

трасса линейного объекта с указанием зоны минимальных допустимых расстояний от существующих населенных пунктов и иных объектов;

вдоль трассы линейного объекта или по периметру площадного объекта указываются границы и наименование муниципальных образований, обладателей прав на смежные земельные участки;

для линейных объектов указываются железнодорожные станции для приема грузов и материалов, схема транспортировки и доставки их на трассу, размещение площадок для их временного хранения, размещение трубосварочных баз, производственно-бытовых площадок строительных подразделений, асфальтобетонных заводов, карьеров, места строительства или реконструкции мостов, плотин, необходимых для доставки грузов и материалов на трассу.

В населенных пунктах схема может представлять собой выкопировку из генерального плана поселения с указанием градостроительных зон: территориальных зон и зон ограничений, а также зон, согласно которых производится исчисление земельного налога или арендной платы.

Масштаб обзорных схем для объектов, расположенных вне населенных пунктов, может быть от 1:25000 до 1:200000, в населенных пунктах от 1:2000 до 1:50000 в зависимости от размеров этих населенных пунктов и наличия планово-картографических материалов.

11.4. Акт о выборе земельного участка для строительства

Результаты работы комиссии по выбору земельного участка отражаются в акте о выборе земельного участка и проекте границ земельного участка по всем рассмотренным вариантам. Указанные документы подписывают все члены и участники комиссии. При несогласии с выводами комиссии или отдельными положениями акта члены комиссии или ее участники могут и должны записать свое особое мнение или предложение, или дополнительное условие. Категорическое несогласие должно быть обязательно мотивировано с указанием конкретных причин.

Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства, как правило, самостоятельно с помощью проектировщиков и изыскателей ведет подбор земельного участка. При этом заказчик обсуждает с собственником (пользователем, владельцем, арендатором) условия изъятия земель и компенсации убытков, проводит консультации с компетентными специалистами района (землеустроителями, экологами, архитекторами и др.). Разрабатывает предпроектные решения, ОИ, ТЭО, эскизный проект (в случае необходимости). И только потом, когда имеется несколько вариантов размещения земельного участка для строительства объекта, собирается комиссия, выезжает на место и производит оценку соответствия земельного участка заявленным целям и негативных последствий в связи с размещением и функционированием объекта. Комиссия готовит свое заключение в форме акта о выборе земельного участка. При подготовке акта о выборе земельного участка необходимо учитывать требования «Положения о проведении территориального землеустройства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396, принятого в соответствии с Федеральным законом "О землеустройстве": «Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства проводятся с учетом таких характеристик, как принадлежность к той или иной категории земель по целевому назначению, разрешенное использование, осуществляемое в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства Российской Федерации, площадь, местоположение границ, ограничения в использовании земель, обременения правами иных лиц (сервитуты)».

Для поиска вариантов размещения объекта строительства необходимо использовать материалы инвентаризации неиспользуемых земель, в ходе которой выявлялось и было выявлено:

соответствие или несоответствие документов, удостоверяющих права юридических лиц на землю, фактически используемые земельные участки;

неиспользуемые либо используемые не по целевому назначению земельные участки;

нарушенные и оработанные земли, подлежащие рекультивации;

земли лесного фонда, не покрытые лесом, а также покрытые кустарником, малоценными лесными породами, расположенные за пределами пригородных зеленых зон и других особо охраняемых территорий;

установлено местоположение неиспользуемых земель, площадь, качественное состояние, а также причины, приведшие к выявленным изменениям состояния земель.

По результатам инвентаризации неиспользуемых земель разработаны мероприятия по вовлечению и освоению в установленном порядке пригодных для сельскохозяйственного и иного использования, но не используемых в этих целях земель промышленности, транспорта, связи, обороны, лесного фонда и иного несельскохозяйственного назначения (из «Положения о порядке проведения инвентаризации земель», утвержденного постановлением СМ - Правительства РФ от 12.07.93 № 659).

Основными недостатками при оформлении актов о выборе земельного участка являются:

отсутствие вариантов выбора земельного участка;

отсутствие обоснования вариантов выбора земельного участка;

отсутствие анализа вариантов выбора земельного участка и выявления преимуществ положительных качеств и недостатков по основному варианту выбора земельного участка в сравнении с другими вариантами;

выбор земельных участков производится с нарушением Земельного кодекса, нормы которого устанавливают, что изъятие земель сельскохозяйственного назначения, пригородных и зеленых зон, земель, занятых лесами первой группы для государственных и общественных нужд допускается только в исключительных случаях. В актах выбора земельных участков не обосновывается исключительность случаев выделения участков на землях сельскохозяйственного назначения, лесного фонда в лесах первой группы, нет вариантов проработок выбора земельных участков под объекты хозяйственной деятельности;

выбор земельных участков производится без учета генеральных планов развития территорий муниципальных образований, которые должны являться основным документом, определяющим условия проживания, направления и границы функционального развития, территориального зонирования, застройки и благоустройства территории, сохранение историко-культурного и природного наследия;

при выборе земельных участков не производится информирование населения, а потому не учитываются интересы проживающего на данной территории населения, в том числе малочисленных народностей;

акт о выборе земельного участка не содержит комплексной оценки существующего экологического состояния окружающей среды, природной специфики территории и возможности ведения намечаемой хозяйственной деятельности;

в акте о выборе земельных участков зачастую отсутствуют сведения о необходимости установления охранных, санитарных и иных зон, а также их размеры, местоположение и площадь;

в акте о выборе земельного участка нередко отсутствуют подписи отдельных членов комиссии, а также собственников инженерных и транспортных сетей и объектов, расположенных на земельном участке;

при выборе земельных участков под строительство отсутствуют представители проектных организаций, которые будут разрабатывать генплан и другие проекты строительства объекта;

не указываются особые замечания и предложения отдельных членов комиссии, если таковые возникают в ходе работы комиссии;

в акте о выборе земельного участка отсутствуют сведения о юридическом лице, заинтересованном в предоставлении земельного участка, намечаемой хозяйственной деятельности и ее объемах, наличии лицензий на осуществление этой деятельности, сведения и варианты основных технических и технологических решений;

не указываются объекты и объемы природопользования, влияние намечаемой хозяйственной деятельности на компоненты окружающей природной среды, источники загрязнения, отходы производства и возможность их утилизации (складирование, уничтожение, переработка, возможность вторичного использования в качестве сырья);

отсутствуют расчетные результаты последствий (возможный ущерб окружающей среде и природным ресурсам, меры по компенсации) в случае строительства объекта и меры по обеспечению экологической безопасности населения и сохранению природного потенциала (технические и организационные решения по предупреждению и ликвидации последствий негативных воздействий);

нередко вне поля зрения остаются памятники истории, культуры, археологии, особо охраняемые территории, запретные зоны;

отсутствуют оценки риска возникновения аварий, а также достаточности предусмотренных резервов и материальных ресурсов для локализации и ликвидации последствий аварий.

Основные требования юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, к месту (площадке, трассе) размещения объекта определены в «Порядке разработки, согласования, утверждения и составе обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений», утвержденном постановлением Министерства строительства Российской Федерации от 30 июня 1995 г. № 18-63:

анализ возможных вариантов мест размещения объекта;

обоснование выбранного места размещения объекта с учетом социальной, экономической и экологической ситуации в регионе, наличия сырьевых ресурсов, рынка сбыта продукции, транспортных коммуникаций, инженерных сетей и других объектов производственной и социальной инфраструктуры, а также потребности региона в дополнительных рабочих местах и т.п.;

краткая характеристика выбранного варианта размещения объекта, основные критерии его оптимальности.

В состав «Обоснований» должны включаться картографические и другие материалы, в том числе схема ситуационного плана с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к инженерным сетям и коммуникациям, схема генерального плана объекта, обосновывающие размеры земельного участка.

При выборе земельного участка для строительства объекта необходимо руководствоваться экологическими требованиями и принципами охраны окружающей среды установленными в Земельном кодексе и Федеральном законе «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. № 7-ФЗ, извлечения из которых приведены в разделе 14 данного Пособия.

Оценка воздействия объектов хозяйственной деятельности на окружающую среду производится согласно «Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации», утвержденного приказом Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды 15.05.2000 № 372, зарегистрированного в Минюсте Российской Федерации 04.07.2000 № 2302.

Для характеристики места размещения объекта строительства можно использовать систему показателей, принятую при государственной экологической экспертизе по «Форме заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы», рекомендованной Госкомэкологии России (письмо от 09.08.99 № 13-1-25/1118)³:

а) физическая среда: геология, топография, почвы, климат и метеорология, воздух, вода (подземная и поверхностная);

б) биологическая среда: флора, фауна, редкие и исчезающие виды, уязвимые естественные среды обитания, парки, заповедники, заказники;

в) социально-культурная среда: население, коренное население и его обычаи, здравоохранение, наличие археологических и культурных памятников.

Кроме указанных показателей, в примерной форме заключения экологической экспертизы систематизированы и содержатся другие важные экологические показатели.

Применение рекомендаций Госкомэкологии России по оформлению заключений экологической экспертизы при оформлении акта выбора земельного участка позволит направлено повысить качество обоснования места размещения объекта строительства, установить взаимодействие при решении проблемных вопросов изъятия и предоставления земельных участков со специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы.

Градостроительные требования по использованию земельного участка в городских и сельских поселениях должны быть отражены в акте о выборе земельного участка для строительства:

код территориальной зоны;

функциональное назначение территории, в пределах которой находится земельный участок;

местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, ограничения на использование которых устанавливается действующим законодательством;

наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;

наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов;

градостроительные регламенты к минимальному размеру земельного участка, соблюдению красной линии, линии регулирования застройки;

в случае деления земельного участка должны быть обеспечены условия для функционирования его частей как самостоятельных объектов;

возмещение убытков и иных затрат на снос объектов недвижимости, переселения жителей, перенос сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования;

участие и осуществление строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур для города или сельского поселения;

соблюдение сроков строительства;

благоустройство территории общего пользования;

участие в конкурсе или аукционе за право застройки данного земельного участка;

установление границ земельного участка в соответствии с проектом планировки, проектом застройки и проектом межевания территории;

учитывать при размещении объекта строительства разрешенное использование земельного участка и дополнительные требования органа местного самоуправления;

выполнения условий природопользования, поставленных органами государственного надзора и контроля;

обеспечить полноту и качество предпроектных решений, схем, эскизов, ОИ, ТЭО размещения объекта строительства;

В целях обеспечения промышленной безопасности необходимо обеспечить при выборе земельного участка требования Федерального закона «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от

³ Копия приложения к письму приведена в главе 14 Пособия «Государственная экологическая экспертиза проектов строительства объекта, изъятия и предоставления земельного участка, правовых актов Российской Федерации»

21.07.97 № 116-ФЗ: условия, запреты, ограничения и другие обязательные требования промышленной безопасности, которые должны соответствовать нормам в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, санитарно - эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей природной среды, экологической безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, строительства, а также требованиям государственных стандартов.

Согласно «Единой системы технологической документации Государственного земельного кадастра Российской Федерации» (ГЗК-1-Т. О-01-01-99 –М.: Госкомзем России, 1999) для ведения государственного кадастрового учета требуются следующие сведения по каждому земельному участку:

кадастровый номер земельного участка и кадастровые номера земельных участков, из которых образован новый земельный участок;

наименование земельного участка (если есть такое наименование, например «Стадион Лужники»;

местоположение земельного участка и объектов недвижимости: тип населенного пункта (согласно справочнику) и название населенного пункта, адресная единица (улица, проспект и т.п.), полное наименование адресной единицы, номер дома, строения, корпуса и т.п. При отсутствии почтового адреса земельного участка заносится местоположение относительно однозначно понимаемого ориентира в следующем порядке, например, в поле 2 км к югу от с. Ракитное;

категория земель (земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений и т.п.) и сведения о том, весь ли участок относится к данной категории или только его часть;

реквизиты документа, на основании которого земельный участок или его отдельная часть была отнесена к указанной категории земель;

разрешенное использование земельного участка в соответствии с документом;

реквизиты документа, на основании которого было установлено разрешенное использование земельного участка, либо ссылка на номер кадастрового дела и номер документа по описи в данном деле;

вид фактического использования в соответствии с декларацией землевладельца (пользователя, арендатора);

площадь земельного участка (по декларации, если натурные измерения не производились или по данным натурных измерений);

вид вещного права на земельный участок;

данные о правообладателе на земельный участок. В случае общей собственности (долевой или совместной) заносятся данные обо всех обладателях прав на земельный участок (размер доли, количество участников);

кадастровый номер соседнего земельного участка или его отдельной части, на который у правообладателя имеется право на сервитут, а также содержание этого права (сервитута);

содержание ограничений (обременений), наложенных на земельный участок (местоположение, кадастровый номер, площадь, данные о субъекте, в чью пользу налагаются ограничения, номер и дата регистрационной записи установления или прекращения ограничения);

установленные нормативы земельного налога, показатели кадастровой оценки;

сведения об объектах недвижимости (номер объекта, наименование, занимаемая площадь);

специальные сведения: тип почвы, направление склона и т.п. заносятся на основании данных, имеющихся в соответствующих документах с указанием их названия, исполнителей и даты создания.

Для составления первичного списка плательщиков земельного налога требуются следующие сведения о земельном участке:

почтовый адрес или кадастровый номер;

номер оценочной зоны или градостроительной ценности;

категория земель;

цель использования земельного участка;

вид права на землю плательщика земельного налога;

полное название юридического лица и его регистрационный номер;

фамилия, имя, отчество физического лица и его адрес;

налогооблагаемая площадь;

ставка земельного налога без учета льгот;

наличие льгот.

При установлении места размещения объекта производится формирование земельного участка как за счет свободных земель, так и за счет земельных участков используемых другими лицами. Формирование земельных участков должно предшествовать и обеспечивать совершение сделок с землей, изъятие (выкуп) предоставление (передачу) земельных участков находящихся в частной собственности, в государственной или муниципальной собственности и включает следующие землеустроительные действия:

размещение земельных участков и охранной зоны;

установление обладателей прав на изымаемые земельные участки, условий и сроков их изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;

вычисление площади земельного участка и охранной зоны по видам земельных угодий, в том числе разделяемого и формируемого, с составлением экспликации земель по обладателям права на земельные участки в разрезе видов использования и установленных сервитутов;

определение размера потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, убытков, включая упущенную выгоду;

определение условий и сроков снятия, хранения (консервации) плодородного слоя почвы и порядка рекультивации нарушенных земель;

определение размера земельного налога или арендной платы с предоставляемых земель.

При формировании земельного участка для строительства объекта обязательным является соблюдение следующих условий и требований:

- в процессе проведения землеустроительных работ должен быть выделен земельный участок, имеющий присущие только ему индивидуальные характеристики: местоположение, бесспорные границы, координаты поворотных точек;
- размер землепользования должен устанавливаться (или уточняться) с учетом действующих норм предоставления земель для заявленных целей и особенности территории;
- соблюдения норм безопасности эксплуатации объекта, природоохранных, градостроительных, санитарных, противопожарных, дорожных и иных норм и правил в соответствии с имеющейся землеустроительной и градостроительной документацией;
- при проектировании границ земельных участков под объектами недвижимости в них включаются площади, непосредственно занятые этими объектами, а также прилегающие территории, необходимые для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами. Одновременно устанавливаются границы земель, ограниченных в использовании и обремененных правами иных лиц;

к каждому земельному участку обеспечивается безусловный доступ (проезд). Доступ к участкам обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет земель формируемых участков, а также путем установления сервитута для прохода или проезда;

размеры и площади земельных участков должны соответствовать требованиям по их использованию согласно целевому назначению.

В процессе формирования земельного участка для строительства объекта необходимо выполнить:

разделение, объединение земельных участков, принадлежащих разным лицам (гражданам, юридическим лицам), государственным органам или муниципальным образованиям;

установление границ с особым режимом использования: ограничениями (обременениями), сервитутами как на части территории земельного участка (пересечение или прохождение в полосе отвода объектов трубопроводного транспорта, линий связи и электропередачи и т.п.), так и в пользу земельного участка для проезда, прохода и создания охранной зоны, а для автомобильных дорог федеральной собственности придорожных полос и резервных зон;

при разделе земельных участков учитывать пожелания обладателей прав на смежные земельные участки, а именно: производить обмен земельных участков и изменение границ в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотельности, изломанности и неудобств в использовании);

по существующим объектам производится восстановление границ земельных участков (полосы отвода, охранной зоны, придорожной полосы, резервной зоны) в соответствии с ранее выданными правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами;

разработку проекта границ земельного участка для проведения согласований и установления их на местности.

Во всех случаях на картографических материалах, на которых производится разработка проекта границ формируемого земельного участка для строительства объекта, указываются границы существующих земельных участков, их кадастровые номера и обладатели прав до раздела (формирования) нового земельного участка. При этом используются данные государственного кадастрового учета, правоустанавливающие документы, межевые дела, проекты землеустройства, градостроительная документация.

С целью устранения чересполосицы земельных участков или их частей, упорядочения границ землепользования или приведения их в соответствие с землеустроительными требованиями к организации территории, разрабатывается проект обмена земельными участками, который должен быть согласован с участниками обмена и утвержден в установленном порядке органами местного самоуправления. Площади земельных участков, подлежащих обмену, могут быть неравновеликими. В случае обмена неравновеликих или неравноценных земельных участков по соглашению сторон выплачивается соответствующая денежная или иная компенсация.

Формирование земельного участка может производиться при согласовании места размещения объекта строительства, изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства, обмене земельных участков, совершении сделок, предоставлении земельных участков под служебные земельные наделы, аренде, приватизации жилых помещений, передаче объектов на баланс муниципальных образований, установлении сервитутов и иных случаях.

Землеустроительные действия по формированию земельного участка с учетом вышеуказанных требований по охране окружающей среды, безопасности размещения объекта, градостроительству, земельному кадастру и др. отражаются в акте о выборе земельного участка.

От содержания акта выбора земельного участка для строительства зависит содержание последующих правоустанавливающих документов на землю: постановление о предоставлении земельного участка, сведения об обладателе права на земельный участок, о категории земель, об условиях использования, включая ограничения (обременения), экспликация земель. Ошибки и неточности заполнения акта выбора земельного участка переходят в

другие документы. Неправильно оформленные правоустанавливающие документы могут быть причиной отказа от регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В целях изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства производится выбор его на местности, установление и согласование границ, определения площади с использованием планово-картографических материалов, материалов изысканий и специальных обследований, землеустроительной и градостроительной документации.

Могут быть проведены специальные изыскательские работы и исследования земельного участка.

Объем изыскательских работ определяется как действующими строительными нормами и правилами, так и специфическими особенностями земельного участка и техническими условиями предоставления этого земельного участка, согласованными с собственниками и владельцами земельного участка, инженерных сетей и коммуникаций, органов осуществляющих согласование и контроль за использованием земель.

Определение местоположения земельного участка и его характеристика производится с использованием и изготовлением следующих материалов и документов:

Использование материалов землеустроительного о градостроительного и иного планирования территории	Для размещения объектов строительства федерального и межрегионального значения используются: схемы и проекты землеустройства, использования земельных ресурсов, расселения на территории Российской Федерации, консолидированные схемы градостроительного планирования, расселения беженцев, вынужденных переселенцев, в том числе из районов Крайнего Севера, военнослужащих, уволенных из рядов Вооруженных Сил, казачьих обществ. Использование указанных схем позволит произвести размещение объекта строительства в соответствии с программой социально-экономического развития территории Российской Федерации с учетом зонирования территории, видом использования, установленных ограничений, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального и регионального значения. Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования территории субъектов Российской Федерации и ее частей, исходя из социально-экономических и природно-климатических условий субъектов Российской Федерации. Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования территории муниципальных образований с учетом зон различного функционального назначения и ограничений на использование территорий указанных зон, границ поселений и пригородных зон, развития их инфраструктуры. В городах и сельских поселениях используются генеральные планы городских и сельских поселений, проекты планировки, проекты межевания территории, проекты застройки.
Использование схем зонирования территории	Схемы территориального зонирования городов и сельских поселений являются основанием для размещения объектов недвижимости в зависимости от их функционального назначения. Различают территориальные зоны следующих видов: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения (кладбища, скотомогильники, свалки), военных объектов, иные режимные территории. Ограничивается строительство и использование территории в зонах: зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов заповедных зон; зоны особо охраняемых природных территорий, в том числе округов санитарной (горно-санитарной) охраны; санитарные, защитные и санитарно-защитные зоны; водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы; зоны санитарной охраны источников водоснабжения; зоны залегания полезных ископаемых; территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; зоны чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия; зоны с экстремальными природно-климатическими условиями; иные зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации (из статьи 37 Градостроительного кодекса).
Изготовление графических материалов	Обзорная схема размещения объекта строительства. Проект границ земельного участка.
Определение внешних границ и параметров земельного участка	Производится осмотр внешних границ земельных участков по каждому из рассматриваемых вариантов. При необходимости закрепляются поворотные точки границы, делаются необходимые измерения линий границы, их привязки к твердым контурам или опорной геодезической сети. Результаты измерений

	записываются в журнале, абрисе измерений и наносятся на план (чертеж) земельного участка.
Установление видов и границ контуров земельных угодий и объектов недвижимости	Виды и границы земельных угодий определяются согласно земельно-кадастровой документации, положенной в основу государственного земельного учета и при необходимости дополнительно уточняются на местности специалистами, имеющими соответствующую лицензию на производство земельно-кадастровых работ. Объекты недвижимости определяются согласно карточек бухгалтерского учета с указанием их оценочной стоимости. Для этих целей изготавливаются копии указанных карточек и материалов технической инвентаризации, изготовленные БТИ или иными учреждениями. Границы объектов недвижимости уточняются в натуре, делаются необходимые измерения, а затем размещение этих объектов показывается на плане земельного участка.
Определение существующих ограничений и обременений	При обследовании земельного участка определяется и наносится на план местоположение объектов, инженерных сетей и коммуникаций, принадлежащих иным собственникам, их параметры, ширина охранной зоны, установленный режим использования земель в охранный зоне, полное название и адреса предприятий. Проводится согласование места размещения объекта с собственниками инженерных и транспортных коммуникаций. Определяются и другие ограничения и обременения земельного участка, общие и частные сервитуты, залог, ипотека, запрет на совершение сделок, разрешенное использование земельного участка, наличие памятников истории и архитектуры и т.п.
Определение общей площади земельного участка и контуров земельных угодий	Общая площадь земельного участка определяется, как правило, по координатам поворотных точек. Для предварительного согласования земельного участка возможно определение общей площади по размерам сторон или планиметром на планово-картографическом материале. Для вычисления площадей контуров земельных угодий максимально используются существующие вычисления этих контуров (находятся в комитете по земельным ресурсам и землеустройству) и делаются подвычисления разрезаемых контуров. Увязка частей разрезаемого контура производится в границах этого контура или секции контуров. Результаты вычислений оформляются в ведомости вычислений контуров земельных угодий. Итоговым документом по вычислению площадей земельных угодий является экспликация земель, которая состоит из общей экспликации и в том числе из экспликаций по видам прав на землю: собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, временное пользование, аренда, а также составляется экспликация по охранный, санитарной и иным существующим и проектируемым зонам, то есть устанавливаемым в связи со строительством объекта.
Определение почвенных разновидностей	Почвенные разновидности определяются согласно данным почвенного обследования и используются для расчета потерь сельскохозяйственного производства, кадастровой стоимости земельного участка, расчета земельного налога (при сельскохозяйственном использовании земельного участка), решения вопроса о необходимости снятия плодородного слоя почвы и рекультивации земель. Границы и индексы почвенных контуров обозначаются на плане земельного участка
Определение агрохимических показателей почв	Агрохимические показатели почв характеризуют естественное плодородие почв и являются исходными базовыми показателями для последующей рекультивации нарушенных земель. Как правило, используются материалы уже проведенных обследований или назначаются специальные обследования, более тщательные, с увеличенным количеством образцов почв. Используются общепринятые показатели: наличие гумуса, азота, калия, фосфора, насыщенность основаниями, кислотность, засоленность. Определяется механический состав почв. В случае необходимости проводится специальное обследование почв с определением наличия водной и ветровой эрозии, переувлажнения заболачивания, загрязнения почв нефтепродуктами, ядохимикатами, тяжелыми металлами и радиоактивными веществами.
Определение размещения посевов сельскохозяйственных культур	Посевы сельскохозяйственных культур, их границы и площади определяются для расчета убытков сельскохозяйственного производства. При этом размещение посевов обозначается на плане выбора земельного участка или на отдельном чертеже. Полученные результаты уточняются и согласовываются с главным

	агрономом сельскохозяйственного предприятия.
Определение кадастровой стоимости и иных показателей качества земельного участка	Качество земельного участка может быть определено по результатам государственной кадастровой оценки земель в руб./м ² , а при отсутствии кадастровой оценки по данным экономической оценки земель (IV тур) в баллах или по данным внутрихозяйственной оценки в баллах (для земель сельскохозяйственного назначения).

11.5. Примерные формы акта о выборе земельного участка для разных категорий земель

Акт о выборе земельного участка (трассы) под

Город, село _____ “___” _____ 200__ г. На основании поручения

“___” _____ 200__ г. N _____

комиссия в составе:

1. Зам. Главы администрации Волжского района _____
2. Председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству Волжского района _____
3. Начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Волжского района _____
4. Представителя заказчика строительства объекта _____
(наименование организации)
5. Представителя проектной организации _____
(наименование)
6. Главного государственного санитарного врача района _____
7. Инспектора пожарной охраны _____
8. Представителя землепользователя _____
9. Начальник штаба ГО района _____
10. Председателя комитета природных ресурсов (по охране окружающей среды) _____
11. _____

произвела выбор земельного участка для строительства

(наименование объекта)
в _____ районе Самарской области _____

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Ориентировочная площадь земельного участка _____ га
2. Количество рабочих мест, занятых на объекте _____ чел.
3. Ориентировочная стоимость и сроки строительства _____ млн.
4. Максимальная потребность мощности и электроэнергии _____ квт.
5. Максимальная потребность в тепле, _____ Гкал
в том числе пара _____ тонн / час, _____ давление _____ атм
6. Расход воды на хозяйственные нужды _____ м³ в сутки
на производственные нужды _____ м³ в сутки
7. Расход сточных вод фекальных вод _____ м³ в сутки
следующего химического состава _____
8. Размеры выброса в атмосферу _____
9. Расход газа _____ м³ час _____ млн. м³ в год
10. По санитарной классификации производства относится к _____ классу _____

санитарно-защитной зоной

11.Необходимость строительства _____

_____ //

Комиссия рассмотрела _____ вариант(ов) размещения указанного объекта с учетом внутрихозяйственного землеустройства (ТОО, АО, колхоза, совхоза) _____ генплана, района _____ проекта планировки и застройки промышленной зоны района _____, разработанного институтом _____ и утвержденного _____

ХАРАКТЕРИСТИКА РАССМАТРИВАЕМЫХ ВАРИАНТОВ

N.N. п.п.	Показатели	Единица измерен.	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
1	Площадь участка – всего	га			
2	в том числе: пашня	га			
	многолетние насаждения	га			
	залежь	га			
	сенокос	га			
	пастбище	га			
	лесов	га			
3	Леса лесного фонда	га			
4	Характеристика рельефа (крутизна и направление склона)				
5	Господствующее направление ветра				
6	Уровень грунтовых вод	м			
7	Мощность гумусового горизонта	см			
8	Бонитет почвы				
9	Балл экономической оценки земли	балл			
10	Средняя урожайность зерновых за 5 лет	ц/га			
11	Балансовая стоимость находящихся на участке: строений	тыс. руб.			
	сооружений	тыс. руб.			
	многолетних насаждений	тыс. руб.			
	лесополос	тыс. руб.			
	ВСЕГО	тыс. руб.			

СТОИМОСТЬ ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, ОПРЕДЕЛЕННАЯ НА ОСНОВАНИИ НОРМАТИВА СТОИМОСТИ ОСВОЕНИЯ НОВЫХ ЗЕМЕЛЬ ВЗАМЕН ИЗЫМАЕМЫХ

N.N. п.п.	Типы и подтипы почв	Площадь, га	Норматив стоимости освоения, тыс. руб.	Коэффициент	Сумма тыс. руб.

**ОПИСАНИЕ ВАРИАНТОВ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА И ВОЗМОЖНОСТЬ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ И СООРУЖЕНИЯМИ**

Водоснабжение предусматривается:

- на хозяйственно-питьевые нужды _____
(указать источники и качество воды)
- на производственные нужды _____
(указать водоисточник)

Отведение сточных вод намечается _____
(место сброса, наименование водоприемника, состав очистных сооружений, канализации)

- фекально-хозяйственных _____
- производственных _____

Теплоснабжение обеспечивается от _____
(указать теплоисточник)

Вид применяемого топлива _____

Газоснабжение планируется от _____

Возможность строительства подъездных путей _____ км

Электроснабжение (подстанция) _____

Ориентировочная стоимость дополнительных
затрат в сравнении с более выгодным вариантом
для строения (по расчету проектной организации) _____ тыс. руб.
в том числе на инженерную подготовку _____ тыс. руб.
протяженность коммуникаций _____ тыс. руб.

На основании сопоставления и сравнения полученных данных по _____ площадкам
комиссия считает возможным рекомендовать к утверждению размещение объекта по варианту _____
по следующим показателям: (указать все аргументы, по которым размещение строительной площадки
является наиболее целесообразным) _____

Вариант _____ комиссия считает неприемлемым по следующим причинам: (указать все аргументы, по
которым этот вариант отклонен) _____

Комиссия считает необходимым рекомендовать при разработке проекта объекта учесть следующие условия:

предусмотреть в целях сокращения площади отвода земель максимально допустимую плотность застройки,
повышение этажности, строительство и производственное использование подземных помещений;
запроектировать мероприятия, исключающие возможность вредного воздействия объекта на окружающую среду;
установить очередность занятия территории под застройку с учетом максимальной возможности
беспрепятственного и рационального использования земли в сельском хозяйстве в период строительства
объекта;
учесть в сметно-финансовом расчете затраты на возмещение убытков и потерь сельскохозяйственного
производства, а также расходы, связанные с отводом земель;
в составе проекта строительства разработать проект рекультивации земель, предусматривающий снятие со
строительной площадки плодородного слоя почвы на глубину _____ см и использование его для:
(улучшения участка малопродуктивных угодий, указанного на прилагаемом планово-картографическом
материале; или складирование его на участке, где; или для восстановления нарушенного плодородия участков,
предоставленных в аренду) _____

ПРИЛОЖЕНИЕ: проект границ земельного участка в масштабе _____ с нанесением строительных площадок по всем рассмотренным вариантам, а также участков освоения новых земель, улучшения малопродуктивных угодий, рекультивации нарушенных земель.

ПОДПИСИ ЧЛЕНОВ КОМИССИИ:

АКТ
о выборе места размещения земельного участка
под строительство камер приема-пуска скребка
на р. Матыра из земель АО "Рассвет"
_____ района

" ____ " _____ 200 ____ г.

На основании распоряжения администрации от «__» _____ 200__ г. № _____ комиссия в составе:

_____-Заместитель Главы администрации района, председатель комиссии
_____-Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству, член комиссии
_____-Главный архитектор района, член комиссии
_____-Главный врач центра санэпиднадзора, член комиссии
_____-Инспектор пожарной охраны, член комиссии
_____-Председатель комитета по охране окружающей среды, член комиссии
_____-Представитель заказчика МН "Дружба"
_____-Директор АО "Рассвет"
_____-Представитель проектной организации
_____-Представитель ТОО "Геосервис"

Произвела в натуре предварительный выбор земельного участка для строительства камер приема-пуска скребка на берегу р. Матыра для нефтепровода "Дружба" из земель АО "Рассвет"

и установила размеры намечаемой к изъятию (выкупу) площади в целях обоснования оптимального варианта размещения объекта, предусматривающего минимальное изъятие ценных сельскохозяйственных угодий.

Рассмотрены следующие варианты размещения объекта:

Вариант 1. _____

Вариант 2. _____

Для размещения и строительства камер приема-пуска скребка требуется изъять земельные угодья площадью:

N.N. вариантов	Наименование землепользователей из земель, которых намечается изъятие	Общая площадь, га	В т.ч. пашня	Сенокос	Пастбище	Прочие
1	2	3	4	5	6	7
1.	В собственность:					
	АО "Рассвет"	0,5	-	-	-	0,5
	Итого	0,5	-	-	-	0,5

	В аренду:					
	АО "Рассвет"	-	-	-	-	-
	Итого	-	-	-	-	-
	Всего по варианту 1	0,5	-	-	-	0,5
2	В собственность:					
	АО "Рассвет"	0,6	0,6	-	-	-
	Итого	0,6	0,6	-	-	-
	В аренду:					
	АО "Рассвет"	-	-	-	-	-
	Итого	-	-	-	-	-
	Всего по варианту 2	0,6	0,6	-	-	-

При сопоставлении технико-экономических показателей комиссия решила:

1. Принять как оптимальный вариант _____ размещения указанного объекта на землях АО "Рассвет района

предусматривающий изъятие земельного участка, всего 0,5 га, в том числе 0,5 га кустарника.

Площадь изъятия земель подлежит уточнению после разработки и утверждения проекта строительства.

Инженерно-строительная характеристика участка:

Рельеф равнинный, уклоны до 2 градусов экспозиция склона западная, грунты суглинки с включением щебня известняка.

Уровень грунтовых вод до 5 метров от поверхности

Санитарно-гигиенические условия хорошие.

Предварительные условия подключения к инженерным сетям и транспортным коммуникациям электроснабжение от трансформатора нефтепровода "Дружба".

Комиссия считает необходимым при размещении объекта учесть следующие требования:

предусмотреть в целях сокращения площади отвода земель максимально допустимую плотность застройки; запроектировать мероприятия, исключающие возможность вредного воздействия объекта на окружающую среду;

установить очередность занятия территории под застройку с учетом максимальной возможности беспрепятственного и рационального использования земли в сельском хозяйстве в период строительства объекта;

учесть в сметно-финансовом расчете затраты:

а) на возмещение убытков землепользователю в сумме _____ руб.

б) на возмещение потерь сельскохозяйственного производства в сумме _____ руб.

в) на выполнение работ по рекультивации земель (технический и биологические этапы);

г) на выкуп земельного участка в сумме _____ руб.

д) _____

В соответствии с действующим земельным законодательством и другими нормативными актами Мичуринскому управлению ОАО магистральные нефтепроводы "Дружба" необходимо в период строительства объекта:

а) не допускать захламления, загрязнения и порчи прилегающих земель;

б) произвести снятие и складирование плодородного слоя с площадки строительства для последующего использования при улучшении малопродуктивных земель;

в) строго соблюдать технологию засыпки траншеи минеральным грунтом и восстановления почвенно-растительного слоя;

г) не допускать складирования материалов вне отведенной площадки и не препятствовать обработке пашни на прилегающем участке;

e)

(подписи и печати)

о выборе земельного участка для строительства

“ ” 200 Г

Комиссия в составе:

(наименование объекта строительства)

Выбор участка произведен на территории землепользования

При этом рассматривались следующие варианты размещения объекта:

Вариант 3. _____
(описание места расположения и краткая характеристика участка)

N.N. п.п.	Показатели	Единица измерения	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3
1	Площадь земельного участка (ов) в	га			

	собственности -всего				
	в т.ч. по угодьям				
	а)				
	б)				
	в)				
	г)				
	д)				
	е)				
	аренда -всего				
	в т.ч. по угодьям				
	а)				
	б)				
	в)				
	г)				
	д)				
	е)				
2	Количество затрагиваемых землепользователей	Кол-во			
3	Образование чересполосицы, земель, неудобных для механизированной обработки	да, нет			
4	Стоимость потерь: а)сельскохозяйственного производства -всего	руб.			
	б) лесного хозяйства -всего				
5	Стоимость возмещения убытков -всего	руб.			
	в том числе: а)убытки				
	б) упущенная выгода				
	в) восстановление плодородия (биологический этап рекультивации)				
	г) многолетних насаждений				
	д) восстановление мелиоративных систем				
	е) снос строений и сооружений				
	ж) стоимость незавершенного строительства				
	з) лесного хозяйства				
	и)				
6	Объем снимаемого плодородного слоя почвы	тыс.м3			
7	Площадь малопродуктивных земель, улучшаемых путем нанесения снимаемого плодородного слоя почвы	га			
8	Площадь земель, подлежащих рекультивации-всего	га			
	в т.ч.: а) пашня				
	б)				
	в)				
	г) лесные насаждения				
	д) водоем				
	е)				
9	Расположение участка строительства до:				
	а) населенного пункта	км			
	б) автодороги				
	в) ж.-д. станции				
10	Рельеф участка (уклон)	%			
11	Залегание грунтовых вод	м			
12	Затопляемость территории	затопл., не затопл.			
13	Удаленность перевозки плодородного слоя почвы до участка землевания				
14	Использование земельного участка после	вид			

	рекультивации	земельного угодья			

На основании рассмотрения вариантов размещения площадки комиссия установила _____

Особое мнение _____

Заключение и выводы комиссии на основании следующих факторов _____

Преимущества выбранного варианта _____

Условия предоставления земельного участка _____

Установление санитарных, охранных, защитных и других зон _____

Заказчик должен обеспечить _____

ПОДПИСИ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ КОМИССИИ:

А К Т

выбора земельного участка для разработки карьера мела
и трепела ОАО «Мальцовский портландцемент» из земель
ТОО «Фокинское» _____ района _____ области

20 марта 2001 г.

В соответствии с распоряжением администрации _____ района N 222- от 10 марта 2001 г.
«О назначении комиссии по выбору земельного участка ОАО «Мальцовский портландцемент» под разработку
Фокинского карьера мела и трепела», комиссия в составе:

Председатель комиссии:

Члены комиссии:

провела обследование испрашиваемых под карьер мела и трепела земель, расположенных южнее н.п.Березино.

Испрашиваемый земельный участок непосредственно примыкает к уже существующему карьере мела и трепела. Вновь отводимая площадь будет являться его дальнейшим развитием. Участок представляет собой слабоболотный склон с уклоном в сторону существующего ручья.

Почвенный покров представлен дерново-слабо и среднеподзолистыми почвами легкосуглинистого механического состава. Гумусовый горизонт достигает 25 см при содержании гумуса 1,6-1,7%. Обеспеченность фосфором и калием средняя. Уровень залегания грунтовых вод 10-12 метров. Испрашиваемая под карьер площадь находится в районном фонде перераспределения, однако в настоящее время участок передан в пользование ТОО «Фокинское» _____ района. На указанную территорию имеется горный отвод и лицензия на право пользования недрами от « » _____ 199_ г., выданными ОАО «Мальцовский портландцемент» территориальным органом Госгортехнадзора.

До начала разработки карьера открытое акционерное общество «Мальцовский портландцемент» должно возместить потери сельскохозяйственного производства, связанные с изъятием земель для несельскохозяйственных нужд в бюджет _____ района. Убытки, включая упущенную выгоду, - товариществу с ограниченной ответственностью «Фокинское» _____ района.

Кроме того, перед началом разработки производственных запасов мела и трепела необходимо провести снятие плодородного слоя и вскрышных пород с территории будущего карьера.

После полной отработки производственных запасов мела и трепела нарушенные земли должны быть рекультивированы и приведены в состояние, пригодное для дальнейшего использования под лесные насаждения.

Площадь изымаемого земельного участка составляет 10,5 га и обоснована расчетами главного маркшейдера в соответствии с разведанными запасами мела и средней ежегодной потребностью в сырье для основного производства.

Вариант размещения земельного участка под расширение карьера принят согласно проекта разработки карьера, разработанного Ленинградским НИИ _____ в 1995 году, прошедшем государственную экологическую экспертизу и утвержденном в установленном порядке.

ВЫВОД: Комиссия считает возможным изъятие земельного участка площадью 10,5 га из земель районного фонда перераспределения, предоставленного в пользование ТОО «Фокинское», с целью предоставления данного земельного участка в аренду ОАО «Мальцовский портландцемент» для разработки карьера мела и трепела в соответствии с горным отводом, лицензией и проектом разработки карьера.

ПОДПИСИ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ И ЧЛЕНОВ КОМИССИИ.

Основные достоинства форм актов выбора земельных участков и их недостатки в том, что они рассчитаны на определенные случаи. Когда производится заполнение данных по конкретному земельному участку, то большая часть информации или отсутствует, или не требуется вообще с учетом специфики объекта. И эти формы становятся пустыми или заполненными наспех, то есть формально. В идеале следует пользоваться формами актов как путеводителем, чтобы не упустить важные показатели, а акт заполнять и печатать отдельно - только с самыми существенными и ключевыми показателями.

Общий недостаток в оформлении актов выбора земельных участков – это отсутствие описания и сравнения принятого и других рассмотренных вариантов. Иногда, действительно, складывается такая ситуация, когда альтернативных вариантов нет, а если и есть, то они несопоставимы с выбранным вариантом. Но бывают случаи, когда искусственно замалчиваются более рациональные варианты с точки зрения сохранения продуктивных земель, природных ресурсов и экологии, но это по разным причинам не выгодно заказчику. Такое положение недопустимо.

В приведенных актах выбора земельного участка приведен минимальный состав комиссии. О возможном составе комиссии по выбору земельного участка более подробно сказано в разделе 1.

11.6. Проект границ земельного участка

При подготовке землеустроительной документации используется и изготавливается различная картографическая основа и кадастровые карты (планы), поэтому следует различать:

- **проект границ земельного участка** - является приложением к акту о выборе земельного участка для строительства (статья 31 Земельного кодекса);
- **план земельного участка** - изготавливается в результате проведения землеустроительных работ по межеванию земельного участка на местности, в соответствии с требованиями «Инструкции по межеванию земель»;
- **кадастровая карта (план) земельного участка** - изготавливается на основании плана земельного участка в результате постановки земельного участка на государственный кадастровый учет в соответствии с требованиями государственного земельного кадастра. Кадастровая карта (план) земельного участка может быть приложен к заявлению о предоставлении земельного участка в соответствии с требованиями статьи 32 Земельного кодекса;
- **чертеж земельных участков** - изготавливается в соответствии с приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327 для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет..

Нормативные требования к проекту границ земельного участка установлены в п. 5 статьи 31 Земельного кодекса: «Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления **проекты границ** каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора». Проект границ земельного участка выдается заявителю вместе с решением о предварительном согласовании земельного участка для строительства. Согласно статье 32 Земельного кодекса: «Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами».

Согласно требованиям «Положения о проведении территориального землеустройства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. №396, принятого в развитие Федерального закона «О землеустройстве», установлено следующее: «Работы по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства включают в себя:

- а) 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;
- б) определение местоположения границ объектов землеустройства, в том числе ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

в) определение вариантов использования земель с учетом размера земельного участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

г) определение площади объектов землеустройства и (или) ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;

д) составление карты (плана) объектов землеустройства, отображающей в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства и ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей».

Согласно требованиям «Инструкции по проведению территориального землеустройства. Состав и содержание работ». -М., Росземкадастр, 2002: «Проект территориального землеустройства состоит из графической и текстовой части. Графическая часть включает проектный план. Проектный план составляется на удобном для работы картографическом материале, на который предварительно нанесена информация, необходимая для принятия и обоснования проектных решений (границы существующих земельных участков, их кадастровые номера, границы охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования земель и т.п.).».

В соответствии с требованиями нормативных документов, а также с учетом опыта работы на проекте границ земельного участка, прилагаемом к акту о выборе земельного участка, рекомендуется отображать границы и иные сведения:

- об обладателях права на земельный участок (собственниках, владельцах, пользователях, арендаторах);
- об ограничениях и обременениях земельного участка в пользу иных лиц;
- об установленных охранных и санитарных зонах, придорожных полосах, дорогах, проходах и других сервитутах в пользу земельного участка;
- о видах земельных угодий, мелиорированных землях;
- о внутрихозяйственной организации территории, введенных севооборотах, размещении сельскохозяйственных культур на местности;
- о качественном состоянии земельных угодий, в том числе почвенных разновидностях, от которых зависит расчет стоимости потерь сельскохозяйственного производства;
- сведения о лесоустройстве: квартал, выдел, группа леса, состав лесных пород, их возраст и другие качественные характеристики для расчета платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда;
- фактическое использование, произведенные затраты и возможные убытки, включая упущенную выгоду и затраты на биологический этап рекультивации нарушенных земель;
- границы земель с указанием собственников, владельцев, пользователей и арендаторов.

Проект границ земельного участка составляется в виде выкопировки или фрагмента с плана земель основного землепользования, у которого изымается земельный участок. Картографическая основа должна строго соответствовать кадастровой карте, положенной в основу государственного земельного кадастра.

На проекте границ должны быть надписаны названия всех обладателей права на земельный участок (юридических и физических лиц), вид права на землю (собственность, владение, пользование, аренда), ограничения и обременения в пользу иных лиц, установленные сервитуты в пользу земельного участка (охранные, защитные зоны, проходы, проезды и т.п.) и их границы.

Проект границ имеет ориентацию на север. Масштаб плана соответствует принятым в данной местности масштабам кадастровой карты, то есть 1:10000 или 1:25000, а может быть и крупнее. При необходимости на проекте границ может быть показан рельеф местности горизонталями. Для ориентирования и привязки проекта границ изготавливается обзорный план более мелкого масштаба 1:50000 или 1:100000 с указанием ближайших населенных пунктов и других ориентиров. При разработке технического задания по межеванию земельного участка в качестве приложения к проекту границ прикладывается схема привязки к пунктам опорной межевой сети (ОМС) с указанием размеров сторон и углов привязочного хода, а также кроки пунктов ОМС.

Проект границ подписывают все члены и участники комиссии по выбору земельного участка (подпись и печать). Отдельные организации ставят специальный штамп «согласовано». При необходимости могут быть записаны особые условия согласования или ссылка на их наличие в другом документе.

Проект границ земельного участка является приложением к акту о выборе земельного участка и утверждается постановлением органа местного самоуправления.

Рекомендуемые условные обозначения к проекту границ земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	Граница охранный зоны
Граница земельного участка	Граница минимально допустимых расстояний при строительстве объекта
Площадь земельного участка - всего	Граница придорожной полосы
Размещение земельного участка - вариант 1	Граница санитарно-защитной зоны
Размещение земельного участка - вариант 2	Граница водоохранной зоны
Размеры сторон земельного участка в метрах	Граница ограничений, обременений земельного участка в пользу иных лиц
Промеры линий для привязки границ земельного	Граница охранный и санитарной согласно

участка в метрах	установленных сервитутов в пользу земельного участка зон, придорожных полос, дорог и проходов
Румбы или дирекционные углы	Граница зоны охраны памятника истории и культуры
Номер поля севооборота № 1	Граница земель для освоения взамен изымаемых
Индекс и название почвы	Граница горного отвода
Граница почвенных контуров	Номер оценочной зоны
Название размещенной сельскохозяйственной культуры	Граница территориальной зоны
Номер и площадь контура земельных угодий	Подъезд к земельному участку

При вычерчивании условных обозначений на проекте границ земельного участка можно применять как общепринятые при оформлении землеустроительной документации, так и условные обозначения внесистемные. Условные обозначения и линии границ рекомендуется окрашивать разным цветом.

При изъятии (выкупе) и предоставлении земель поселений необходимо учитывать обязательные требования по оформлению документации на земельный участок в городских и сельских поселениях, установленные в Градостроительном кодексе (п.6, статья 56). Документы, удостоверяющие право на землю, должны содержать следующую информацию:

код территориальной зоны, установленный правилами застройки;
 функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
 местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;
 наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
 наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов;

При делении земельных участков или изменении их границ и параметров должны соблюдаться (п. 7, статьи 56 Градостроительного кодекса РФ):

красные линии и линии регулирования застройки;
 требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков;
 в случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

К проекту границ земельного участка может быть изготовлен штамп землеустроительного предприятия

Директор			Изъятие (выкуп) и предоставление земель			
Гл.инженер			ДУБРОВСКИЙ РАЙОН БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ			
Нач.отдела			Автозаправочная станция на дороге Брянск-Смоленск			
Нач.группы			ОАО "Юкос"			
Инженер			ПРОЕКТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА <i>Масштаб 1:10 000</i> <i>2003 год .</i>	Стадия	Листов	Лист
Инженер				МЗ	2	1
Инженер				Росземкадастр, ФГУП «Брянскземпроект»		
Инженер						
Техник						

11.7. Экспликация земель

Определение видов земельных угодий весьма важно в связи с тем, что сельскохозяйственные угодья имеют свою стоимость: нормативную цену, облагаются земельным налогом, учитываются при исчислении земельной доли (пая), а также при возмещении потерь сельскохозяйственного производства при изъятии для не сельскохозяйственных целей и, наконец, используются для размещения посевов сельскохозяйственных культур или сенокосения или пастбы скота, поэтому порча или уничтожение их приводит к убыткам и упущенной выгоде их собственников. Экспликацию земель подписывает председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

При определении видов земельных угодий на земельном участке, испрашиваемом для отвода, следует руководствоваться:

- материалами инвентаризации земель;
- картой землепользования, составленной при реорганизации и приватизации земель сельскохозяйственных организаций;
- другими землеустроительными материалами, утвержденными в установленном порядке и принятыми для ведения государственного кадастрового учета земельных участков.

Если в ходе обследования земельного участка комиссией по выбору земельного участка установлены другие виды земельных угодий, отличающиеся от земельно-учетных данных, необходимо:

- произвести измерения в соответствии с требованиями и с точностью согласно действующих инструкций и указаний по межеванию и инвентаризации земель. Для выполнения указанных работ за счет средств заказчика привлекаются юридические или физические лица, имеющие лицензию на выполнение геодезических и картографических работ;
- нанести на план (чертеж) в общепринятых условных знаках выявленные изменения;
- вычислить площади земельных угодий согласно "Указаний по вычислению площадей";
- составить экспликацию земель;
- согласовать результаты инвентаризации с составлением акта выявленных изменений площадей земельных угодий в сравнении с государственным земельным учетом. Возможно данный акт совместить с актом выбора земельного участка;
- согласование площадей земельного участка с изменениями по видам земельных угодий должны быть произведены: председателем комиссии, представителем сельскохозяйственной организации, сельской администрации, председателем комитета по земельным ресурсам и землеустройству, заказчиком, техническим исполнителем работ и др.
- результаты инвентаризации земельного участка должны быть согласованы отдельным пунктом в постановлении администрации района и утверждены Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований в соответствии с требованиями «Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного постановлением Правительства РФ от 11.07.2002 г. №514.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, подлежащих изъятию из состава _____

и предоставляемых _____

N.N. п.п.	Виды земельных угодий	Площадь всего, га	в том числе изымается (выкупается) и предоставляется, га			
			В постоянное (бессрочное) пользование	В собствен- ность	В аренду	В безвозмездное срочное пользование
1	2	3	4	5	6	7
1.	Всего земель					
2.	в т.ч. Пашня/в т.ч. орошаемая, осушенная					
3.	Многолетние насаждения					
4.	Залежь					
5.	Сенокос					
6.	Пастбище					
	ИТОГО сельхозугодий/ в т.ч. орошаемые, осушенные					
7.	Личных подсобных хозяйств, служебных наделов и др.- всего					
	в т.ч. сельхозугодий					
	из них - пашня					
	многолетние насаждения					
	кормовые угодья					
	под постройками и др.					
8.	Индивидуальное жилищное строительство -всего					
	в т.ч. сельхозугодий					

	из них - пашня					
	многолетние насаждения					
	кормовые угодья					
	под постройками и др.					
9.	Коллективное и индивидуальное садоводство и огородничество -всего					
	в т.ч. - садоводство					
	- огородничество					
	ВСЕГО с/х угодий					
	в т.ч. пашня					
10.	Земель, находящихся в стадии мелиоративного строительства					
11.	Лесных земель					
12.	Древесно-кустарниковой растительности, не входящей в лесной фонд					
13.	Болота					
14.	Под водными объектами					
15.	Площади, улицы, переулки, проезды, набережные, дороги, прогоны					
16.	Парки, скверы, ботанические сады					
17.	Застроенные территории					
18.	Нарушенные земли					
	в т.ч. торфоразработки					
19.	Прочие земли - всего					
	в т.ч. – полигоны отходов,					
	свалки					
	овраги					
	территории консервации					
	другие земли					

Руководитель комитета по земельным ресурсам
и землеустройству _____ района _____

области

М.П.

(подпись, дата, Ф.И.О.)

В заголовке экспликации земель могут быть представлены и другие виды прав на землю (пожизненное наследуемое владение, безвозмездное пользование), охранные и санитарные зоны, придорожные полосы, дороги, проходы согласно установленных сервитутов в пользу земельного участка, ограничения и обременения земельного участка в пользу иных лиц.

11.8. Вычисление площадей по видам земельных угодий и группам почв

Общая площадь земельного участка вычисляется набором контуров с использованием ранее произведенных вычислений контуров земельных угодий. Окончательно площадь земельного участка определяется по координатам после выноса и закрепления в натуре (на местности) межевыми знаками поворотных точек границы и последующих измерений с использованием теодолита и геодезической привязки к пунктам опорной геодезической сети.

При наличии двух и более контуров и (или) видов земельных угодий производятся вычисления контуров земельных угодий с составлением соответствующей ведомости, в которой записываются новые вычисления с подсчетом практической суммы и внесением поправок в результаты вычисления если невязка допустимая. Разрезаемые контура земельных угодий увязываются с учетом известной площади целого контура. Вычисленные и известные площади контуров следует отобразить в ведомости вычислений или выписать их на проект границ земельного участка (при небольшом количестве контуров).

По контурам почвенных разновидностей также производятся вычисления площадей с ведением ведомости и увязкой результатов вычислений с учетом известной площади целого контура.

Вычисление площадей контуров земельных угодий со сложной конфигурацией границ производится механическим способом, то есть с использованием планиметра. Для этого применяется специальная ведомость.

Землепользование _____

Планшет _____ Планиметр N _____

P= _____, П= _____, М= _____,

N кон- тура на пла- не	Название угодий	Отсчеты плани- метра И1 И2 И3	И2-И1 И3-И2	Среднее из И2-И1 И3-И2	Вычисл. пло- щадь в га	Коэффи- циент попра- вок	Поправ- ки	Увязан- ные площа- ди в га	Площа- ди вкрап- ленных контур- ров	Площа- ди угодий	Приме- чание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

				Итого							
				Должно быть							
				Невязка							

200 г.

Вычислил _____

11.9. Подготовка постановлений о предварительном согласовании места размещения объекта и изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства

Следует различать следующие виды решений, связанных с предоставлением земельных участков для строительства:

Распоряжение о создании комиссии по выбору земельного участка.

Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта.

Постановление об утверждении проекта границ земельного участка.

Постановление об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства.

Постановление о согласовании материалов установления границ земельного участка на местности и изменении (уточнении) площади земельного участка.

Орган местного самоуправления и орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают указанные постановления в пределах своих полномочий, установленных законодательством Российской Федерации.

Если изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, то решение принимается по согласованию с органом местного самоуправления и органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимает решение по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков, относящихся к компетенции субъекта Российской Федерации по согласованию с органом местного самоуправления.

Орган местного самоуправления принимает решения по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков, относящихся к компетенции органа местного самоуправления.

О полномочиях органов местного самоуправления, органов исполнительной и законодательной власти субъектов Российской Федерации, Правительства Российской Федерации смотрите в главе 1 Пособия.

В целях рассмотрения заявления юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, о выборе земельного участка на местности создается комиссия или активизируется работа постоянно действующей комиссии по выбору земельных участков для строительства.

Комиссия по выбору земельных участков может быть создана как в связи с непосредственным обращением юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка (если предоставление земельного участка находится в компетенции органа местного самоуправления) или по поручению (рекомендации) органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в чьей компетенции находится вопрос об изъятии (выкупе) и предоставлении данного земельного участка.

Нормативными правовыми актами Российской Федерации не установлены универсальные формы распоряжений и постановлений органов местного самоуправления или органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, так как они всегда принимаются индивидуально по конкретным вопросам. Учитывая наличие отдельных ошибок и неточностей в подготовке данных распоряжений и постановлений, подготовлены

возможные варианты форм указанных документов по принципиальным вопросам, связанными с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства.

Рекомендуемые примеры постановлений об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства авторы не считают идеальным вариантом, поэтому использовать их необходимо творчески в зависимости от местных условий и текущих изменений земельного законодательства. Обращаем внимание, что есть утвержденные Минимущества России примерные формы постановлений, которые необходимо также использовать. Распоряжение «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков» от 02.09.02 г. № 3070-р. Извлечения из указанного распоряжения приводятся в конце настоящей главы.

Формы постановлений утвержденные Минимущества России предусматривают предоставление свободных земельных участков, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. При строительстве объектов особенно линейных приходится сталкиваться с различными ситуациями, когда необходимо изымать земельные участки у различных обладателей права, а потом уже предоставлять их для строительства. При этом затрагиваются не только земли поселений, но и земли сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, водных объектов, особо охраняемых территорий и др.

11.9.1. Пример распоряжения по созданию комиссии по выбору места размещения объекта

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО РАЙОНА _____ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 10 февраля 2002 г. N 83
г. Дубровка

“О создании комиссии по выбору земельных участков ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба” для нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км”

Рассмотрев ходатайство ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба”, подготовленное с учетом решения вышестоящей организации (приказ АК «Транснефть» от 12.01.2000 г № 8) о предварительном согласовании места размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км и учитывая поручение Администрации _____ области от 02.02.2002г. №3 “О строительстве и реконструкции нефтепровода “Унеча-Мглин”,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

Создать комиссию по выбору места размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км согласно приложению 1.

Привлечь для работы комиссии собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земель, собственников и владельцев сооружений, наземных и подземных инженерных и транспортных сетей, интересы которых могут быть затронуты.

Сбор комиссии для выезда на объект 15 февраля с.г. в здании администрации. Работу автотранспорта обеспечивает заказчик: ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба».

В целях информирования населения опубликовать настоящее постановление в районной газете «Знамя труда».

Глава администрации

Фамилия И.О.

Приложение к постановлению главы администрации в данном случае не приводится. В приложении указываются фамилии и должности председателя, заместителя председателя и членов комиссии по выбору земельного участка. В состав комиссии могут быть включены (по согласованию, то есть при наличии согласия) представители организаций и учреждений исполнительной власти субъекта Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

Требования по информированию населения установлены в статье 31 Земельного кодекса: «органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем

предоставлении земельных участков для строительства». Порядок информирования населения изложен в разделе 1 данного Пособия.

11.9.2. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта

При подготовке решения органа местного самоуправления или исполнительного органа государственной власти следует руководствоваться статьей 31 Земельного кодекса: «Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, принимают решения о предварительном согласовании мест размещения объектов с учетом результатов таких сходов или референдумов». При этом следует иметь в виду, что в статье 29 Земельного кодекса рассматриваются только земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Если затрагиваются земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и юридических лиц, то орган местного самоуправления или орган государственной исполнительной власти производит согласование перевода земель из одной категории в другую и (или) разрешенного использования в соответствии с полномочиями, установленными статьей 8 Земельного кодекса. Требования по согласованию землеустроительной документации органом местного самоуправления установлены также в «Положении о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. №514.

«Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора» (из статьи 31 Земельного кодекса).

Постановление о согласовании места размещения объекта является основанием для проведения проектно-изыскательских работ, то есть в данном случае не требуется специального решения. Если для определения места расположения требуется предварительное проведение изыскательских работ с целью изучения местности, то подготавливается и принимается соответствующее решение «О проведении изыскательских работ». Для таких целей земельные участки предоставляются на условиях:

аренды на срок не более чем один год (статья 22, п.7 Земельного кодекса);

ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса, частный или публичный сервитут для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков для временного его пользования в целях проведения изыскательских и других работ;

безвозмездного срочного пользования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которое регулируется статьей 24 Земельного кодекса.

По окончании изыскательских работ необходимо возместить причиненные убытки, провести рекультивацию нарушенных земель и вернуть земельный участок в состоянии, пригодном для использования по целевому назначению.

Для проведения изыскательских работ на землях лесного фонда земельный участок может быть предоставлен согласно статьи 66 Лесного кодекса на основании разрешения лесхоза федерального органа управления лесным хозяйством. В разрешении указываются наименование проводимых работ, сроки и условия их выполнения, требования к охране окружающей среды и пожарной безопасности. В случае, если выполнение этих работ связано с рубками, лесхоз федерального органа управления лесным хозяйством выписывает лесорубочный билет.

Учитывая распространенные ошибки, считаем важным отметить, что в постановлении необходимо обязательно записывать, с КЕМ предварительно согласовывается место размещения объекта (или КОМУ предоставляется земельный участок), а потом - для каких целей. Дело в том, что очень часто указывают, для каких целей предоставляется земельный участок и забывают указать, КОМУ предоставляется земельный участок, то есть название юридического лица.

В постановлении о предоставлении земельных участков в безвозмездное срочное пользование или аренду необходимо обязательно указывать срок безвозмездного пользования или аренды.

Следует различать постановления о предварительном согласовании места размещения объекта от постановлений об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков.

К тексту постановления могут быть приложения, в которых приводится экспликация земель с указанием видов земельных угодий и обладателей прав на земельные участки, условия использования земельного участка и т.п.

В постановлении органа местного самоуправления, если предоставление земельного участка относится к полномочиям органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, принято ходатайствовать перед вышестоящим органом. Для этого могут быть произведены следующие записи:

Ходатайствовать перед администрацией _____ области о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» для...

Просить администрацию _____ области о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» для...

Направить материалы о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» в администрацию _____ области для принятия решения в пределах своей компетенции.

Для утверждения материалов о предоставлении земельного участка ЗАО «Рассвет» направить их в администрацию _____ области.

Направить землеустроительный проект по переводу лесных земель в нелесные и изъятии земель лесного фонда в лесах первой группы Правительству Российской Федерации для рассмотрения и принятия решения в установленном порядке.

В том случае, когда требуется разрешение на совершение сделки, например, купли-продажи земельных участков с изменением целевого назначения, возможна следующая запись:

6. Согласовать изменение целевого назначения земельного участка для строительства нефтепровода.

Если изменение целевого назначения земельного участка относится к полномочиям субъекта Российской Федерации, то возможна следующая запись в постановлении органа местного самоуправления:

7. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о согласовании изменения целевого назначения земельного участка для строительства нефтепровода.

Пример постановления о предварительном согласовании места размещения объекта.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО РАЙОНА _____ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 апреля 2002 г. N 555

г. Дубровка

“О предварительном согласовании для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» места размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км”

Рассмотрев материалы предварительного согласования для ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба» места размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км и учитывая согласие собственников и постоянных (бессрочных) пользователей земельных участков,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе собственность _____ га в аренду сроком на 1 год _____ га согласно приложению 1.

Комментарий к пункту 1: 1) в пункте 1 не сказано об обладателях права на земельный участок, но сделана ссылка на приложение 1, где будут указаны эти обладатели права и экспликация земель.

Если обладателем права на земельный участок является одно лицо и нет необходимости в экспликации земель, то приложение не приводится, а все сведения о земельных угодьях указываются в пункте 1.

Согласно пункта 1 практически принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, и других согласований не требуется.

Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения _____ га, из них пахня _____ га, в аренду за плату сроком на 1 год _____ га, из них пахня _____ га согласно приложению 2. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о разрешении на продажу и аренду за плату земельных участков с изменением целевого назначения для строительства нефтепровода.

Комментарий к пункту 2: 1) Согласно действующего законодательства разрешить продажу земель сельскохозяйственного назначения и аренду их за плату с изменением целевого назначения может орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации, поэтому орган местного самоуправления согласовывает материалы и направляет их администрации области для принятия решения.

2) В пункте 2 приводится второй вариант редакции пункта 1, когда полномочий органа местного самоуправления недостаточно для принятия решения, поэтому во второй части следует ходатайство пред органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Указанные части пункта 2 можно разделить на два отдельных пункта.

Предварительно согласовать для ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе перевод лесных земель в нелесные в лесах 1 группы _____ га, в лесах 2-3 групп _____ га, изъятие земель лесного фонда в лесах 1 группы _____ га, в лесах 2-3 групп _____ га согласно приложению 3. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о переводе лесных земель в нелесные и изъятии земель лесного фонда в пределах своих полномочий. Предусмотреть использование вырубаемой древесины в объеме 43,5 м3 на внутренние нужды Дубровского района.

Комментарий к пункту 3: 1) В редакции пункта 3 приведен возможный вариант предварительного согласования места размещения объекта, когда решается вопрос о переводе лесных земель в нелесные и (или) изъятии земель лесного фонда для строительства нефтепровода.

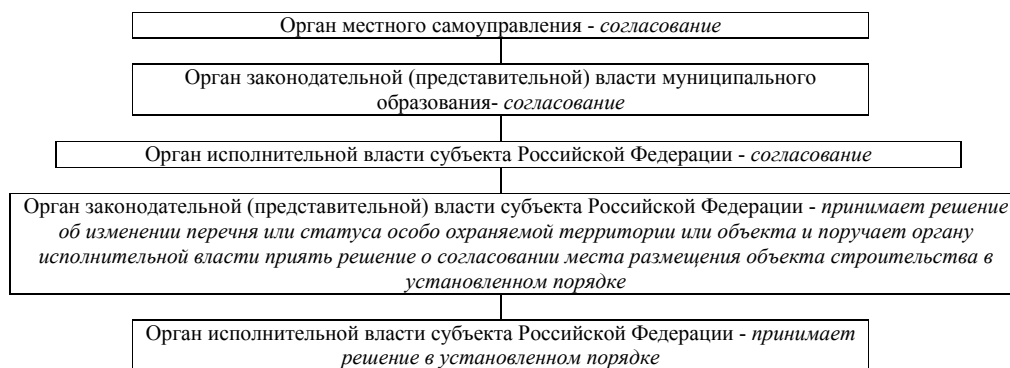
Перевод лесных земель в нелесные земли в лесах 1 группы относится к полномочиям Правительства Российской Федерации, а 2 и 3 групп в компетенции органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Поэтому орган местного самоуправления согласовывает место размещения объекта, а по вопросу перевода лесных земель в нелесные направляет материалы в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Вырубаемую древесину орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации может выставить на торги, и тогда возникает вопрос об использовании древесины для муниципальных нужд. Поэтому орган местного самоуправления одновременно может ходатайствовать о выделении древесины для нужд муниципального образования.

Обращаем внимание на различие понятий «перевод лесных земель в нелесные» и «изъятие земель лесного фонда», а также различные площади по лесам первой группы и лесам второй и третьей групп, так как они относятся к разной компетенции органов исполнительной власти.

4. Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км площадью 0,12 га, в том числе в аренду сроком на 1 год 0,12 га, из них сенокос 0,12 га, являющийся особо охраняемой территорией - памятник природы “Петровский луг”. Направить материалы в районный Совет (Думу), администрацию _____ области и областную (губернскую) Думу для согласования и утверждения.

Комментарий к пункту 4: 1) Решение о предварительном согласовании места размещения объекта на землях, включенных в «Перечень особо охраняемых территорий», может принять только тот орган законодательной (представительной) власти, который утверждал этот Перечень. В большинстве случаев такие Перечни утверждали органы законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации. Рассмотрение, согласование и утверждение материалов предварительного согласования места размещения объекта может быть произведено в следующей последовательности:



Если особо охраняемая территория входит в состав лесного фонда, то сначала решается вопрос об изменении статуса особо охраняемой территории, а потом о переводе лесных земель в нелесные.

К особо охраняемым территориям относятся также памятники истории и культуры, которые могут быть выявлены при производстве специальных изыскательских работ, выполняемых органами и учреждениями по охране памятников культуры и истории.

Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения охранных зон шириной 25 метров от оси с каждой стороны нового нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км. общей площадью _____ га, в том числе сельскохозяйственные угодья _____ га, из них пахия _____ га согласно приложению 4. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о разрешении установления охранных зон нефтепровода на землях сельскохозяйственного назначения.

Комментарий к пункту 5: 1) одновременно с предварительным согласованием места размещения объекта решается вопрос об установлении охранных зон, то есть о праве ограниченного пользования земельными участками (сервитуте), находящимися в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном пользовании или аренде других лиц, права которых будут ограничиваться (обременяться) в соответствии с установленным режимом использования земель в охранных зонах.

решение об установлении охранных зон принимает орган местного самоуправления либо орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, к компетенции которого относится принятие решение о предоставлении конкретного земельного участка, то есть одновременно с предоставлением этого земельного участка.

установление охранных зон нефтепровода создает неудобства в использовании земель и ограничивает права согласно режима охранных зон, поэтому собственники земельных участков, бессрочные (постоянные) пользователи и арендаторы принимают решение о согласии на установление охранных зон. При этом составляется договор, в котором оговариваются условия предоставления земель. Одним из главных условий является стоимость оплаты за установление охранных зон или установление охранных зон производится безвозмездно.

Предварительно согласовать установление сервитутов в пользу ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» для беспрепятственного доступа к месту размещения нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км согласно приложению 5.

Комментарий к пункту 6: кроме установления охранных зон могут быть установлены другие сервитуты в пользу заказчика. Для беспрепятственного доступа на земельные участки строящегося нефтепровода требуется согласовать размещение подъездных дорог, максимально используя существующую дорожную сеть. При этом заранее согласовываются подъездные пути с тем, чтобы в проекте предусмотреть их содержание в труднопроходимое время, ремонт, реконструкцию, устройство трубопереездов, мостов, дамб, защитных сооружений и т.п., а также планирование использования существующих разгрузочных площадок, обеспечения развертывания трубосварочных баз и других технологических операций. В городах может быть: использование земель общего и иного пользования для размещения подъемных механизмов, строительных материалов, ограждений и т.п. Окончательно сервитуты будут установлены после разработки проекта объекта при предоставлении земельных участков для строительства.

В соответствии с п. 2 Статьи 31 Земельного кодекса органу архитектуры и градостроительства, муниципальному комитету по имуществу, филиалу ФГУ «Земельная кадастровая палата», собственникам инженерных и транспортных сетей, интересы которых затрагиваются при размещении объекта, подготовить и представить технические условия для разработки проекта и установлению условий разрешенного использования земель ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» на период строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитальном ремонте на участке 270-273км в течении двух недель после вступления в силу настоящего постановления

Комментарий к пункту 7: 1) муниципальные организации и исполнительные органы государственной власти, собственники подземных коммуникаций участвовали в выборе земельного участка и соответственно в подготовке акта выбора, кроме того, они подготавливают технические условия для разработки проекта строительства объекта и его последующей эксплуатации.

2) согласно п. 2 статьи 31 Земельного кодекса «необходимая информация о разрешенном использовании земельных

участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления».

ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» предусмотреть в проекте нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на

участке 270-273км сохранение плодородного слоя почвы глубиной 0,3 см, противоэрозионные мероприятия при выполнении строительных работ на склонах балок, водоохранные мероприятия в пойме реки Великая, охрану дуговой растительности памятника природы «Петровский дуг».

Комментарий к пункту 8: в целях разработки проекта строительства и выполнения природоохранных и иных мероприятий могут быть даны конкретные предложения как в задании на проектирование, так и в постановлении органа местного самоуправления либо органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Утвердить акт о выборе земельного участка от 28.04.2002 г., составленный комиссией, созданной согласно распоряжения администрации района от 10.02.2002 года № 83, для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» в целях размещения нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

Утвердить проект границ земельного участка для ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба» в целях размещения нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

Комментарий к пунктам 9 и 10: 1) Требования по утверждению акта выбора земельного участка и проекта его границ установлены в п.5 Статьи 31 Земельного кодекса: «Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления проекты границ каждого земельного участка в соответствии с возможными вариантами их выбора».

2) Пункты 1, 9 и 10 можно объединить и тогда возможна новая редакция постановления:

1. Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе собственность _____ га, в аренду сроком на 1 год _____ га согласно приложению I, утвердить акт о выборе земельного участка и проект его границ.

Утвердить Акт предварительного определения стоимости потерь сельскохозяйственного производства на общую сумму _____ руб. в связи с выбором места размещения нового строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

Комментарий к пункту 11: 1) акт предварительного определения стоимости потерь сельскохозяйственного производства подлежит утверждению так же, как и акт о выборе земельного участка.

2) на стадии выбора места размещения объекта производится предварительный расчет стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства для того, чтобы включить их в смету расходов, а может быть, и пересмотреть данный вариант размещения объекта с целью его удешевления. При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков, как правило, производится уточнение площадей земельных угодий в большую или меньшую сторону, поэтому указанные расчеты потерь и убытков пересчитываются заново.

3) В статье 31 Земельного кодекса установлено: «в случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства».

12. ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» учесть при разработке проекта оплату убытков, включая упущенную выгоду, сельскохозяйственным и лесохозяйственным предприятиям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и гражданам в соответствии со взаимными договоренностями.

Комментарий к пункту 12: 1) Вопросы по оплате убытков, включая упущенную выгоду, оценку стоимости сносимых строений иного причиненного ущерба, решают между собой заказчик и собственник имущества. Производятся необходимые расчеты и составляется акт установления стоимости убытков и договор о порядке возмещения этих убытков. При этом могут привлекаться специалисты по оценке объектов оценки. В случае разногласий и недостижения договоренности о стоимости и порядке возмещения убытков, споры решаются в суде. В постановлении органа местного самоуправления либо органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации могут быть сделаны записи о возмещении стоимости убытков.

При выкупе земельных участков стоимость убытков, включая упущенную выгоду может учитываться в договорной (выкупной) цене или исчисляться отдельно.

13. В целях информирования населения, собственников и обладателей иных прав на земельные участки опубликовать настоящее постановление в районной газете «Знамя труда».

Комментарий к п. 13: 1) требования по информированию населения установлены в пунктах 3 и 4 статьи 31 Земельного кодекса:

«3. Органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

4. Орган местного самоуправления информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических

лиц, орган местного самоуправления информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе».

2) пункт 13 Постановления можно разделить на две части (пункта).

Отдельными пунктами постановления может быть указано следующее:

о плате за предоставление земельного участка на период проведения проектно-изыскательских работ и порядке оформления акта (договора) предоставления земельного участка, если предоставляются ранее неиспользуемые земли или прекращается использование земель прежними владельцами;

о сроках предоставления земельного участка и ответственности за нарушение указанных сроков;

о предложениях схода граждан, опросах общественного мнения и референдумах;

о разработке предпроектных решений, ИО, ТЭО, инвестиционного проекта, создании рабочих мест;

об обеспечении прав владельцев имущества в связи с согласованием места размещения объекта и порядке обеспечения этих прав (совершение сделок, заключение договоров, установление сервитутов, возмещение ущерба);

об обеспечении безопасности проживания и жизнедеятельности населения, охране окружающей среды, водных объектов, животного мира, недр, проведении государственной или общественной экспертизы и т.п. в зависимости от назначения объекта, его возможного воздействия и последствий строительства;

о контроле за выполнением постановления и другие пункты в соответствии с действующим законодательством.

Постановление подписывает руководитель органа местного самоуправления, а затем постановление проходит регистрацию в органе местного самоуправления: ему присваивается номер и дата регистрации.

В землеустроительное дело (проект) прикладывается подлинный экземпляр постановления с подписью, заверенной печатью (можно без подписи, но с печатью управления делами, ответственного за регистрацию), датой и номером регистрации или изготавливается нотариально заверенная копия.

В каждом органе местного самоуправления установлен порядок обращения с документами при их рассмотрении, согласовании и лица, ответственные за подготовку проекта постановления.

11.9.3. Приложения к решению о предварительном согласовании места размещения объекта (экспликация земель)

Приложение 1
к постановлению администрации
от “ 30 ” апреля 2002 г. № 555

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предварительно согласованных для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» под место размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе собственность _____ га, в аренду сроком на 1 год _____ га.

N.N.	Наименование	Общая	В том числе:							
п.п.	собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли	площадь предоставленных земель, га	П а ш н я	Мн. на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Л е с	Ку с т а р н.	Д о р о г и
	Собственность									
1	ОПХ “Восход”	1,02	0,40			0,50				0,12
2	Земельный фонд	1,45			1,45					
3	ПСХ “Рассвет”	2,16	2,16							
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	0,17			0,17					
5	Ольховская сельская	1,55				1,20	0,35			

	администрация									
	Итого	6,35	2,56		1,62	1,70	0,35			0,12
	Аренда сроком на 1 год									
1	ОПХ "Восход"	12,44	12,04							0,40
2	Земельный фонд	13,76	10,06		3,70					
3	ПСХ "Рассвет"	22,89	20,39	2,50						
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	1,12			1,12					
5	Ольховская сельская администрация	11,28				9,10	2,18			
	Итого	61,49	42,49	2,50	4,82	9,10	2,18			0,40

Приложение 2
к постановлению администрации
от " 30 " апреля 2002 г. № 555

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предварительно согласованных для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» под место размещения нового строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения _____ га, в аренду за плату сроком на 1 год _____ га.

N.N.	Наименование	Общая	В том числе:							
п.п.	собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли	площадь предоставляемых земель, га	Памятник	Мн.насажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Ле-с	Ку-с-та-рин.	До-ро-ги
	Собственность									
1	ТОО "Авангард"	1,13	1,13							
2	АО "Вперед"	1,20	1,20							
3	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова	0,12	0,12							
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	0,04	0,04							
5	Ольховская сельская администрация	0,77	0,77							
	Итого	3,26	3,26							
	Аренда за плату									
1	ТОО "Авангард"	17,85	17,85							
2	АО "Вперед"	16,05	16,05							
3	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова	26,56	25,33		1,23					
4	Фермерск. х-во Максимова П.А.	1,77	1,77							
5	Ольховская сельская администрация	2,38	2,06	0,12						
	Итого	64,61	63,06	0,12	1,23					

Приложение 3
к постановлению администрации
от " 30 " апреля 2002 г. № 555

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предварительно согласованных для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» под место размещения нового строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, общей площадью 4,47 га, в том числе перевод лесных земель в нелесные в лесах 1 группы 1,33 га, в лесах 2-3 групп 2,77 га, изъятие земель лесного фонда в лесах 1 группы 0,15 га, в лесах 2-3 групп 0,22 га.

N.N.	Наименование	Общая	В том числе:							
п.п.	собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли	площадь предоставляемых земель, га	Памятник	Мн.на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Лес	Ку-ста-ры	Дороги
	Аренда сроком на 49 лет									
1	Мглинский лесхоз: Кв.45, выдел 12 лес 1 группы	0,15						0,15		
2	К-з "Лесной", (Мглинский межхоз.лесхоз): Кв.12, выдел 5 лес 2 группы	0,22						0,22		
	Итого	0,37						0,37		
	Аренда сроком на 1 год									
1	Мглинский лесхоз: Кв.45, выдел 12 лес 1 группы	1,33						1,33		
2	К-з "Лесной", (Мглинский межхоз.лесхоз): Кв.12, выдел 5 лес 2 группы	2,77						2,77		
	Итого	4,10						4,10		

Приложение 4
к постановлению администрации
от " 30 " апреля 2002 г. № 555

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предварительно согласованных для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» под место размещения охранных зон шириной 25 метров от оси с каждой стороны нового нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км. общей площадью _____ га, в том числе сельскохозяйственные угодья _____ га, из них пашня _____ га.

N.N.	Наименование	Общая	В том числе:							
п.п.	собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли	площадь предоставляемых земель, га	Памятник	Мн.на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Лес	Ку-ста-ры	Дороги
1	ОПХ "Восход", пользование, безвозмездно	15,92	15,41							0,51
2	Земельный фонд, безвозмездно	17,62	12,88		4,74					
3	ПСХ "Рассвет", пользование, безвозмездно	29,31	26,11	3,20						
4	Фермерское х-во Максимова П.А., аренда, безвозмездно	1,43			1,43					
	Фермерское х-во Максимова П.А., собственность, за плату	2,26	2,26							
5	Ольховская сельская администрация, в ведении, безвозмездно	14,43				11,64	2,79			
	Ольховская сельская	2,78	2,63	0,15						

	администрация, собственность, за плату										
6	ТОО "Авангард", собственность, за плату	22,85	22,85								
7	АО "Вперед", собственность, безвозмездно	20,54	20,54								
8	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, собственность, безвозмездно	33,99	32,42		1,57						
	Итого	161,13	135,10	3,35	7,74	11,64	2,79				0,51

Приложение 5
к постановлению администрации
от " 30 " апреля 2002 г. № 555

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предварительно согласованных для установления сервитутов в пользу ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба» с целью беспрепятственного доступа к месту размещения нового строительства нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли, вид права на землю, условие предоставления	Общая площадь предоставляемых земель, га	В том числе:								
			Пашня	Мн.насажд.	За-лужь	Се-нокос	Па-стби-ще	Лес	Ку-стар-н.	Дорог	
1	ОПХ "Восход", пользование, безвозмездно	0,88									0,88
2	Земельный фонд, безвозмездно	1,54									1,54
3	ПСХ "Рассвет", пользование, безвозмездно	2,12									2,12
4	Фермерское х-во Максимова П.А., аренда, безвозмездно										
	Фермерское х-во Максимова П.А., собственность, за плату	0,15									0,15
5	Ольховская сельская администрация, в ведении, безвозмездно	0,32									0,32
	Ольховская сельская администрация, собственность, за плату	0,4									0,4
6	ТОО "Авангард", собственность, за плату	4,64									4,64
7	АО "Вперед", собственность, безвозмездно	3,96									3,96
8	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, собственность, безвозмездно	1,76									1,76
	Итого	15,77									15,77

11.9.4. Пример постановления органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предварительном согласовании места размещения объекта

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ _____ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 _____ мая 2002 г. N 434
г. _____

«О предварительном согласовании для ОАО
«Магистральные нефтепроводы «Дружба»
места размещения нефтепровода с изменением
целевого назначения земель сельскохозяйственного
назначения»

На основании статьи 8 Земельного кодекса, с учетом согласия собственников земельных долей (паев),
собственников земельных участков, постановления администрации Дубровского района от 30.04.2002 г. № 555,
постановления Дубровского районного Совета от 05.05.2002 г. № 95

ПОСТАНОВЛЯЮ:

*Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового
строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального
ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га и утвердить акт о выборе земельного
участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения площадью _____ га, из
них пашня _____ га, в аренду за плату сроком на 1 год _____ га, из них пашня _____ га согласно
приложению 1 (в Пособи не приводится).*

Комментарий к пункту 1: 1) Пункт 1 можно разделить на два: «предварительно согласовать» и «утвердить акт о
выборе земельного участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения».
2) Приложение 1 не приводится, так как оно соответствует Приложению 2 Дубровского района, приведенному
ранее.

*Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового
строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального
ремонта на участке 270-273км общей площадью _____ га, в том числе перевод лесных земель в нелесные
в лесах 1 группы _____ га, в лесах 2-3 групп _____ га, изъятие земель лесного фонда в лесах 1 группы
_____ га, в лесах 2-3 групп _____ га согласно приложению 2 (не приводится). Поручить комитету по
земельным ресурсам и землеустройству _____ области после разработки заказчиком проекта
строительства объекта, проведения экологической экспертизы организовать разработку
землеустроительного проекта (2-й этап) по переводу лесных земель в нелесные и изъятии земель лесного
фонда в лесах первой группы для строительства нефтепровода и направить его Правительству Российской
Федерации для рассмотрения и принятия решения в установленном порядке. Принять предложение
администрации Дубровского района об использовании вырубаемой древесины в объеме 43,5 м3 на внутренние
нужды Дубровского района.*

Комментарий к пункту 2: как правило, постановление пишется более лаконично, а в данном случае намеренно
сделана подробная запись с целью уяснения существа вопроса по переводу лесных земель в нелесные в лесах
первой группы.

*Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового
строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, площадью 0,12 га, в том числе в аренду
сроком на 1 год 0,12 га, из них сенокос 0,12 га, являющийся особо охраняемой территорией - памятник
природы “Петровский луг”. Направить материалы в Думу _____ области для рассмотрения и
принятия решения в установленном порядке.*

Комментарий к пункту 3: администрация области не имеет возражений, то есть согласовывает место размещения
объекта, однако принятие решения по особо охраняемым территориям зависит от решения органа законодательной
(представительной) власти.

*Поручить администрации Дубровского района после разработки заказчиком проекта строительства объекта,
проведения экологической экспертизы, организовать разработку землеустроительного проекта (2-й этап), его
рассмотрение и принятие решения по изъятию и предоставлению земельных участков.*

Комментарий к пункту 4: администрация области учитывая согласия собственников земельных долей (паев), собственников земельных участков, решение Межведомственной комиссии области от 02.02.2002 г. №3 “О строительстве и реконструкции нефтепровода “Дружба”, постановление администрации Дубровского района от 30.04.2002 г. № 555, постановление Дубровского районного Совета от 05.05.2002 г. № 95, не считает необходимым повторно возвращаться к рассмотрению вопроса (2-й этап землеустроительного проекта) и поручает рассмотрение и принятие решения по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков администрации Дубровского района. Такое поручение возможно, если в уставе субъекта Российской Федерации установлена возможность предоставления дополнительных полномочий органам местного самоуправления.

11.9.5. Пример постановления органа законодательной власти субъекта Российской Федерации о разрешении предоставления во временное пользование особо охраняемой территории

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ОБЛАСТНАЯ ДУМА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10 июня 2002 г. N 48
г. _____

«О предварительном согласовании для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» места размещения нефтепровода и разрешении предоставления в аренду сроком на 1 год 0,12 га сенокоса, являющегося особо охраняемой территорией - памятник природы «Петровский луг»»

Учитывая необходимость строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, согласие собственников земельных долей (паев), администрации Дубровского района от 30.04.2002 г. № 555, постановления Дубровского районного Совета от 05.05.2002 г. № 95, администрации _____ области от 15.05.2002 г. № 434,

ОБЛАСТНАЯ ДУМА ПОСТАНОВИЛА:

Предварительно согласовать для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» место размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км площадью 0,12 га, в том числе в аренду сроком на 1 год 0,12 га, из них сенокос 0,12 га, являющийся особо охраняемой территорией - памятником природы “Петровский луг”.

Рекомендовать ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» разработать в проекте строительства нефтепровода «Дружба» специальный раздел и мероприятия по максимальному сохранению растительности и почвенного покрова памятника природы «Петровский луг» при производстве строительных работ.

Поручить комитету по охране окружающей среды _____ области подготовить технические условия (задание) на разработку проекта строительства нефтепровода (раздел «Охрана памятника природы «Петровский луг») и обеспечить экологическую экспертизу проекта строительства.

Поручить Администрации Дубровского района рассмотреть и принять решение по материалам землеустроительного проекта (2-й этап) по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка памятника природы «Петровский луг» в аренду сроком на 1 год для ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» при наличии положительного заключения экологической экспертизы проекта строительства.

Председатель _____
областной Думы

(подпись)

11.9.6. Примеры постановлений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Правительства Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ДУБРОВСКОГО РАЙОНА _____ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

435

“Об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км”

Рассмотрев ходатайство ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” и представленные материалы землеустроительного проекта об изъятии и предоставлении земельных участков для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273 км, учитывая согласие собственников, постоянных (бессрочных) пользователей и арендаторов земельных участков, заключение Государственной экологической экспертизы, поручение администрации области от 15.05. 2002 г. N 434 поручение областной Думы от 10.06.2002 г. № 48,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

Изъять земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставить эти земельные участки ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км в собственности _____ га, в аренду сроком на 1 год _____ га из земель согласно приложению 1.

Согласно поручения Администрации _____ области от 15.05.2002 г. № 434 согласовать изменение целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения для ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” земельных участков, находящихся в коллективно-долевой и частной собственности сельскохозяйственных предприятий и граждан Дубровского района для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км в собственность _____ га, аренду за плату сроком на 1 год _____ га из земель согласно приложению 2.

Согласовать перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда общей площадью _____ га, в том числе перевод лесных земель в нелесные в лесах 1 группы _____ га, в лесах 2-3 групп _____ га, изъятие земель лесного фонда в лесах 1 группы _____ га, в лесах 2-3 групп _____ га и предоставление указанных земель ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км согласно приложению 3. Ходатайствовать перед администрацией _____ области о переводе лесных земель в нелесные и изъятии земель лесного фонда в пределах своих полномочий. Предусмотреть использование вырубаемой древесины в объеме 43,5 м3 на внутренние нужды Дубровского района. Вырубку деревьев начинать после получения необходимой разрешающей документации в лесохозяйственных предприятиях в соответствии с Лесным кодексом РФ.

Согласно поручения _____ областной Думы от 10.06.2002 г. № 48 и учитывая положительное заключение государственной экспертизы проекта строительства нефтепровода, а согласовать предоставление в аренду сроком на 1 год земельного участка ОПХ “Восход” 0,12 га, из них сенокос 0,12 га, являющийся особо охраняемой территорией - памятник природы “Петровский луг” для ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км.

В целях безопасного использования земель и эксплуатации нефтепровода, принадлежащего ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” согласовать установление охранной зоны шириной 25 метров от оси с каждой стороны нового нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км общей площадью _____ га, в том числе сельскохозяйственные угодья _____ га, из них пашня _____ га и установить режим использования земель их собственниками, постоянными (бессрочными) пользователями и арендаторами земель согласно приложению 4.

Согласовать установление сервитутов в пользу ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” для беспрепятственного доступа к месту размещения нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км согласно приложению 5.

Установить ограничения и обременения по использованию земель ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” при строительстве нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитальном ремонте на участке 270-273км в пользу собственников земель, постоянных (бессрочных) пользователей и арендаторов земель согласно приложению 6.

Утвердить Акт определения стоимости потерь сельскохозяйственного производства на общую сумму _____ руб. в связи с изъятием и предоставлением земельных участков ОАО «Магистральные нефтепроводы “Дружба” для нового строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба”:

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, предоставляемых ОАО «Магистральные нефтепроводы «Дружба» для строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км в собственность _____ га, в аренду сроком на 1 год _____ га

N.N.	Наименование собственников,	Общая	В том числе:							
п.п.	владельцев, пользователей, арендаторов земли, у которых изымаются земельные участки	площадь предоставляемых земель, га	Па ш н я	Мн. на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Л е с	Ку с т а р н.	Д о р о г и
	Собственность									
1	ОПХ «Восход»	1,02	0,40			0,50				0,12
2	Земельный фонд перераспределения	1,45			1,45					
3	ПСХ «Рассвет»	2,16	2,16							
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	0,17			0,17					
5	Ольховская сельская администрация	1,55				1,20	0,35			
	Итого	6,35	2,56		1,62	1,70	0,35			0,12
	Аренда сроком до 1 года									
1	ОПХ «Восход»	12,44	12,04							0,40
2	Земельный фонд перераспределения	13,76	10,06		3,70					
3	ПСХ «Рассвет»	22,89	20,39	2,50						
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	1,12			1,12					
5	Ольховская сельская администрация	11,28				9,10	2,18			
	Итого	61,49	42,49	2,50	4,82	9,10	2,18			0,40

Приложение 2
к постановлению администрации
от « 28 » сентября 2002 г. № 675

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель, выкупаемых ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба» для строительства нефтепровода «Унеча-Мглин» на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км в собственность _____ га, в аренду за плату сроком на 1 год _____ га

N.N.	Наименование собственников,	Общая	В том числе:							
п.п.	владельцев, пользователей, арендаторов земли, у которых изымаются земельные участки	площадь предоставляемых земель, га	Па ш н я	Мн. на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Л е с	Ку с т а р н.	Д о р о г и
	Собственность									
1	ТОО «Авангард»	1,13	1,13							
2	АО «Вперед»	1,20	1,20							
3	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова	0,12	0,12							
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	0,04	0,04							
5	Ольховская сельская администрация	0,77	0,77							

	Итого	3,26	3,26								
	Аренда за плату										
1	ТОО “Авангард”	17,85	17,85								
2	АО “Вперед”	16,05	16,05								
3	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова	26,56	25,33		1,23						
4	Фермерское х-во Максимова П.А.	1,77	1,77								
5	Ольховская сельская администрация	2,38	2,06	0,12							
	Итого	64,61	63,06	0,12	1,23						

Приложение 3
к постановлению администрации
от “ 28 ” сентября 2002 г. № 675

ЭКСПЛИКАЦИЯ

лесных земель, переводимых в нелесные и изымаемых из лесного фонда для ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба” под строительство нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкцию и капитальный ремонт на участке 270-273км в аренду сроком на 49 лет га, в аренду сроком на 1 год га

...а, в аренду сроком на 1 год												
N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли, у которых изымаются земельные участки	Общая площадь предос- таваемых земель, га	В том числе:									
			П а ш н я	Мн. на- сажд.	За- ле- жь	Се- но- кос	Па- ст- би- ще	Л е с	Ку с т а р н.		Д о р о г и	
	Аренду сроком на 49 лет											
1	Мглинский лесхоз: Кв.45, выдел 12 лес 1 группы	0,15						0,15				
2	К-з "Лесной", (Мглинский межхоз.лесхоз): Кв.12, выдел 5 лес 2 группы	0,22						0,22				
	Итого	0,37						0,37				
	Аоенду сроком на 1 год											
1	Мглинский лесхоз: Кв.45, выдел 12 лес 1 группы	1,33						1,33				
2	К-з "Лесной", (Мглинский межхоз.лесхоз): Кв.12, выдел 5 лес 2 группы	2,77						2,77				
	Итого	4.10						4.10				

Приложение 4
к постановлению администрации
от “ 28 ” сентября 2002 г. № 675

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель охранных зон нефтепровода “Унеча-Мглин” на участках 225-250 км и 270-273км ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба”.

N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов	Общая площадь предоставляемых	В том числе:								
			П а ш н я	Мн. на-сажд.	За-ле-жь	Се-но-кос	Па-ст-би-ще	Л е с	Ку с т	Д о р	

	земли, у которых изымаются земельные участки	земель, га	н я				ще		а р н.		о г и
1	ОПХ "Восход", пользование, безвозмездно	15,92	15,41								0,51
2	Земельный фонд перераспределения, безвозмездно	17,62	12,88		4,74						
3	ПСХ "Рассвет", пользование, безвозмездно	29,31	26,11	3,20							
4	Фермерское х-во Максимова П.А., аренда, безвозмездно	1,43			1,43						
	Фермерское х-во Максимова П.А., собственность, за плату	2,26	2,26								
5	Ольховская сельская администрация, в ведении, безвозмездно	14,43				11,64	2,79				
	Ольховская сельская администрация, собственность, за плату	2,78	2,63	0,15							
6	ТОО "Авангард", собственность, за плату	22,85	22,85								
7	АО "Вперед", собственность, безвозмездно	20,54	20,54								
8	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, собственность, безвозмездно	33,99	32,42		1,57						
	Итого	161,13	135,10	3,35	7,74	11,64	2,79				0,51

Приложение 5
к постановлению администрации
от " 28 " сентября 2002 г. № 675

СЕРВИТУТЫ

в пользу ОАО Магистральные нефтепроводы "Дружба" для обеспечения беспрепятственного проезда при строительстве нефтепровода "Унеча-Мглин" на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли, их право пользования землей и оплата за сервитут	Общая площадь предоставляемых земель для осуществления сервитута, га	Д о р о г и	Приме- чание
1	ОПХ "Восход", пользование, безвозмездно, акт № 12 от 11.06.2000г.	0,88	0,88	
2	Земельный фонд перераспределения, безвозмездно, акт № 21 от 12.06.2000г.	1,54	1,54	
3	ПСХ "Рассвет", пользование, безвозмездно, акт № 13 от 11.06.2000 г.	2,12	2,12	
4	Фермерское х-во Максимова П.А., аренда, безвозмездно			
	Фермерское х-во Максимова П.А., собственность, за плату, акт № 19 от 18.06.2000 г.	0,15	0,15	
5	Ольховская сельская администрация, в ведении, безвозмездно акт № 22 от 12.06.2000 г.	0,32	0,32	
	Ольховская сельская администрация, собственность, за плату (по отдельным договорам с собственниками земель)	0,4	0,4	
6	ТОО "Авангард", собственность, безвозмездно, акт № 16 от 14.06.2000 г.	4,64	4,64	
7	АО "Вперед", собственность, за плату, постановление суда от 25.06.2000 г. №1231	3,96	3,96	
8	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, собственность, безвозмездно акт	1,76	1,76	

	№ 18 от 17.06.2000 г.			
	Итого	15,77	15,77	

Приложение 6
к постановлению администрации
от “ 28 ” сентября 2002 г. № 675

ОГРАНИЧЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ

по использованию земельных участков, предоставляемых ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба” для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли, номер и дата договора	Общая стоимость убытков, включая упущенную выгоду и затраты на рекультивацию, руб.
1	ОПХ “Восход”, акт № 12 от 11.06.2002 г.	Восстановить оросительную и осушительные системы и сдать их по акту специальной комиссии. С целью сохранения растительного покрова памятника природы- “Петровский луг”, запрещается складирование грунта на территории роши. Грунт вывозить на специальные площадки.
2	Земельный фонд перераспределения, акт № 21 от 12.06.2002 г.	Обеспечить сохранность археологического памятника в охранный зоне нефтепровода на участке 227км+124м.
3	ПСХ “Рассвет”, акт № 13 от 11.06.2002 г.	Построить скотопрогон через траншею нефтепровода от культурного пастбища к летнему лагерю.
4	ТОО “Авангард”, акт № 16 от 14.06.2002 г.	Построить временную дорогу для объезда траншеи нефтепровода и доставки кормов на ферму д. Петровское.
5	АО “Вперед”, постановление суда от 25.06.2002 г. №1231	Восстановить защитные сооружения (земляные валы) и нефтеловушки для аварийной защиты н.п. Красный Май. Восстановить осушительную сеть (закрытый гончарный дренаж) и сдать их по акту специальной комиссии.
6	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, акт № 18 от 17.06.2002 г.	Обеспечить выполнение водоохранных мероприятий при прокладке трубопровода через реку Великую.

Приложение 7
к постановлению администрации
от “ 28 ” сентября 2002 г. № 675

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ

для оплаты убытков и потерь сельскохозяйственного производства при строительстве нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

Платательщик: ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба” _____

(адрес)

название банка _____ в городе _____ р/сч. _____, БИК _____

кор/сч. _____ ИНН _____

N.N. п.п.	Наименование собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земли, номер и дата договора	Общая стоимость убытков, включая упущенную выгоду и рекультивацию, руб.	Наименование банка, расчетный счет для перечисления денег	Стоимость потерь сельскохозяйственного производства (оплата производится согласно п.9)
1	ОПХ “Восход”, акт № 12 от 11.06.2002 г.	39281	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч _____ ИНН _____	95987
2	Земельный фонд, акт № 1		Банк _____ р/сч _____	23654

	от 12.06.2002 г.		БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	
3	ПСХ "Рассвет", акт № 13 от 11.06.2002 г.	76454	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	234654
4	ТОО "Авангард", акт № 16 от 14.06.2002 г.	64661	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	123111
5	АО "Вперед", постановление суда от 25.06.2002 г. №1231	58900	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	132224
6	Колхоз имени М.Б.Жаворонкова, акт № 18 от 17.06.2002 г.	84532	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	124876
7	Фермерское х-во Максимова П.А. , акт № 19 от 18.06.2002 г.	16065	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	26789
8	Ольховская сельская администрация, (за общественные земли) акт № 22 от 12.06.2002 г.	10020	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	20153
9	Ольховская сельская администрация, (убытки граждан, собственников земель)-ВСЕГО:	49860	Персональные расчетные счета граждан (собственников земель)	79300
9.1	Петров П.П. , акт № 2 от 10.06.2002 г.	895	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	
9.2	Макаров М.М, акт № 3 от 10.06.2002 г.	1286	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	
9.3	Кузнецов К.К, акт № 1 от 09.06.2002 г.	1131	Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	
9.4....	другие граждане по списку		Банк _____ р/сч _____ БИК _____ кор/сч. _____ ИНН _____	
	Итого	399773		860748

Приложение 8
к постановлению администрации
от " 28 " сентября 2002 г. № 675

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

предоставляемых ОАО Магистральные нефтепроводы “Дружба” для строительства нефтепровода “Унеча-Мглин” на участке 225-250 км, реконструкции и капитального ремонта на участке 270-273км.

Сообщать собственникам земель, землевладельцам, постоянным пользователям и арендаторам о начале строительства нефтепровода за 10 дней для прокоса полосы отвода и использования зеленой массы посевов сельскохозяйственных культур на корм скоту.

На всех сельскохозяйственных угодьях проводить снятие плодородного слоя почвы на глубину не менее 30 см. При этом глубину снятия почвенного слоя определять с учетом почвенного покрова по согласованию с собственником земли (землевладельцем, постоянным пользователем или арендатором).

Располагать отвалы плодородного слоя почвы вдоль трассы, за исключением памятника природы “Петровский луг”, участков многолетних насаждений и лесных полос. Не допускать засыпки плодовых и лесных насаждений.

Продажа плодородного слоя почвы запрещается.

Выполнить технический этап рекультивации нарушенных земель строго в соответствии с проектом.

Сдачу земель, предоставленных в аренду сроком на 1 год, произвести строго в договоренные сроки по акту сдачи-приемки.

Обеспечить выполнение противоэрозионных мероприятий на склонах с ускоренным залужением и предохранением смыва и размыва почв. На особо опасных местах произвести укладку дернины, железобетонных плит и устройство водотоков согласно проекта строительства нефтепровода.

Не допускать загрязнения почв и водных источников, захламления земель отходами производства и древесной растительности.

Соблюдать меры пожарной безопасности в лесу. В случае возникновения пожара обеспечить его тушение всеми доступными средствами.

Обеспечить проезды сельскохозяйственной и иной техники и прогоны скота в соответствии с техническими условиями.

Сохранять имеющиеся надземные и подземные коммуникации в местах их пересечения с нефтепроводом, строго выполнять технические условия их владельцев.

Поддерживать дорожную сеть, предоставленную в качестве сервитута для обслуживания строительства нефтепровода, в проезжем состоянии, особенно в неблагоприятные периоды.

Освоить 5 га новых земель и провести улучшение 45 га в урочище Высокое.

При проведении гидравлических испытаний нефтепровода после его создания соблюдать меры безопасности, оповестить население и не допускать загрязнения водных источников.

Установить надлежащие аншлаги и указатели для обозначения охранной зоны нефтепровода.

Правительство Российской Федерации

Распоряжение

от 30.12.97. № 1859-р

г. Москва

В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации разрешить перевод лесных земель в нелесные земли в лесах первой группы для использования в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом в _____ области 13,23 га.

Председатель Правительства Российской Федерации _____

11.10. Формы договоров

В данном разделе приведены формы договоров:

- договора (соглашения) о сервитуте (пример);
- протокола о намерении совершения сделки купли-продажи (купчей) земельного участка (пример);
- договора купли-продажи (купчая) земельного участка, утвержденного Роскомземом;
- договора аренды земельного участка, утвержденного Минимущества России.

При аренде земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства применяется форма договора аренды земель сельскохозяйственного назначения, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 19 марта 1992 г. N 177 (приведена в электронном приложении).

11.10.1. Договор (соглашение) о сервитуте (пример)

ДОГОВОР (СОГЛАШЕНИЕ) О СЕРВИТУТЕ

“ _____ ” _____ 200__ года

Собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь, арендатор

_____ (наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество

_____ гражданина, его местонахождение или адрес местожительства)

в лице _____ (фамилия, имя, отчество, должность представителя собственника земли, землевладельца,

_____ постоянного пользователя, арендатора)

действующий на основании _____ с одной стороны, и собственник недвижимого имущества или
лицо, в пользу которого установлен сервитут _____

_____ (наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество

_____ гражданина, его местонахождение или адрес местожительства)

в лице _____ (фамилия, имя, отчество, должность представителя)

_____ действующий на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь, арендатор предоставляет право
ограниченного пользования земельным участком (или его частью):

_____ (кадастровый и регистрационный номера земельного участка, наименование участка и его месторасположение,
площадь, целевое назначение и разрешенное использование, вид вещного права)

_____ (отсутствие или наличие обременений земельного участка правами третьих лиц (запрета на совершение сделок,
залога, аренды, особого режима использования, сервитутов, преимущественных прав и других)

с установлением следующего права ограниченного пользования (сервитута) _____

_____ (условия, содержание и описание сервитута)

СРОК ДОГОВОРА

Настоящий Договор заключен сроком на _____
и вступает в силу с момента его регистрации:

_____ (наименование органа Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним)

3. ПЛАТА ЗА СЕРВИТУТ

3.1. Общая сумма ежегодной платы за право ограниченного пользования земельным участком (или его частью), то
есть сервитут, составляет _____ руб, в том числе НДС (20%)
_____ рублей.

3.2. Размер платы за сервитут установлен согласно:
_____ на срок _____

(прилагаемого расчета стоимости убытков, включая упущенную выгоду в связи с предоставлением сервитута или по взаимной договоренности, или постановления суда).

3.3. Плата за сервитут вносится собственником недвижимого имущества или лицом, в пользу которого установлен сервитут _____

(полностью или равными долями с указанием срока внесения платы)

путем перечисления указанной в пункте 3.1. настоящего Договора суммы на счет N _____

_____ в _____ банке.

Размер платы за сервитут может быть индексируем с учетом инфляции. Для этого применяется коэффициент увеличения минимальной оплаты труда, устанавливаемый Правительством Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИЛИ ЛИЦА, В ПОЛЬЗУ КОТОРОГО УСТАНОВЛЕН СЕРВИТУТ

4.1. Собственник недвижимого имущества или лицо, в пользу которого установлен сервитут, имеет право: беспрепятственного доступа на объект недвижимого имущества в соответствии с нормами и правилами технического обслуживания и эксплуатации, а также для экстренного или аварийного ремонта, связанного с чрезвычайными обстоятельствами с возмещением причиненных убытков собственнику земельного участка; возмещения ущерба причиненного объекту недвижимого имущества; на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении Договора не по вине собственника недвижимого имущества; устанавливать аншлаги и указатели с обозначением охранной зоны; другие права _____

4.2. Собственник недвижимого имущества или лицо, в пользу которого установлен сервитут, обязан: соблюдать ранее установленный режим использования земель (приложение 3); своевременно вносить плату за сервитут; возмещать в полном объеме собственнику земли, землевладельцу, постоянному землепользователю, арендатору, а также смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности; устанавливать аншлаги и указатели с обозначением охранной зоны; сносить своими силами или за свой счет временные постройки или сооружения после прекращения срока действия сервитута, установленного настоящим договором; другие обязанности _____

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦА, ПОСТОЯННОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ, АРЕНДАТОРА

5.1. Собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь, арендатор имеет право: осуществлять контроль за использованием и охраной земель собственником недвижимого имущества или лицом, в пользу которого установлен сервитут; досрочно прекращать право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) при нерациональном использовании, при использовании сервитута не по целевому назначению, а также способами, приводящими к порче земельного участка и окружающей природной среды; при систематическом невнесении платы за сервитут в установленный срок и в случаях нарушения условий настоящего Договора; на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут; другие права _____

Другие права собственника земли, землевладельца, землепользователя, арендатора _____

5.2. Собственник земельного участка, землевладелец, постоянный пользователь, арендатор обязан: предоставить собственнику недвижимого имущества или лицу, в пользу которого установлен сервитут, земельный участок в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора (площади угодий и краткая качественная характеристика приводятся в приложении 2);

возмещать временному землепользователю убытки, включая упущенную выгоду, при досрочном расторжении настоящего Договора по собственной инициативе;
другие обязанности собственника земли, землевладельца, постоянного землепользователя, арендатора

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

Изменение условий настоящего Договора о сервитуте, его расторжение и прекращение допускаются в случаях несоблюдения требований, определенных пунктами 4.2. и 5.2. настоящего Договора. За нарушение условий Договора стороны несут гражданскую или административную, или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Земельные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством органами исполнительной власти, судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, из которых первый выдан собственнику недвижимого имущества или лицу, в пользу которого установлен сервитут,

(наименование юридического лица

или фамилия, имя, отчество гражданина)

второй хранится у собственника земли, землевладельца, постоянного землепользователя, арендатора

(наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина)

Приложения:

- 1.План земельного участка или его часть, на которую установлен сервитут.
 - 2.Экспликация земель, предоставленных для установления сервитута.
 - 3.Список земельных участков с особым режимом использования особо охраняемых территорий, археологических и исторических памятников, имеющих другие ограничения и обременения или с установленным сервитутом в пользу третьего лица.
 - 4.Расчет стоимости убытков, включая упущенную выгоду, в связи с предоставлением сервитута.
 - 5.Постановление суда о предоставлении сервитута или об определении платы за сервитут.
- Собственник земельного участка, землевладелец, постоянный землепользователь, арендатор

(наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество гражданина, его паспортные

данные: серия, номер, дата выдачи, кем выдан)

м.п.

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Собственник недвижимого имущества или лицо, в пользу которого установлен сервитут

(наименование юридического лица или фамилия,

имя, отчество гражданина, его паспортные данные: серия, номер, дата выдачи, кем выдан)

м.п.

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

Договор зарегистрирован

(наименование органа Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним)

(должность)

м.п.

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

11.10.2. Договор купли-продажи (купчая) земельного участка

Для первого этапа землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства достаточно составить Протокол о намерении совершения сделки купли-продажи (купчей) земельного участка, примерная форма которого приводится ниже.

П Р О Т О К О Л

о намерении совершения сделки купли-продажи (купчей) земельного участка
(пример)

от _____ 2001 г.

п. Навля

Нами, представителем Предприятия по транспортировке и поставке газа “Мострансгаз” в лице

и ООО “Искра” в лице директора _____ составлен настоящий протокол о нижеследующем:

Продавец ООО “Искра” Навлинского района и предприятие по транспортировке и поставке газа “Мострансгаз” намерены совершить сделку купли-продажи земельного участка площадью 5,3 га, в т.ч. пашня - 5,3га, находящегося в общей - долевой собственности владельцев земельных долей -акционеров ООО “Искра” для разработки глиняного карьера и подъездной дороги к глиняному карьере согласно проектной документации на разработку карьера, горного отвода и лицензии на право пользования недрами.

Данная сделка совершается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

По данным оценки земельный участок имеет более низкий балл по урожайности зерновых культур, чем в среднем по ООО «Искра» и в целом по Навлинскому району.

Основанием для совершения сделки купли - продажи земельного участка являются:

Решение общего собрания акционеров ООО “Искра” (выписка из протокола прилагается к настоящему договору). Ведомость собственников земельных долей (паев), изъявивших свое письменное согласие на продажу земельного участка и уменьшение размера своей земельной доли. В ведомости имеются собственноручные подписи владельцев земельных долей, заверенные руководителем ООО “Искра”. Копия ведомости прилагается.

Справка о качественной оценке земельного участка.

Сторонами, участвующими в сделке, достигнута предварительная договоренность о цене земельного участка. Оплата будет произведена после получения разрешения на куплю-продажу земельного участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения Администрацией Брянской области и заключения договора купли-продажи земельного участка до начала разработки карьера. При этом выплаты будут производиться следующим образом:

50% по взаимозачету в счет поставки газа ООО “Искра” с учетом задолженности за 1999-2001 год,
50% по безналичному расчету путем перечисления денег на расчетный счет ООО “Искра”

_____ в Навлинском отделении Сбербанка РФ.

Кроме того, предприятие по транспортировке и поставке газа “Мострансгаз” обязуется возместить потери сельскохозяйственного производства в связи с изъятием (выкупом) и предоставлением пашни для несельскохозяйственных нужд согласно произведенных расчетов на общую сумму _____ руб. в бюджет Навлинского района. При расчете использованы “Нормативы освоения новых земель взамен изымаемых угодий для несельскохозяйственных нужд”, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 1995 года № 1176.

В целях реализации настоящего договора о намерениях обе стороны обращаются совместно в администрации Навлинского района и Брянской области о разрешении сделки купли-продажи земельного участка с изменением целевого назначения земель сельскохозяйственного назначения.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

ООО “Искра”

Предприятие по транспортировке и поставке газа
“Мострансгаз”

После принятия органом местного самоуправления или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (в соответствии с их полномочиями) решения об изменении целевого назначения земельного участка для строительства объекта заключается Договор купли-продажи (купчая) земельного участка между продавцом и покупателем. При этом, если в качестве продавца выступает гражданин или юридическое лицо, можно использовать форму Типового договора, утвержденного Роскомземом (1993г.), а если продаются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, можно использовать форму договора, утвержденную Минимущества России (2002г.).

Типовая форма договора, утвержденная Роскомземом 2 июня 1993 г. N 1-16/770, разработана по поручению СМ РФ от 30 мая 1993 г. N 503 "Об утверждении Порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков" и зарегистрирована Минюстом Российской Федерации 10.06.93 г. № 275.

Форма утверждена Роскомземом 2 июня 1993 г.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ (КУПЧАЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(населенный пункт - место заключения
договора)

(дата заключения договора)

Мы, нижеподписавшиеся, _____

(см. примечание 1)

именуемый в дальнейшем "Продавец", действующий на основании _____

(2)

(3)

и _____

(4)

именуемый в дальнейшем "Покупатель", _____

(5)

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил земельный участок с кадастровым N _____

(с размещенными на нем объектами недвижимости или без них)

в границах плана (чертежа), прилагаемого к настоящему договору, площадью _____ (кв.
метров, га), расположенный на землях _____

(основное целевое назначение земель)

находящихся в ведении _____

(название администрации)

предоставленный для _____

(цель использования земельного участка)

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

2.1. Цена проданного земельного участка, определенная по

(договоренности, результатам конкурса, аукциона)

составляет: _____ (сумма в рублях),

в том числе оценочная стоимость объектов недвижимости на земельном участке

(сумма в рублях)

Покупателем перечислено:

2.2.1. Продавцу на счет N _____ в банке _____

(реквизиты банка)

(сумма в рублях)

по платежному документу

(наименование платежного документа, его номер и дата оплаты)

2.2.2. Залогодержателю (в случае, если предмет договора обременен залогом)

(название залогодержателя)

на счет N _____ в банке _____

(реквизиты банка)

(сумма в рублях)

согласно прилагаемому к настоящему договору требованию залогодержателя по задолженности, необходимой для совершения погашения закладной на предмет договора, подтвержденному Продавцом.

2.3. Покупатель передал Продавцу сумму в размере

наличными

(сумма прописью)

(в случае оплаты цены участка полностью или частично наличными).

2.4. Другие формы оплаты:

а) перечислено

(сумма в рублях)

в качестве залога, внесенного при участии в аукционе, на конкурсе по платежному документу

(название, его номер и дата уплаты)

б) _____

3. ОБРЕМЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Часть земельного участка, находящегося в собственности Продавца и приобретенного в собственность Покупателем, обременена правами других лиц

на площади _____ (6) и на площади _____ (6)

(кв. метров)

(кв. метров)

имеет ограничения пользования.

Границы земель, обремененных правами других лиц и содержание этих прав, а также имеющиеся ограничения пользования указаны на прилагаемом к настоящему договору плане (чертеже) земельного участка.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

Продавец продал, а Покупатель купил по настоящему договору земельный участок свободным от любых (кроме изложенных в разделе 2 пункт 2.2.2. и разделе 3 настоящего договора) имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения договора Продавец или Покупатель не мог не знать.

Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, республик в составе Российской Федерации, правовыми актами Советов народных депутатов автономной области, автономных округов, краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга, изданными в пределах их полномочий.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Договор вступает в силу с момента регистрации районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

Настоящий договор составлен в _____ экземплярах.

В качестве неотъемлемой части к договору прилагается:

план земельного участка или чертеж границ земельного участка (прилагается во всех случаях);
 сводная ведомость оценки строений, помещений и сооружений, расположенных на земельном участке
 (прилагается при включении строений, помещений и сооружений в предмет договора);
 условия приобретения земельного участка по конкурсу (прилагаются в случае продажи земельного
 участка по конкурсу);
 требование залогодержателя по задолженности (прилагается в случае, если предмет договора обременен
 залогом);
 доверенность лица, уполномоченного Продавцом выступать от его имени при заключении договора
 (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Продавцом);
 доверенность лица, уполномоченного Покупателем выступать от его имени при заключении договора
 (прилагается в случае подписания договора лицом, уполномоченным Покупателем).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: _____ “ ____ ” _____ 199__ г.
 (Ф.И.О.) (подпись)

Покупатель: _____ “ ____ ” _____ 199__ г.
 (Ф.И.О.) (подпись)

Нотариальное удостоверение:

Регистрация комитетом по земельным ресурсам и землеустройству

 (района, города) (республики в составе Российской Федерации, области,
 автономного округа, края, области, г. Москвы, г. Санкт-Петербурга)
 _____ “ ____ ” _____ 199__ г.
 (м.п.)

Примечание:

фамилия, имя, отчество, местожительство и паспортные данные гражданина, выступающего в качестве Продавца;
 название документа, удостоверяющего право частной собственности Продавца на землю, его номер и дата выдачи;
 в случае заключения договора лицом, уполномоченным Продавцом, указывается фамилия, имя, отчество,
 местожительство и паспортные данные лица, действующего на основании прилагаемой доверенности;
 фамилия, имя, отчество гражданина, его местожительство, паспортные данные, выступающего в качестве
 Покупателя;
 в случае заключения договора лицом, уполномоченным Покупателем, указывается фамилия, имя, отчество,
 местожительство и паспортные данные лица, действующего на основании прилагаемой доверенности;
 отражается в соответствии с прилагаемым планом земельного участка или чертежом границ земельного участка
 после оформления плана или чертежа районным (городским) комитетом по земельным ресурсам и
 землеустройству.

Комментарий авторов «Пособия»:

После вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ государственную регистрацию сделок с земельными участками осуществляют органы юстиции (см. главу 19 «Пособия»).

Нотариальное удостоверение сделок купли-продажи земельных участков становится необязательным, если проводится государственная регистрация сделки соответствующим органом юстиции. Однако нотариальное удостоверение может производиться по желанию одной из сторон.

11.10.3. Примерные формы решений и договоров о предоставлении земельных участков, утвержденные Министерства имущества России

Министерство имущественных отношений Российской Федерации приняло распоряжение «Об утверждении примерных форм решений о предоставлении земельных участков в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду и договоров купли - продажи, безвозмездного срочного пользования и аренды земельных участков» от 02.09.02 г. № 3070-р (Зарегистрировано в Минюсте РФ 3 октября 2002 г. N 3833), в котором согласно поручению Правительства Российской Федерации утверждены примерные формы:

- решения о предоставлении в собственность находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен(ы) объект(ы) недвижимого имущества, приобретенный(е) в собственность гражданами и юридическими лицами;

- решения о предоставлении находящегося в государственной собственности земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование юридическим лицам;
- решения о предоставлении находящегося в государственной собственности земельного участка в безвозмездное срочное пользование гражданам и юридическим лицам;
- решения о предоставлении в аренду гражданам и юридическим лицам находящегося в государственной собственности земельного участка;
- договора купли - продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен(ы) объект(ы) недвижимого имущества, приобретенный(е) в собственность гражданами и юридическими лицами;
- договора безвозмездного срочного пользования находящимся в государственной собственности земельным участком;
- договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка.

В качестве примера проводим только две, наиболее распространенные формы документов, связанных с предоставлением земельных участков в аренду для строительства различных объектов, а остальные формы приводим в электронном приложении на CD-ROM диске.

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ В АРЕНДУ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА <*>

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 29.10.2001, N 44, ст. 4147), Федеральным законом от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (Российская газета, N 16, 26.01.2002) и

Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 N 576 "О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю" (Российская газета, N 148, 10.08.2002):

1. Предоставить в аренду _____

(гражданин или юридическое лицо)

земельный участок из земель _____

(категория земель)

с кадастровым N _____,

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____,

_____ (субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры)

(далее - Участок) для использования в целях _____,

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Решению, общей площадью _____ кв. м на срок _____.

2. _____

(уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка орган)

заключить договор аренды Участка (_____

(структурное подразделение уполномоченного на заключение договора аренды земельного участка органа)

подготовить проект договора аренды Участка).

3. _____

(гражданин или юридическое лицо)

обеспечить государственную регистрацию договора аренды Участка в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации, 28.07.97, N 30, ст. 3594). <***>

4. _____

(уполномоченный на распоряжение земельными участками орган)

направить экземпляр договора аренды Участка в Министерство имущественных отношений Российской Федерации (его территориальный орган) или в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации <***>.

Должностное лицо уполномоченного

на распоряжение земельными участками органа _____ (подпись).

<*> Решение оформляется актом уполномоченного на распоряжение земельными участками органа.

<***> В случае заключения договора аренды на срок более 1 года.

<***> Пункт включается в случаях предоставления Участка в аренду федеральному государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в федеральный бюджет; в случае предоставления Участка в аренду государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого

имущества, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или находившиеся в собственности субъекта Российской Федерации до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в бюджет субъекта Российской Федерации соответственно.

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА АРЕНДЫ НАХОДЯЩЕГОСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

_____ "___" _____ 200_ г.
(место заключения договора)

На основании _____
(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными участками органа)

(уполномоченный на заключение договора аренды орган) в лице _____,
действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и _____
(гражданин или юридическое лицо)

в лице _____,
действующего на основании _____,
именуемый в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель _____ с кадастровым N _____,
(категория земель)
находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____

(субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., _____ (далее - Участок),
иные адресные ориентиры)
для использования в целях _____

(разрешенное использование)
в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью _____ кв. м.

1.2. На Участке имеются _____
(объекты недвижимого имущества и _____
их характеристики)

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с _____ 200_ г. по _____ 200_ г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами <1>.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет _____ руб.
(сумма цифрой)
(_____ руб.)
(сумма прописью)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором _____
(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)
путем перечисления на счет _____
(реквизиты счета)

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема - передачи Участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является _____.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год и не чаще одного раза в _____ лет при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п. 3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок _____.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. В 3-дневный срок после государственной регистрации Договора направить в территориальный орган Министерства имущественных отношений Российской Федерации или в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации копию Договора <2>.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам при заключении договора на срок более 5 лет.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и внесения изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним <3>.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета ____% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и направляется Арендодателю для последующего учета <4>.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр направляется в орган, установленный в п. 4.2.4.

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

10. Подписи Сторон

Арендодатель: _____ " " _____ 200_ г.
(Ф.И.О.) (подпись)

Арендатор: _____ " " _____ 200_ г.
(Ф.И.О.) (подпись)

Приложения к Договору:

Кадастровая карта (план) Участка.

Расчет арендной платы.

Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Арендодателя и Арендатора.

Согласован <5>

Территориальный орган Министерства имущественных отношений Российской Федерации

" " _____ 200_ г.

Согласован <6>

Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации (территориальный орган) " " _____ 200_ г.

<1> Договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

<2> Пункт включается в случаях предоставления Участка в аренду федеральному государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в федеральный бюджет; в случае предоставления Участка в аренду государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или находившиеся в собственности субъекта Российской Федерации до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в бюджет субъекта Российской Федерации соответственно.

<3> В случае заключения договора аренды на срок более 1 года.

<4> В случае заключения договора субаренды на срок более 1 года.

<5> В случае предоставления Участка федеральному государственному унитарному предприятию или если на нем расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в федеральной собственности или находившиеся в федеральной собственности до приватизации, а также если арендная плата за Участок поступает в федеральный бюджет.

<6> В случае предоставления Участка в аренду государственному унитарному предприятию, или если на Участке расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или находившиеся в собственности субъекта Российской Федерации до их приватизации, или если арендная плата за Участок или ее часть поступает в бюджет субъекта Российской Федерации.

11.11. Иные требования, предъявляемые к оформлению землеустроительной документации

Правила оформления землеустроительной документации в соответствии со статьей 19 Федерального закона «О землеустройстве» должно регламентироваться соответствующими техническими условиями и требованиями проведения территориального землеустройства.

Помимо отраслевых стандартов норм и правил оформления землеустроительных документов, контроля качества и приемки работ, знание и исполнение которых обязательно не только для выполнения работ, но и для их сертификации, необходимо учитывать иные правила и требования, предъявляемые к оформлению документов.

Так в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, в статье 18 установлено следующее:

«1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

2. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

3. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них, исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

4. План земельного участка должен быть удостоверен органом, ответственным за проведение кадастровых работ, а планы другого недвижимого имущества - соответствующим органом учета объектов недвижимого имущества».

Общие замечания по оформлению документов при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков, которые встречаются на практике в результате контроля землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства:

много ошибок в наименованиях юридических лиц: на каждой странице проекта разное наименование;

нередко от имени юридического лица с ходатайством о предоставлении обращается его представитель, структурное подразделение или даже подрядная организация, которая будет строить объект, и документы оформляются на представителя, а не на юридическое лицо;

не указывается срок временного пользования или аренды земельного участка;

в документах отсутствуют даты, фамилии и должности лиц, подписавших документ;

приложенные копии должны быть удостоверены, если это проектная документация, то заказчиком или проектной организацией, если это документ органов или учреждений исполнительной власти, то этим органом, учреждением или нотариально;

имеются расхождения в площадях земельных угодий, в стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства и другие;

даты создания отдельных документов не соответствуют последовательности ведения землеустроительного дела.

Например, сначала составлен акт выбора земельного участка, а потом только создана комиссия по выбору земельного участка и т.п.;

описи документов составляются неполно, с ошибками в названиях документов;

в выписках из протоколов собраний собственников земельных участков отсутствуют даты их проведения, не указывается количество участников, повестка дня, срок и условия предоставления земельных участков, их площади, возмещение убытков сельскохозяйственного производства, рекультивация нарушенных земель;

материалы землеустроительного проекта готовятся, как правило, в одном экземпляре и передаются в районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству, однако полный комплект всех документов должен обязательно быть и у заказчика, и в организации, которая осуществляла подготовку документов;

в документах имеются исправления, что недопустимо.

12. Предоставление, подготовка материалов и заключений территориальными органами Федеральной службы земельного кадастра России

Юридическому лицу, заинтересованному в предоставлении земельного участка для строительства, необходимо учитывать следующее:

Достоверные сведения о земельных участках можно получить только в органах, осуществляющих ведение государственного земельного кадастра, а о зарегистрированных правах - в окружном учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Территориальные органы Федеральной службы земельного кадастра России участвуют в выборе места размещения объекта строительства, рассматривают и дают письменное заключение к материалам землеустроительного проекта об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства, контролируют использование земельного участка по целевому назначению.

Техническую подготовку землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, установление границ на местности (межевание земель) осуществляют землеустроительные предприятия или частные лица, зарегистрированные в установленном порядке и имеющие лицензии на производство геодезических и картографических работ, а также по использованию сведений, составляющих государственную тайну.

Постановку на государственный кадастровый учет производит ФГУ «Земельная кадастровая палата», а государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним выполняет учреждение юстиции. При осуществлении учета каждому земельному участку присваивается кадастровый номер. Порядок и правила присвоения кадастровых номеров изложены в главе 19 данного «Пособия».

12.1. Перечень документов, которые следует использовать при подготовке землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства

При подготовке землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства в первую очередь используются сведения, содержащиеся в Государственном земельном кадастре, а также сведения Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, создаваемого в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении

Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства» от 11.07.2002 г. №514, находящийся в ведении Федеральной службы земельного кадастра России и ее территориальных органов. Кроме указанных источников необходимо использовать сведения, учетную, правовую, проектную и изыскательскую документацию, имеющуюся в территориальных органах Федеральной службы земельного кадастра, органах архитектуры и градостроительства, органах управления лесным и водными фондами, недрами, учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органе технической инвентаризации недвижимости (БТИ), органах управления природными ресурсами, Госгортехнадзоре и др. Кроме того, можно обращаться напрямую к организациям-исполнителям проектно-изыскательской документации.

Наименование информации	Орган, обладающий информацией
Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства и Государственный земельный кадастр:	Территориальные органы и учреждения Росземкадастра
- схемы и проекты землеустройства и использования земельных ресурсов;	
- сведения о наличии и размещении земель запаса, фонда перераспределения и других специальных фондов;	
- материалы (проекты) изъятия и предоставления земельных участков;	
- материалы установления границ земельных участков в натуре (межевое дело);	
- материалы вычисления площадей контуров земельных угодий;	
- материалы установления границ населенных пунктов и передачи их в ведение сельских (поселковых, городских) администраций и иных органов самоуправления;	
- кадастровые карты земель сельскохозяйственного назначения;	
- государственная кадастровая оценка, а при ее отсутствии внутрихозяйственная и экономическая оценки, проведенные ранее;	
- действующие ставки земельного налога, нормативной цены, акт о нормативной цене земельного участка;	
- список плательщиков земельного налога, в которых указано зонирование территории расположения земельного участка, основное целевое назначение и цель использования, обладатель права на земельный участок;	
- ежегодные отчеты о состоянии и использовании земельного фонда субъекта РФ и муниципального образования;	
- проекты перераспределения земель;	
- материалы инвентаризации неиспользуемых земель;	

- материалы инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов;	
- материалы инвентаризации мелиорированных земель (осушенных, орошаемых, окультуренных);	
- Единый государственный реестр земельных участков;	
- кадастровые карты ограничений и обременений в использовании земель на территории муниципального образования;	
- материалы почвенного, противозерозионного и геоботанического обследований	
- картографические материалы сельскохозяйственных аэрофотосъемок масштаба 1: 10000 - 1: 25000.	
Материалы радиологического обследования территории	Органы Росгидромета, МСХ и МПР
Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях, обременениях, залоге и запрете совершения сделок	Орган юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Перечни земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности	Комитеты по управлению государственным и муниципальным имуществом
Сведения по водным объектам, лицензированию водопользования, установления водоохранных зон и прибрежных полос	МПР-орган управления водным фондом
Сведения о наличии полезных ископаемых, геологические и ландшафтные карты	МПР -орган управления природными ресурсами
Материалы лесоустройства	МПР-орган управления лесным фондом
Материалы инвентаризации и оценки зданий и сооружений на земельном участке;	Госстрой -орган БТИ
Техно-рабочие проекты мелиорации земельных участков (орошения, осушения, проведения культуртехнических работ);	Орган управления сельским хозяйством в субъекте РФ
Материалы горного отвода и лицензирования горных работ	Орган Госгортехнадзора
Материалы размещения сельскохозяйственных культур на местности и план весеннего сева	Сельскохозяйственная организация
Сведения о наличии и установленном режиме охраны памятников истории, культуры и археологии	Орган по охране памятников истории и культуры
Топографические карты наземных и аэрофотосъемок различных масштабов	Органы Роскартографии
Фонд данных архитектуры и градостроительства:	Органы архитектуры и градостроительства
- крупномасштабные топографические планы населенных пунктов;	
- схемы расселения на территории Российской Федерации, схемы градостроительного планирования развития частей территории Российской Федерации, консолидированная схема градостроительного планирования;	
- градостроительное и территориальное зонирование земель поселений и межселенных территорий;	
- проекты черты городских и сельских поселений;	
- территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории субъекта Российской Федерации, муниципального образования;	
- генеральные планы городских и сельских поселений;	
- проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений (проекты планировки), проекты межевания территорий, проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений (проект застройки).	

12.2. Заключение и другие документы, которые исполняются при участии комитета по земельным ресурсам и землеустройству

Наряду с общей организацией работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства, участием в работе комиссии по выбору земельного участка, комитет по земельным ресурсам и землеустройству готовит (организует) и представляет:

заключение по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства;
 акт о нормативной цене земельного участка;
 экспликацию земельного участка;
 обследование ранее предоставленных земель и сведения об их рекультивации;
 обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях;
 условия снятия плодородного слоя и рекультивации земель;
 условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;

оценку нарушения транспортных связей и разобщения территории;
акт резервирования земельного участка;
выписку из кадастровой оценки земель;
межевание на местности и изготовление план земельного участка;
справку об использовании земельного участка (приложение к плану земельного участка);
техническое задание на межевание земель;
повестки по вызову представителей смежных землепользователей для межевания земель;
акт установления и согласования границ земельного участка;
акт о сдаче пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

Комитет по земельным ресурсам участвует в работе комиссий по выбору земельного участка, определению потерь и убытков сельскохозяйственного производства, установлению границ земельного участка на местности, рассмотрению земельных споров, приемке рекультивированных земель, контролю за использованием земель по целевому назначению, организует государственную экспертизу землеустроительного проекта, обеспечивает контроль за разработкой землеустроительного проекта и др., а также готовит (участвует) проект постановления органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка. В результате работы комиссий органа местного самоуправления по земельным вопросам также изготавливаются документы, которые согласовывает комитет по земельным ресурсам и землеустройству.

12.2.1. Заключение комитета по земельным ресурсам и землеустройству об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства

Каждое изъятие (выкуп) и предоставление земельного участка для строительства по своему неповторимо, поскольку затрагиваются разные земельные участки, непохожие по своим природным свойствам, ставятся разные цели строительства и условия использования земельных участков и т.д. Соответственно и заключение комитета по земельным ресурсам и землеустройству по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства должно учитывать свойства земельного участка, влияние строительства на окружающую природную среду, жизнедеятельность и здоровье человека, сохранение продуктивных земель и мелиорированных земель, плодородного слоя почвы и рекультивации нарушенных земель, возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду, установление ограничений и обременений по использованию соседних земельных участков.

Состав и содержание заключения определяется в каждом конкретном случае индивидуально по земельному участку.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

руководителя комитета по земельным ресурсам и землеустройству Жуковского района _____
области по материалам предварительного согласования земельного участка ассоциации «Военные мемориалы»

от 10 ноября 2000 года

Рассмотрев материалы предварительного согласования земельного участка для размещения мемориального захоронения на территории Белоглавого лесничества Жуковского лесхоза, учитывая Постановление Правительства Российской Федерации «О мерах по реализации межправительственных соглашений об обеспечении сохранности и порядке содержания российских (советских) воинских захоронений за рубежом и иностранных воинских захоронений в Российской Федерации» от 13.01.1995 г N 33, а также согласие Жуковского лесхоза, Белоглавленной сельской администрации, Совета ветеранов Жуковского района и всех заинтересованных муниципальных служб и организаций, считаю возможным согласовать предварительное размещение земельного участка общей площадью 0,15 га в лесах второй группы для Ассоциации «Военные мемориалы» с целью проведения изысканий и разработки проекта мемориального захоронения и последующего ухода за ним.

Материалы предварительного согласования места размещения земельного участка (первый этап) представить администрации Жуковского района для рассмотрения и принятия решения в пределах своих полномочий.

В случае положительного решения администрации района, учитывая то, что земельный участок расположен в лесах второй группы, материалы по переводу лесных земель в нелесные и изъятию их из состава лесного фонда (второй этап) необходимо представить администрации _____ области для рассмотрения и принятия решения.

Ассоциации «Военные мемориалы» разработать проект мемориального захоронения и ухода за ним, проект рекультивации нарушенных земель, утвердить их в установленном порядке и представить на государственную экологическую экспертизу. Учитывая мнение схода жителей деревни Белоглавое и согласие Ассоциации «Военные мемориалы» о финансировании строительства улучшенной дороги к деревне Белоглавое и воинскому мемориалу, одновременно с проектом мемориального захоронения представить проект строительства улучшенной дороги. Для выбора земельных участков под строительство дороги, грунтовые резервы и карьер необходимо обратиться в администрацию района с соответствующим ходатайством о строительстве дороги.

Вопрос об освобождении от уплаты стоимости возмещения потерь лесного хозяйства согласовать с Жуковским лесхозом и Управлением лесами _____ области с учетом указанного постановления Правительства Российской Федерации от 13.01.1995 г N 33.

Руководитель комитета по земельным
ресурсам и землеустройству Жуковского района

м.п.

(подпись)

Фамилия И.О.

Представленное выше заключение носит частный характер, однако отражает круг проблем, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением конкретного земельного участка, в том числе и ответы на вопросы заказчика о разработке проекта, рекультивации земель, проведении экологической экспертизы, строительстве подъездной дороги и возмещении стоимости потерь лесного хозяйства.

Составить универсальный макет заключения - не простая задача, так как заключение комитета по земельным ресурсам и землеустройству является весьма важным и принципиальным документом, который должен содержать полную и всестороннюю характеристику земельного участка, необходимую для оформления документов по изъятию и предоставлению земельного участка для строительства, сохранению ценных земельных угодий и окружающей природной среды, обеспечению прав на землю других собственников. Данный макет, как и всякие прочие макеты, носит всеобъемлющий характер для того, чтобы не упустить принципиальные позиции.

**Федеральная служба земельного кадастра России
(Росземкадастр)**

**Комитет по земельным ресурсам и землеустройству
_____ района _____ области**

Адрес комитета

пос. _____

ул. _____, дом _____

тел/ факс _____ E-mail: _____

от "_____" 200____ N _____

на N _____ от _____ 200____

(кому)

(куда)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по _____

(предварительному согласованию, изъятию (выкупу) и предоставлению, переводу лесных земель в нелесные
земли

земельного участка для несельскохозяйственных и не сельскохозяйственных нужд)

Согласно _____

(заявлению юридического лица или гражданина)

(полное, абсолютно правильное наименование юридического лица, его адрес или Ф.И.О. гражданина)

распоряжением администрации района от "_____" 200____ № _____

была создана рабочая комиссия по выбору земельного участка в натуре, в ходе работы которой определено место размещения объекта строительства и положение границ земельного участка по _____

вариантам и составлен Акт о выборе земельного участка. При этом за основу был принят вариант _____, учитывающий _____

Оформление материалов землеустроительного проекта по _____

(предварительному согласованию, изъятию (выкупу) и предоставлению, переводу лесных земель в нелесные
земли)

было поручено _____,

(наименование землеустроительного предприятия или частного лица)

имеющему лицензию на выполнение работ N _____ от _____ 200____

(номер и дата выдачи лицензии)

Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка _____

Местонахождение _____

Категория земель _____

Территориальная зона _____
Условия использования, включая ограничения (обременения) _____
Участок был предоставлен _____
(в собственность, владение, постоянное пользование, аренду)

(наименование юридического или физического лица,

которое обладает правом на земельный участок до его изъятия, и его адрес)

В результате изъятия (выкупа) земельного участка будет изменено его целевое назначение и условия использования:
Категория земель после изъятия _____
Разрешенное использование _____

Наличие особо охраняемых территорий, памятников истории и культуры _____

Ограничения и обременения земельного участка _____

Установленные сервитуты в пользу данного земельного участка _____

Наличие ареста (запрещения) сделок, ипотеки, залога данного земельного участка _____
Наличие мелиоративных систем _____
(орошение, осушение, искусственные водоемы, гидро-

технические сооружения, защитные лесонасаждения, выполненные культуртехнические работы)

Для обеспечения безопасного функционирования объекта, располагаемого на земельном участке, устанавливается охранный зона шириной _____ метров
_____,
(указать местоположение охранной зоны)
зона минимально допустимых расстояний при строительстве шириной _____ м.
Рекультивация нарушенных земель предусмотрена для последующего их использования под

(указать вид земельных угодий после рекультивации)

Освоение и улучшение земель взамен изымаемых _____
(площадь в гектарах,

местоположение, стоимость работ и срок исполнения)
Общая стоимость возмещения потерь сельскохозяйственного производства составляет _____

Общая стоимость убытков, включая упущенную выгоду, составляет _____
Нормативная цена земельного участка составляет _____
Кадастровая оценка земельного участка определена согласно расчетов, выполненных _____ в 200__ году и составляет _____
Земельный участок относится к _____ зоне, для которой установлен коэффициент, равный _____, применяемый для исчисления земельного налога (арендной платы).
Земельный налог (арендная плата) на всю площадь _____ составит _____ руб.
(м² или га)

Замечания и предложения при согласовании места размещения объекта:

1. Разработать проект рекультивации земель для последующего их использования

(указать виды земельных угодий после рекультивации и их площади)

2. Провести согласования проекта строительства

3. Выполнить технические условия

4. Учесть замечания

5. Разработать проект освоения и улучшения земель на площади га.

6. В проекте предусмотреть выполнение следующих мероприятий при использовании земельного участка

(противоэрозионные, водоохранные и др.)

7. Учесть предложения схода (референдума) граждан

8.

Замечания и предложения по использованию предоставляемого земельного участка:

1. При производстве земляных работ обеспечить сохранение верхнего плодородного слоя почвы на глубину см, произвести его складирование и последующее использование согласно проекта рекультивации, выполнение которой произвести в намеченный срок (год, лет) со сдачей земель в установленном порядке.

2. Соблюдать требования земельного законодательства и не нарушать установленного режима использования земель и охранных зон.

3. Своевременно вносить плату за землю (земельный налог, арендную плату), для чего в течение месяца подать сведения в налоговую инспекцию о наличии и размерах земельного участка.

4. Возместить стоимость потерь сельскохозяйственного производства и убытки, связанные с изъятием земель.

5. Обеспечить установление и закрепление границ земельного участка на местности и сохранность межевых знаков.

6. Пользование земельным участком производить строго по целевому назначению в соответствии с разрешенным использованием.

7.

Состав земельного участка по видам земельных угодий

Вид земельного угодья до изъятия на 01.01.200__ г.	Площадь, га	Вид земельного угодья после изъятия	Площадь, га	Вид земельного угодья после рекультивации	Площадь, га

Более детально виды земельных угодий показаны на проекте границ земельного участка, а также в экспликации земель и соответствуют данным государственного земельного кадастра.

Считаю возможным согласовать (предварительное размещение, изъятие (выкуп) и предоставление, перевод лесных земель в нелесные земли)

а материалы землеустроительного проекта представить на рассмотрение администрации района для принятия решения в пределах ее полномочий по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка.

Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству

м.п.

(подпись)

(Ф.И.О.)

Комментарий: при подготовке формы заключения максимально учтены требования, предъявляемые при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков, а также к оформлению землеустроительной документации.

В форме заключения приведены различные показатели, которые позволяют максимально учесть отдельные важные характеристики земельного участка, условия его предоставления и последующего использования. В том числе такие важные, но вместе с тем и новые для землеустроительной документации показатели, как:

ограничения, обременения, сервитуты;
арест (запрещение) сделок, ипотека, залог;
кадастровая стоимость, нормативная цена;

разрешенное использование земель;
особо охраняемые территории;
памятники истории и культуры;
охраняемые зоны и зоны минимальных расстояний при строительстве;
замечания и предложения по рекультивации нарушенных земель;
возмещению стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства и другие.

Вместе с тем в форме предусмотрены и свободные строки для записи особых замечаний и условий, в том числе и по недостаткам проекта, различным мнениям и для предложений, которые следует учесть при разработке (доработке) проекта строительства объекта.

Таким образом, заключение становится не формальным документом, как это было ранее, а ключевым как для правового оформления изъятия (выкупа) и предоставления земель, так и для последующего государственного кадастрового учета и регистрации права на земельный участок.

Подготовка заключения по данной форме позволит как бы заново всесторонне и углубленно пересмотреть все землеустроительное дело, выявить нерешенные вопросы и недостатки для своевременного и оперативного их устранения на стадии разработки проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка, то есть до принятия решения органа местного самоуправления.

Форма заключения будет как бы навигатором при сборе и оформлении документов по предоставлению земельных участков для строительства во всей полноте и в соответствии с требованиями земельного законодательства. Руководствуясь этой формой, нельзя что-либо забыть или пропустить, как это зачастую бывает в практической работе, что порождает конфликты и недоразумения между землепользователями и даже земельные споры и судебные разбирательства.

На основании заключения председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству имеется возможность учесть все принципиальные вопросы, а затем грамотно и обоснованно составить проект постановления администрации по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для несельскохозяйственных нужд.

В числе важных показателей, которые дополнительно можно записать на свободных строках заключения, могут быть следующие:

характеристика и полнота предоставленных землеустроительных материалов, в том числе и недостатки, выявленные при рассмотрении дела, которые следует устранить до представления материалов на согласование в орган местного самоуправления. (Однако на практике принято устранять замечания в рабочем порядке, а в дело прикладывать заключение, которое составлено уже после завершения всех работ и устранения недостатков, так как в ином случае теряется смысл и значение заключения комитета по земельным ресурсам и землеустройству);
вопросы, связанные с финансированием строительства объекта и указанием наименования вышестоящей организации, которая приняла решение о строительстве и осуществляет финансирование работ;
использование всех возможностей размещения объекта на непригодных, малопродуктивных или менее ценных в сельскохозяйственном производстве землях, имеющих более низкий балл или стоимость по экономической или кадастровой оценке;
образование недостатков в землепользовании сельскохозяйственного предприятия, из земель которого предусматривается изъятие земель вследствие размещения объекта, и возможность обмена или передачи возникающих чересполосных участков другим землепользователям;
отрицательное влияние размещения объекта на внутрихозяйственную организацию территории, нарушение введенных севооборотов;
образование опасности водной эрозии почв, их загрязнения и других негативных воздействий на прилегающие к размещаемому объекту земельные угодья;
необходимость изменения режима использования прилегающих к размещаемому объекту земельных угодий;
целесообразность и обоснованность размеров испрашиваемых к отводу площадей (с учетом данных об использовании ранее отведенных площадей, если объект расширяется);
переносе строений, сооружений, компенсация их стоимости или строительство их в другом месте;
возможность предоставления земельного участка взамен изымаемого.

12.2.2. Обследование ранее предоставленных земель, сведения об их рекультивации, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях

В целях оформления землеустроительной документации по предоставлению новых земельных участков необходимо произвести обследование ранее предоставленных земель и уточнить данные о рекультивации нарушенных земель и обосновать невозможность размещения объекта на менее ценных землях. Для указанных целей рекомендуется использовать следующие формы документов, которые могут быть изменены и дополнены в зависимости от местных особенностей.

ОБСЛЕДОВАНИЕ РАНЕЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ИХ РЕКУЛЬТИВАЦИИ

“ _____ ” _____ 200 ____ г.

Согласно распоряжению администрации _____ района от _____ 200__ комиссия в составе:

1 _____
(Фамилия И.О.) _____ (должность и название организации)
2 _____
(Фамилия И.О.) _____ (должность и название организации)
3 _____
(Фамилия И.О.) _____ (должность и название организации)

Согласно заявке _____
(наименование юридического лица)

о предоставлении земельного участка для _____
(цель предоставления)
_____ общей площадью _____ га.
(место размещения участка)

Комиссия произвела обследование в натуре земельного участка, предоставленного ранее согласно постановлению администрации от “_____” _____ 200__ г. № _____, общей площадью _____ га, в том числе: пашня _____ га, сенокос _____ га, пастбище _____ га, мн. насаждения _____ га.
для целей _____

(цель предоставления участка)
срок использования земельного участка _____ (лет, год.)

Экспликация земель

Предоставлено -всего, га		Сдано после рекультивации, га	
Вид земельных угодий	Площадь, га	Вид земельных угодий	Площадь, га

Установлено, что из общей площади _____ га отработано _____ га,
из них рекультивировано _____ га, в том числе сдано по актам _____ га,
подготовлено к рекультивации _____ га., нуждается в рекультивации _____ га.
Сохранение и складирование плодородного слоя произведено в _____

(указать место)

Загрязнение, захламливание территории отходами производства и др. _____

Произведена оплата

№№ п.п.	Наименование затрат	Стоимость затрат согласно расчету, руб.	Фактически оплачено, руб.	Задолженность руб.
1	Стоимость потерь сельхозпроизводства			
2	Стоимость убытков сельскохозяйственного производства			
3	Стоимость земельного участка по договору купли-продажи			
4	Выполнено работ по рекультивации земель			
5	Оплачено штрафов за несвоевременную и некачественную рекультивацию земель			
6				
7				

Фактическое состояние и использование рекультивированных земельных участков _____
(кому передано и как используется)

Замечания и недоделки

Наименование	Площадь, га	Срок устранения

Выводы комиссии _____

1 _____
 (Фамилия И.О.) _____ (подпись) _____

2 _____
 (Фамилия И.О.) _____ (подпись) _____

3 _____
 (Фамилия И.О.) _____ (подпись) _____

ОБОСНОВАНИЕ НЕВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА НА МЕНЕЕ ЦЕННЫХ ЗЕМЛЯХ

Согласно заявке _____

(наименование юридического лица)

о предоставлении земельного участка для _____

(цель предоставления)

рассмотрены следующие варианты:

Вид земельных угодий	Единица измерения	Вариант 1		Вариант 2	
		Всего, га (балл оценки, баллогектар, руб. и т.п)	в т.ч. особо ценные, продуктивные земли	Всего, га (балл оценки, баллогектар, руб. и т.п)	в т.ч. особо ценные, продуктивные земли
Пашня					
Многолетние насаждения					
Сенокос					
Пастбище					
Итого сельхозугодий					
Лес 1 гр.					
Лес 2 и 3 гр.					
Особо охраняемые территории					
Почвы					
Оценка земель в баллах					
Нормативная цена					
Кадастровая стоимость					

Принятый вариант _____

Основные достоинства и качества, повлиявшие на выбор земельного участка _____

Уменьшение площади _____ га, уменьшение расстояния _____ км до _____

Уменьшение площади изъятия особо ценных продуктивных земель _____

Сохранение особо охраняемых объектов и территорий _____

Компактность территории _____

Наличие инженерных коммуникаций, теплоснабжения и др. _____

Экономическая эффективность _____

(должность)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

12.2.3. Условия снятия плодородного слоя и рекультивация земель, условия и сроки изъятия (выкупа) и использования предоставляемых земель

Необходимость создания следующих документов установлена в «Положении о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.93 № 77 в редакции постановления от 27.11.95 № 1176. В данном пособии в главе 18 приведены извлечения из указанного постановления (п.п. 3 и 4), где, в частности, сказано: «Землеустроительный проект формирования землепользования несельскохозяйственного назначения включает следующие разделы (приведено в сокращении):

условия и сроки восстановления нарушенного производства;
условия и сроки снятия, хранения (консервации) и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;
условия и сроки рекультивации земель;
условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;
влияние ограничения прав пользователей земли или ухудшения качественного состояния их земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
условия и сроки восстановления нарушенного производства.

УСЛОВИЯ СНЯТИЯ ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ И РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ

(наименование и адрес заказчика: юридического лица или гражданина)

1. Использование ранее предоставленных земель

Согласно обследования ранее предоставленных земель выявлено следующее:

Предоставлено в 199__ г _____ га земель, из них используется _____ га, отработано _____ га, в том числе произведена рекультивация _____ га, из них сдано по актам _____ га.

Замечания по использованию ранее предоставленных земель:

2. Площадь, испрашиваемая для нового отвода _____ га

(местонахождение земельного участка)

3. Задание на рекультивацию земель

3.1. Разработать проектно-техническую документацию по рекультивации земель

Ранее предоставленных земель _____ га

Испрашиваемого земельного участка _____ га

Восстановления мелиоративных систем _____ га

Освоения и улучшения земель _____ га

3.2. Предусмотреть снятие плодородного слоя почвы на глубину _____ см,

в том числе на участке _____ см,

на участке _____ см,

на участке _____ см.

3.3. Плодородный слой почвы: Складеировать на _____

Консервировать _____

Перевезти _____

Использовать _____

Продажа плодородного слоя почвы ЗАПРЕЩЕНА.

3.4. Произвести восстановление мелиоративных систем _____
(осушенных и орошаемых и др. земель) _____ (обязательно, не обязательно)

3.5. Произвести освоение (восстановление, улучшение) земель на площади _____ га

(указать местоположение участка и его характеристику)

Произвести рекультивацию земель на общей площади _____ га

(с учетом ранее предоставленных)

в том числе для использования под: _____ пашню _____ га,

сенокос _____ га, пастбище _____ га,
лесные насаждения _____ га, пруд, водоем _____ га.

3.7. Выполнение рекультивации земель в разрезе землепользователей, этапов и участков, площади, виды использования и стоимость затрат:

Наименование землепользователя	Наименование этапа	Номер и название участка	Площадь, га	Вид использования после рекультивации	Срок (период) рекультивации	Стоимость затрат руб.

4. Подрядные организации для выполнения работ

Снятие плодородного слоя почвы будет произведено _____
(наименование и адрес подрядной организации)

Выполнение технического этапа рекультивации будет производить _____

Выполнение биологического этапа рекультивации будет производить _____

Выполнение работ по восстановлению мелиоративных систем будет производить _____

Работы по освоению (восстановлению, улучшению) земель выполнит _____

Примечание: Заказчик самостоятельно выбирает подрядную организацию или выполняет работы собственными силами при наличии соответствующего Разрешения - Лицензии.

5. Заказчик (новый землепользователь) имеет возможность и выполнsvязи с рекультивацией земель:

Наименование работ или услуг	Объем работ или услуг	Стоимость 1 единицы, руб.	Общая стоимость, руб.	Срок исполнения

6. Сдача земельных участков после рекультивации производится специальной комиссией по акту.

Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству _____

м.п. _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Заказчик _____

м.п. _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

УСЛОВИЯ И СРОКИ ИЗЪЯТИЯ (ВЫКУПА), ЗАНЯТИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ

_____ (наименование и адрес заказчика: юридического лица или гражданина)

1. Использование земельного участка на момент изъятия (выкупа)

По состоянию на _____ 200__ г земельный участок занят:

посевами сельскохозяйственных культур _____ га,

строениями, сооружениями _____ га,

многолетними насаждениями _____ га,

лесом _____ группы _____ + _____ га,

Лесными полосами _____ га,

Прочее: _____ га.

2. Установление межевых знаков и границ земельного участка выполнить

3. Освоение (занятие) земельного участка произвести в следующие сроки

1. После уборки посевов: _____
(сельхозкультуры и сроки уборки)

2. Сноса строения: _____
(строение и срок сноса)

3. _____

4. После предоставления земельного участка (вынесения соответствующего решения администрации) и возмещения стоимости:

- убытков, включая упущенную выгоду в срок до _____ 200__ г

- потерь сельскохозяйственного производства в срок до _____ 200__ г

- выкупа земельного участка согласно договора в срок до _____ 200__ г

5. Другие условия _____
(не противоречащие земельному законодательству и не ущемляющие права землепользователя)

4. Использование земельного участка

Категория земель после изъятия (выкупа) и предоставления для строительства

Разрешенное использование _____

Наличие особо охраняемых земель, памятников истории и культуры _____

Наличие ареста (запрещения) сделок, ипотеки, залога данного земельного участка _____

Наличие мелиоративных систем _____

(орошение, осушение, искусственные водоемы, гидротехнические сооружения, защитные лесонасаждения, выполненные культуртехнические работы)

5. Ограничения, обременения, сервитуты и охранные зоны:

5.1. Установить ограничения и обременения по использованию изымаемого земельного участка _____

5.2. Установить сервитут в пользу изымаемого земельного участка _____

5.3. Для обеспечения безопасного функционирования объекта, располагаемого на земельном участке, устанавливается охранный зона шириной _____ метров _____,

(указать местоположение охранной зоны)

зона минимально допустимых расстояний при строительстве шириной _____ м.

6. Условия снятия плодородного слоя и рекультивации земель записаны в соответствующем документе, приложенном в данном землеустроительном деле.

7. При неосвоении земельного участка в срок свыше _____ лет к землепользователю будут приняты меры административного и иного воздействия согласно земельному законодательству.

8. До начала освоения земельного участка необходимо произвести межевание его границ в натуре в срок _____ после вынесения постановления органа местного самоуправления о предоставлении этого земельного участка за счет средств заказчика.

9. Объекты недвижимости, включая и вновь создаваемые, земельные участки и сервитуты подлежат Государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года N 122-РФ.

Председатель комитета по земельным
ресурсам и землеустройству

м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

_____ района

Землепользователь, у которого
изымается земельный участок

м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Заказчик, которому предоставляется
земельный участок

м.п. _____
(подпись) (Ф.И.О.)

12.2.4. Нормативная цена земельного участка

Общее понятие о нормативной цене земельных участков установлены Федеральным законом «О плате за землю», с извлечениями из которого можно ознакомиться в главе 20 данного пособия.

Нормативная цена земельного участка применяется при приватизации земель, совершении сделок с землей, изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

«Нормативная цена земли, установленная органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Выдачу заинтересованным лицам документа о нормативной цене конкретного земельного участка производят районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству» (из постановления Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15.03.97 № 319).

Для определения нормативной цены земельного участка гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка обращаются в комитет по земельным ресурсам и землеустройству со следующим заявлением.

Председателю комитета по земельным
ресурсам и землеустройству
_____ района (города)
от _____
(физическое или юридическое лицо)

(почтовый адрес)

(телефон / факс)

З А Я В Л Е Н И Е (О Б Р А Щ Е Н И Е)

Прошу выдать Акт установления нормативной цены земельного участка, расположенного

_____ (месторасположение земельного участка)
кадастровый номер _____
площадь земельного участка _____
Участок предоставлен для _____

_____ (целевое назначение земельного участка)
Акт установления нормативной цены земельного участка требуется для
оформления _____
(договора купли-продажи, приватизации, изъятия (выкупе) и предоставления, завещания, дарения, наследства, аренды)

м.п. _____ (должность) _____ (подпись) _____ (Фамилия И.О.)

Акт установления нормативной цены земельного участка составляется по форме, рекомендованной Роскомземом России. Для автоматического заполнения акта нормативной цены земельного участка рекомендуется программа KLAD (см. главу 15).

Приложение № 4
к письму Роскомзема России
от 28 декабря 1994 г. № 1-16/2096
«О порядке определения нормативной цены земли»

А К Т установления нормативной цены земельного участка

1. Акт составлен по земельному участку _____
(местоположение или почтовый адрес)
_____ (кадастровый номер участка, если он присвоен ранее)
на основании _____
(обращение, запрос юридического лица (его название))
_____ гражданина (Ф., И., О.)
для использования при _____
(цель использования акта: купля-продажа, при приватизации)

и другие)

Категория земель участка _____

Разрешенное использование земельного участка _____

Расчет нормативной цены земли

Площадь земельного участка га, кв.м.	Ставка земельного налога на единицу площади, руб/га	Размер земельного налога, руб.	Двухсоткратная величина земельного налога, руб.	Коэффициент по решению исполнительного органа власти субъекта Российской Федерации	Коэффициент, установленный администрацией района, города	Нормативная цена земли, руб.
1	2	3	4	5	6	7

Нормативная цена земельного участка по состоянию на _____
(дата)

составляет _____
(сумма цифрами)

_____ (сумма прописью)

Примечания:

1. Пункты 2 и 3 приняты в соответствии с _____
(название, номер, дата выдачи правоудостоверяющего или

правоподтверждающего документа)

Повышающий коэффициент, равный _____, принят на основании решения

_____ (дата, номер, пункт решения субъекта РФ)

Коэффициент, равный _____, принят на основании решения

_____ (дата, номер, пункт решения администрации района (города))

Председатель комитета по земельным
ресурсам и землеустройству

М.П. _____ (подпись)

_____ (название района, города)

“ _____ ” _____ 199__ г

_____ (название субъекта РФ)

Согласно разъяснению Росземкадастра (письмо от 02.08.01 г. № ВК/434) Акт о нормативной цене земельного участка, оформленный в соответствии с письмом Государственного комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 03.04.1997 N 5-16/676 является основанием для внесения сведений о нормативной цене земельного участка в форму Ф.1.4 ГРЗ КР.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.03.1997 N 319 "О порядке определения нормативной цены земли" в качестве документа о нормативной цене земельного участка должна применяться форма В.1 кадастрового плана земельного участка.

12.2.5. Оценка нарушения транспортных связей и разобщения территории

При строительстве линейных объектов возможно нарушение транспортных связей и разобщение территории как постоянно, так и на период строительства объекта. Нарушение транспортных связей может быть возмещено (компенсировано) с помощью организационных мероприятий или путем возмещения стоимости соответствующих потерь и убытков. Указанный расчет (оценка) может применяться как при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства, так и установлении сервитута, то есть права ограниченного пользования соседним участком.

ОЦЕНКА НАРУШЕНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СВЯЗЕЙ И РАЗОБЩЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

“ _____ ” _____ 200__ года

1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ УПУЩЕННОЙ (НЕДОПОЛУЧЕННОЙ) ПРОДУКЦИИ

Коды периодов нарушения транспортных связей и разобщения территории с учетом периодов выполнения сельскохозяйственных работ: 1. Весенняя подготовка почвы и посева. 2. Уход за сельскохозяйственными культурами. 3. Уборка сельскохозяйственных культур. 4. В послеуборочный период. 5. Весь вегетационный период, включая недопашки и пустующие участки.

Наименование объекта перевозки	Куда перевозится груз	Среднее увеличе- ние рас- стояния, км	Объем пере- возимых грузов	Стоимость перевозки 1 т/км в руб. (включая ГСМ, зарплата, амортизационные отчисления и плановые накопления)	Общая стоимость перевозки, руб.

Наименование объекта затрат	Площадь земель, неудобных для обработки, га	Стоимость основной обработки 1 га	Дополнительные затраты на обработку почв, в % к основной обработке	Стоимость дополнительных затрат на всю площадь, руб.

Наименование затрат	Объем затрат	Стоимость затрат на единицу объема, руб.	Стоимость затрат на весь объем, руб.
Строительство объездной дороги			
Строительство и обустройство переездов			
Ремонт и восстановление мелиоративной сети			
Строительство водоводов и водопроводов			

Акт резервирования земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ (разрешения реконструкции, реставрации) должен содержать следующие данные:

адрес участка;
площадь участка;
наименование заказчика;
цель предоставления участка;
вид права на землю и сроки пользования участком;
стадия проектирования;
сроки разработки проектной документации и освоения участка;
штрафные санкции за срыв сроков проектирования и несвоевременный возврат зарезервированного участка;
срок действия разрешения;
земельные платежи за резервирование участка;
прочие условия.

Начисление платежей заказчику за резервирование земельного участка на период проектно-изыскательских работ производится с момента принятия Правительством г. Москвы постановления (распоряжения) (из распоряжения вице-мэра Москвы от 31.01.92 № 51-РВМ "О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве" (с изменениями от 7 августа 1996 г., 26 августа 1998 г.).

Городские и ведомственные организации, осуществляющие экспертизу и согласование проектов, обязаны принимать к рассмотрению все виды проектно-сметной документации только при наличии [Акта](#) резервирования земельного участка, выданного Москомземом.

12.3. Предоставление сведений о кадастровой стоимости земельных участков

12.3.1. Использование государственной кадастровой оценки земель и требования по ее проведению

Данные по государственной кадастровой оценке земель используются при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства с целью:

сравнения данных по конкретному земельному участку со средними показателями по муниципальному образованию при изъятии (выкупе) земель сельскохозяйственного назначения (изъятие земель для несельскохозяйственных целей с показателями выше средних не допускается и может производиться только по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации);
определения ставок земельного налога и контроля за налогооблагаемой базой;
установления нормативной цены земельного участка;
определения выкупной цены земельного участка при его продаже или платы за право аренды;

Согласно статье 66 Земельного кодекса «рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации».

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий применяются также для целей налогообложения, в том числе при исчислении единого сельскохозяйственного налога (раздел 20.3. Пособия). Данные государственной кадастровой оценки земель поселений применяются для расчета корректирующего коэффициента базовой доходности, учитывающего совокупность особенностей ведения предпринимательской деятельности в различных муниципальных образованиях, особенности населенного пункта или места расположения, а также места расположения внутри населенного пункта. Расчет единого налога на вмененный доход

производится в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.02 г. № 104-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса, а также некоторые другие акты законодательства Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных актов законодательства Российской Федерации о налогах и сборах». Указанным Законом предусмотрено введение с 1 января 2003 года специального налогового режима - системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности (ЕНВД), установленного главой 26.3 Налогового кодекса и вводится в действие законами субъектов Российской Федерации.

Общие требования по проведению оценки объектов оценки установлены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г.):

«Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - при выкупе или ином, предусмотренном законодательством Российской Федерации, изъятия имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы».

12.3.2. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель

В целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель Правительство Российской Федерации приняло постановление "О государственной кадастровой оценке земель", согласно которому проводится государственная кадастровая оценка всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

Государственная кадастровая оценка земель является новым явлением в оценочной деятельности, поэтому необходимо учитывать то, что государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с Правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Постановление Правительства Российской Федерации
«Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»
от 8 апреля 2000 г. № 316

В целях упорядочения организации работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

П Р А В И Л А

проведения государственной кадастровой оценки земель

Настоящие Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

Государственная кадастровая оценка земель проводится Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. К указанным работам могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

При государственной кадастровой оценке земель принимаются во внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей, установленные в законодательном, административном и судебном порядке.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности и природного потенциала.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Государственного комитета Российской Федерации по земельной политике утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Методические и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами по согласованию с уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

12.3.3. Справка о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения, к материалам землеустроительного проекта необходимо прикладывать справку о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке. Дело в том, что согласно статье 79 Земельного кодекса сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. «Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для несельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях» (из статьи 79 Земельного кодекса).

Таким образом, при подготовке Справки необходимо изучить и представить данные о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке и среднерайонном уровне, то есть средней кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по административному району.

Для того чтобы использовать результаты кадастровой оценки необходимо учитывать особенности ее проведения:

- государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий была проведена по всем субъектам Российской Федерации в 2000-2002 годы в соответствии с Правилами государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации и Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации, утвержденными Федеральной службой земельного кадастра России (Росземкадастром) по поручению Правительства Российской Федерации;
- целью кадастровой оценки являлось определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий для обоснования земельного налога, и иных целей, установленных законодательством;
- объектом кадастровой оценки являлись сельскохозяйственные угодья в границах административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц;
- предметом кадастровой оценки являлись значение кадастровой стоимости объектов кадастровой оценки.

Согласно Правилам государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации «расчет кадастровой стоимости единицы площади (1 га) объекта кадастровой оценки включает:

- дифференциацию базовых по субъекту РФ нормативов продуктивности сельскохозяйственных угодий и затрат на их использование по объектам кадастровой оценки согласно их индивидуальным рентообразующим факторам - плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению;

- определение по объектам кадастровой оценки, на основе полученных индивидуальных нормативов продуктивности и затрат, расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий».

Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации установлены следующие требования «государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения расчетный рентный доход и кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий рассчитывается на основании интегральных показателей по плодородию, технологическим свойствам, местоположению и базовых оценочных нормативов продуктивности и затрат на использование сельскохозяйственных угодий, предоставляемых субъектам Российской Федерации по данным I-го этапа государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации».

На основании вышеизложенного и из опыта практической работы можно сделать вывод о том, что готовые данные по кадастровой стоимости земельного участка отсутствуют, так как «объектом кадастровой оценки являлись сельскохозяйственные угодья в границах административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц», а ввиду недостаточности финансирования оценка отдельных земельных участков не производилась. Поэтому для получения справки о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке необходимо привлечь аттестованных специалистов, выполнявших работы по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий или имеющих соответствующую аттестацию Росземкадастра, .

В качестве исходных данных о среднерайонном уровне, то есть о средней кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по административному району необходимо использовать данные по конкретному административному району, утвержденные органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации при утверждении результатов государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.

СПРАВКА О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

“ ____ ” ____ 200__ года

Согласно данным _____

(кадастровой оценки, или экономической, или внутрихозяйственной),
выполненной специалистами _____

(наименование организации или оценщика, производившего оценку)

в границах бывшей (или существующей) _____

(наименование сельскохозяйственной организации)

в ____ году и утвержденной _____

(наименование органа, утвердившего оценку)

Оценка проводилась согласно методики, утвержденной _____

(наименование органа, разработавшего и утвердившего методику оценки)

Краткая характеристика земельного участка и показатели, повлиявшие на оценку земель:

1. Почвы, их свойства и окультуренность _____

Рельеф _____ 3. Наличие процессов деградации: _____

(водная и ветровая эрозия почв, переувлажнение и заболоченность, закустаренность и залесенность, заочкаренность, каменистость, сбитость травостоя и т.д.)

Технологические свойства _____

Обеспеченность дорожной сетью _____

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

_____ района _____ области

Объект оценки	Сельскохозяйственная организация	Балл бонитета сельскохозяйственных угодий	Индекс технолог. свойств	Удаленность, экв. км	Рентный доход		Кадастровая стоимость, руб./га
					Дифференциальный	Всего	
По земельному участку № _____							
По земельному участку № _____							

По земельному участку №							
По земельному участку №							
Среднерайонный уровень	X						

Председатель комитета по земельным ресурсам и землеустройству

	м.п.		
(район)		(подпись)	(Ф.И.О.)
Представитель заказчика:			
(должность)		(подпись)	(Ф.И.О.)
Исполнитель			
(должность)		(подпись)	(Ф.И.О.)
(номер и дата аттестации)			

12.4. Требования к исполнителям землеустроительной документации

Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков - это правовой и технический процесс проведения землеустройства существующих землепользований и формирования новых, который выполняется специализированными землеустроительными предприятиями или индивидуальными предпринимателями (частными землеустроителями).

Для проведения землеустройства не требуется наличие лицензии, кроме геодезической и картографической деятельности в составе работ по землеустройству. «Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами» (из статьи 69 Земельного кодекса).

Землеустроительные и инженерно-геодезические изыскания могут выполняться как государственными проектно-изыскательскими предприятиями, так и юридическими и физическими лицами, имеющими материальную базу, квалифицированных специалистов, опыт работы и соответствующие лицензии на выполнение конкретного вида изыскательских и проектных работ.

Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» (от 08.08.2001г. № 128-ФЗ) введен уточненный перечень видов деятельности, на осуществление которых требуется лицензия, согласно которому геодезическая и картографическая деятельность подлежит лицензированию.

Лицензирование геодезической и картографической деятельности осуществляется Федеральной службой геодезии и картографии России и ее территориальными органами в соответствии с Федеральным законом "О геодезии и картографии" от 26 декабря 1995 г. N 209-ФЗ, Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» в редакции от 12.05.2000 N 69-ФЗ и от 08.08.2001г. № 128-ФЗ, «Положению о лицензировании геодезической деятельности», «Положению о лицензировании картографической деятельности», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2002 г. N 360.

Положения определяют порядок лицензирования, перечень геодезической и картографической деятельности, подлежащих лицензированию, а также устанавливают перечень документов, которые необходимо представить для лицензирования.

Отдельные сведения, связанные с землеустроительными работами по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков, составляют и могут составлять государственную тайну.

Согласно статье 5 Закона Российской Федерации «О государственной тайне» от 21.07.93 № 5485-1 в редакции ФЗ от 06.10.97 № 131-ФЗ государственную тайну составляют:

- сведения о дислокации, назначении, степени готовности, защищенности режимных и особо важных объектов, об их проектировании, строительстве и эксплуатации, а также об отводе земель, недр и акваторий для этих объектов;
- об объемах запасов, добычи, передачи и потребления платины, металлов платиновой группы, природных алмазов, а также об объемах других стратегических видов полезных ископаемых Российской Федерации (по списку, определяемому Правительством Российской Федерации);
- другие сведения, согласно статьи 5.

Передача сведений, составляющих государственную тайну, в связи с выполнением совместных и других работ (извлечение из статьи 17):

Передача сведений, составляющих государственную тайну, предприятиям, учреждениям, организациям или гражданам в связи с выполнением совместных и других работ осуществляется заказчиком этих работ с разрешения органа государственной власти, в распоряжении которого в соответствии со статьей 9 настоящего Закона находятся соответствующие сведения, и только в объеме, необходимом для выполнения этих работ. При этом до передачи сведений, составляющих государственную тайну, заказчик обязан убедиться в наличии у предприятия, учреждения или организации лицензии на проведение работ с использованием сведений соответствующей степени секретности, а у граждан - соответствующего допуска.

Предприятия, учреждения или организации, в том числе негосударственных форм собственности, при проведении совместных и других работ (получении государственных заказов) и возникновении в связи с этим необходимости в использовании сведений, составляющих государственную тайну, могут заключать с государственными предприятиями, учреждениями или организациями договоры об использовании услуг их структурных подразделений по защите государственной тайны, о чем делается соответствующая отметка в лицензиях на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, обеих договаривающихся сторон.

Таким образом, заказчик вправе самостоятельно выбирать организацию, предприятие или частных лиц, имеющих лицензию и опыт выполнения работ для разработки проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства или межевания земель (установление границ земельного участка в натуре).

12.5. Контроль, экспертиза, согласование и утверждение землеустроительной документации

Разработчик землеустроительной документации несет полную ответственность за достоверность и качество выполненных землеустроительных работ.

В соответствии с требованиями «Инструкции по межеванию земель» в процессе выполнения работ и по завершению межевания земельных участков производитель работ осуществляет текущий контроль и приемку законченной продукции.

При выполнении работ физическим лицом, имеющим лицензию на выполнение межевых работ, текущий контроль и приемку законченной продукции осуществляет комитет по земельным ресурсам и землеустройству или уполномоченная им проектно – изыскательская организация по землеустройству.

Результаты контроля и приемки оформляют «Актом контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ».

При проведении контроля проверяющий устанавливает соответствие материалов полевых и камеральных землеустроительных работ требованиям технического задания на межевание земель.

Обязательному контролю подлежат:

- принятая система координат и привязки границ земельного участка к пунктам опорной межевой сети (ОМС);
- геодезические измерения на местности и их погрешности (допустимые и фактические);
- наличие и правильность установки межевых знаков по закреплению границ земельных участков и сдача их на наблюдение за сохранностью;
- проведение согласований с обладателями права на смежные земельные участки и отсутствие земельных споров;
- наличие установленных ограничений (обременений) и сервитуты по использованию земельного участка;
- вычисление площади земельного участка и ее соответствие правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам;
- оформление плана границ земельного участка и межевого дела (описания земельных участков) в целом;
- материалы согласования и утверждения межевого дела (описания земельных участков).

Комитеты по земельным ресурсам и землеустройству осуществляют государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков и приемку межевого дела с составлением соответствующего акта по форме, установленной «Инструкцией по межеванию земель».

В целях обеспечения соблюдения юридическими лицами и гражданами требований законодательства РФ, а также утвержденных технических условий и требований проведения землеустройства проводится контроль за проведением землеустройства.

Контроль за проведением землеустройства осуществляет Росземкадастр и его территориальные органы в соответствии с «Положением о контроле за проведением землеустройства», утвержденным постановлением Правительства РФ от 26.04.02 г. № 273.

Федеральным законом «О землеустройстве» от 18.06.01 № 78-ФЗ (статьи 5, 7) установлено, что организация и осуществление контроля за проведением землеустройства относится к полномочиям Российской Федерации.

Порядок организации и осуществления контроля за проведением землеустройства установлен постановлением Правительства РФ «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства» от 26.04.02 г. № 273.

В соответствии с указанным Положением на Федеральную службу земельного кадастра России и ее территориальные органы возложено обеспечение контроля за:

«а) соблюдением требований законодательства Российской Федерации при проведении землеустройства, а также утвержденных в установленном порядке технических условий и требований проведения землеустройства;
 б) выполнением мероприятий по изучению состояния земель, а также по организации рационального использования и охраны земель при проведении землеустройства;
 в) выполнением предписаний по устранению допущенных при проведении землеустройства нарушений;
 г) передачей безвозмездно юридическими лицами и гражданами одного экземпляра подготовленной ими землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства.

Осуществление контроля за проведением землеустройства производится во взаимодействии с другими заинтересованными федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными и другими организациями и гражданами».

Одним из средств контроля безопасности продукции для окружающей среды, жизни, здоровья и имущества граждан является сертификация продукции и услуг, которая осуществляется на основе:

государственных стандартов;
 санитарных норм и правил;
 строительных норм и правил;
 правил сертификации, утверждаемых Госстандартом Российской Федерации (общие и по видам продукции).

Нормативными документами для проведения сертификации являются:

Закон Российской Федерации «О сертификации продукции и услуг» от 10.06.93 № 5151-1;

Закон Российской Федерации «О стандартизации» от 10.06.93 № 5154-1 №

Постановление Правительства Российской Федерации «Об организации работ по стандартизации, обеспечению единства измерений, сертификации продукции и услуг» от 12.02.94 № 100;

«Перечень товаров и услуг, подлежащих обязательной сертификации», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.97 № 1013;

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении перечня продукции, соответствие которой может быть подтверждено декларацией о соответствии, порядке принятия декларации о соответствии и ее регистрации» от 07.07.99 № 766;

и другие нормативные документы.

Аккредитация - процедура, по результатам которой аккредитующий орган выдает аттестат аккредитации, удостоверяющий, что субъект является компетентным выполнять конкретные работы по оценке соответствия установленным требованиям качества и безопасности продукции, производственных процессов, услуг и других объектов (Руководство ИСО/МЭК 2) (из Постановления Госстандарта России «Об утверждении Общих правил по проведению аккредитации в Российской Федерации» от 30.12.99 № 72, зарегистрированное в Минюсте от 07.02.2000 № 2094).

Проведение сертификации продукции землеустройства, государственного земельного кадастра, государственной кадастровой оценки земель и других работ должно производиться в соответствии с требованиями «Положения о порядке проведения сертификации, подачи и рассмотрения апелляций в системе добровольной сертификации "Земсерт". Формы и содержание документов, составляемых в процессе сертификации», разработанные Госцентром "Землемер" Федеральной службы земельного кадастра России.

Требования, основные принципы, цели и задачи отраслевой стандартизации продукции землеустройства установлены в «Основных положениях. Система отраслевой стандартизации», разработанные Госцентром «Землемер».

В соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.01 № 78-ФЗ (статьи 5, 6, 8) установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации относится к полномочиям Российской Федерации. Согласно «Положению о государственной экспертизе землеустроительной документации», утвержденному постановлением Правительства РФ от 04.04.02 № 214 экспертиза осуществляется по решению органов государственной власти, органов местного самоуправления или по инициативе заинтересованных лиц (далее именуются - заказчик экспертизы) в целях обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства.

Федеральная служба земельного кадастра России:

а) устанавливает технические условия и требования проведения землеустройства, регламентирующими ее состав и правила оформления;
 б) обеспечивает соблюдение единого порядка организации и осуществления экспертизы, выборочную проверку проведения экспертизы ее территориальными органами и координирует их деятельность в области экспертизы
 в) организует проведение экспертизы следующей землеустроительной документации:

Генеральных схем землеустройства территории Российской Федерации	Документации по вопросам землеустройства, разработанной в соответствии с решениями органов государственной власти	Документации, касающейся земель, находящихся в федеральной собственности

Проведение экспертизы остальной землеустроительной документации организуют территориальные органы Федеральной службы земельного кадастра России.

Поступающая на экспертизу землеустроительная документация регистрируется в установленном порядке и в срок не более 7 дней заказчик экспертизы уведомляется о следующем:
о принятии землеустроительной документации на экспертизу (при соответствии представленной документации установленным техническим условиям и требованиям);
о сроках представления недостающей землеустроительной документации.

Для осуществления экспертизы в течение 14 дней определяется и утверждается:
состав экспертной комиссии (руководитель, ответственный секретарь и иные члены экспертной комиссии),
задание на осуществление экспертизы,
срок ее проведения (с учетом объема и вида представленной на экспертизу землеустроительной документации и, как правило, составляет 1 месяц, однако при необходимости может быть продлен до 3 месяцев).

Результатом экспертизы является проект заключения, который подготавливается руководителем и ответственным секретарем экспертной комиссии на основании заключений членов комиссии. При несогласии некоторых членов экспертной комиссии с заключением они подписывают его с пометкой "особое мнение".

Заключение экспертной комиссии должно содержать выводы о соответствии землеустроительной документации, представленной на экспертизу, исходным данным, техническим условиям и требованиям проведения землеустройства, о возможности ее утверждения и проведения землеустройства. В отрицательном заключении даются замечания и предложения о доработке (переработке) землеустроительной документации и представлении этой документации на повторную экспертизу.

В любом случае Заключение экспертной комиссии утверждается Федеральной службой земельного кадастра России или ее территориальным органом и в течение 5 дней с даты подписания приказа направляется заказчику экспертизы.

Землеустроительная документация по выбору места размещения объектов строительства до ее утверждения подлежит государственной экологической экспертизе в соответствии со статьей 35 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. № 7-ФЗ. Порядок проведения экологической экспертизы установлен Федеральным законом «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 г. № 174-ФЗ в редакции Федерального закона от 15.04.98 г. № 65-ФЗ.

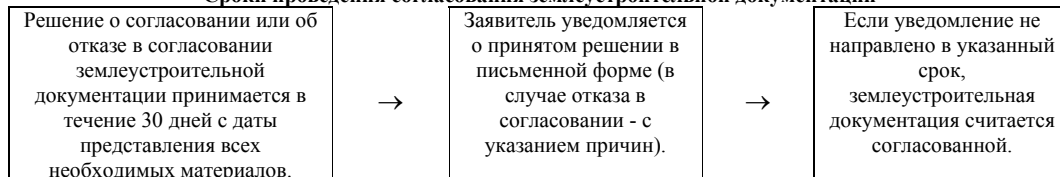
В «Положении о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденном постановлением Правительства РФ от 11.07.02 г. №514, установлено, что в соответствии с законодательством Российской Федерации, землеустроительная документация в зависимости от вида подлежит согласованию с:

Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами	органами санитарно-эпидемиологического надзора	органами охраны памятников культуры	органами местного самоуправления

Обеспечение согласований землеустроительной документации

Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы обеспечивают проведение согласования следующей землеустроительной документации:			Разработчик землеустроительной документации совместно с заказчиком производят согласование иной землеустроительной документации с заинтересованными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления
а) генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации;	б) документация по вопросам землеустройства, разработанная в соответствии с решениями органов государственной власти;	в) документация, касающаяся земель, находящихся в федеральной собственности.	

Сроки проведения согласования землеустроительной документации



Кроме проведения согласования, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, землеустроительная документация до ее утверждения подлежит:

Государственной экологической экспертизе	Государственной экспертизе землеустроительной документации
«Выбор мест размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется с соблюдением требований законодательства при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы» (Статья 35 Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ). Порядок проведения экологической экспертизы устанавливается федеральным законом об экологической экспертизе. (Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174-ФЗ в редакции Федерального закона от 15.04.98 № 65-ФЗ).	Установление порядка государственной экспертизы землеустроительной документации относится к полномочиям Российской Федерации (Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.01 № 78-ФЗ (статьи 5, 6, 8). Экспертиза осуществляется по решению органов государственной власти, органов местного самоуправления или по инициативе заинтересованных лиц («Положению о государственной экспертизе землеустроительной документации», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 04.04.02 № 214).

Утверждение землеустроительной документации

Утверждение производит	Наименование землеустроительной документации
Правительство Российской Федерации по представлению Федеральной службы земельного кадастра России, согласованному с заинтересованными органами исполнительной власти	Генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации
Соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления при наличии необходимых согласований	Схемы землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схемы землеустройства территорий муниципальных образований и других административно-территориальных образований, схемы использования и охраны земель
Собственники земельных участков, землепользователи или землевладельцы указанных земель	Проекты территориального землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства, улучшения сельскохозяйственных угодий, освоения новых земель, восстановления и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защиты земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и от других негативных воздействий
Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований	Карты (планы) и материалы межевания объектов землеустройства, полученные при изучении состояния земель материалы геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель, а также тематические карты и атласы состояния и использования земель

В месячный срок со дня утверждения землеустроительной документации лица, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны передать бесплатно в одном экземпляре землеустроительную документацию в фонд данных, контроль за формированием которого осуществляет Федеральная служба земельного кадастра России.

13. Проведение согласований выбора земельного участка с территориальными органами, осуществляющими санитарный, радиологический, ветеринарный, фитосанитарный контроль и охрану животного мира

Обязательное участие по выбору земельных участков для строительства принимают органы государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации, а также при необходимости в комиссию по выбору земельных участков могут быть привлечены органы, осуществляющие радиологический, ветеринарный, фитосанитарный контроль и охрану животного мира.

Для разработки проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства необходимо знать и руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими деятельность указанных органов, их полномочия, а также практические примеры заключений по предоставлению земельных участков, которые приведены в данной главе.

13.1. Заключение органа государственной санитарно-эпидемиологической службы

Общие положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе

Согласно статье 42 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52-ФЗ (с изменениями от 30 декабря 2001 г.): «1. Санитарно-эпидемиологические экспертизы, расследования, обследования, исследования, испытания и токсикологические, гигиенические и иные виды оценок проводятся органами и учреждениями государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации, аккредитованными в установленном порядке, экспертами с использованием утвержденных методов, методик выполнения измерений и типов средств измерений в целях:

установления и предотвращения вредного воздействия факторов среды обитания на человека;

установления причин возникновения и распространения инфекционных заболеваний и массовых неинфекционных заболеваний (отравлений);

установления соответствия (несоответствия) проектной документации, объектов хозяйственной и иной деятельности, продукции, работ, услуг, предусмотренных статьями 12 и 13, 15-28, 40 и 41 настоящего Федерального закона, санитарным правилам.

В соответствии с «Положением о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации 30.06.98 № 680 (пункт 10, подпункт 3), санитарно-эпидемиологическая служба осуществляет контроль за выполнением гигиенических и противоэпидемических мероприятий, санитарных правил, норм и гигиенических нормативов, в частности, при:

размещении объектов промышленности, выборе земельных участков под строительство;

б) планировке и застройке населенных пунктов;

в) проектировании, строительстве, реконструкции, модернизации предприятий, зданий, сооружений, инженерных сетей и транспортных средств, а также при вводе их в эксплуатацию;

г) разработке, постановке на производство, промышленном выпуске, применении и использовании продукции, в том числе закупаемой за рубежом;

д) выборе источников, используемых для централизованного и децентрализованного водоснабжения, купания, занятий спортом и отдыха населения, а также в лечебных целях; установлении зон санитарной охраны источников водопользования населения и осуществлении мероприятий по охране водоемов от загрязнения; обеспечении населения водой для питьевых, хозяйственных и производственных целей;

е) осуществлении мероприятий по охране от загрязнения атмосферного воздуха, воздуха рабочей зоны производственных и других помещений в местах постоянного и временного пребывания людей;

ж) установлении санитарно-защитных зон промышленных организаций;

з) сборе, переработке, обезвреживании, захоронении и утилизации производственных и бытовых отходов;

и) эксплуатации зданий, помещений, сооружений, оборудования и транспортных средств;

к) выполнении работ с радиоактивными веществами, источниками ионизирующих и неионизирующих излучений;

л) воспитании, обучении и отдыхе детей и подростков;

м) проведении мероприятий по предупреждению и ликвидации инфекционных и массовых неинфекционных заболеваний и отравлений людей, связанных с неблагоприятным влиянием среды обитания человека на его здоровье;

н) осуществлении мероприятий по санитарной охране территории и лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

По результатам контроля органы санитарно-эпидемиологической службы выдают заключения (гигиенические сертификаты), перечень которых приведен в пункте 10 подпункт 4, в том числе по:

генеральным планам городов, проектам районной планировки и застройки населенных пунктов, размещения объектов промышленности, проектам норм проектирования, выбору земельных участков под строительство, технико-экономическим обоснованиям, проектам строительства, реконструкции и модернизации объектов и их пусковых комплексов, зданий, сооружений, транспортных средств и вводу их в эксплуатацию;

проектам нормативной и технологической документации на готовую продукцию, в том числе на товары народного потребления и пищевые продукты;

проектам зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, прибрежных районов морей, округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов и лечебно-оздоровительных местностей, санитарно-защитных зон промышленных организаций;

условиям специального водопользования, проектам нормативов выбросов вредных веществ в атмосферу и сбросов в водоемы;

условиям производства, применения, хранения, транспортировки и захоронения радиоактивных веществ и других источников ионизирующих излучений, а также применения источников электромагнитных излучений;

условиям производства, хранения, транспортировки, поставки, продажи, применения, утилизации или уничтожения продукции производственно-технического назначения и товаров для бытовых (личных) нужд граждан;

видам деятельности, подлежащим лицензированию в установленном порядке;

пестицидам и агрохимикатам, подлежащим государственной регистрации, а также перечням (спискам) и регламентам их применения;

образовательным стандартам, программам, методикам и режимам воспитания, общего и профессионального обучения граждан.

Форма заключения органа государственной санитарно-эпидемиологической службы

Центр государственного
санитарно-эпидемиологического
надзора

Код формы по ОКУД _____

Код учреждения по ОКПО _____

Наименование учреждения _____

Медицинская документация

Форма N 3 0 1

|У| Утв. Минздравом
04 10 80 N 1030

ЗАКЛЮЧЕНИЕ N _____

по отводу земельного участка под строительство

“ _____ ” _____ 200 ____ г

1. Наименование объекта, для которого отводится участок, его ведомственная принадлежность _____

2. Место нахождение участка _____
республика, край, область, город, район

3. Наименование документов, на основании которых дано настоящее заключение _____

4. Производился ли осмотр участка в натуре _____
комиссией в составе _____

5. Характеристика земельного участка (территории):

а) размеры (площадь) _____ б) рельеф _____

в) вид грунта _____

г) высота стояния грунтовых вод _____

д) наличие заболоченности _____

е) наличие зеленых насаждений _____

6. Использование участка (территории) в прошлом _____

7. Размещение участка по отношению к окружающей территории, имеющимся строениям _____

8. Господствующие направления ветров _____

9. Характеристика возможных влияний указанного объекта строительства на окружающую среду

и гигиенические условия жизни населения _____

10. Класс объекта по санитарной классификации, размеры санитарно-защитной зоны в соответствии с СП 245-71 и возможность ее организации _____

11. Источник водоснабжения, возможность организации зоны санитарной охраны _____

12. Возможность канализования объекта _____

13. Место спуска сточных вод (соответствие требованиям) _____

14. Возможность теплоснабжения объекта _____

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельный участок _____
_____ место расположения

_____ по санитарно-гигиеническим условиям

а) пригоден для строительства _____

б) не пригоден (указать основания) _____

Настоящее заключение действительно _____

Главный государственный санитарный врач _____

(административная территория)

м.п. Подпись _____

При предоставлении земельных участков для разработки полезных ископаемых определяется их пригодность для заявленных целей, основные технологические свойства, а также радиационное качество сырья и готовой продукции на содержание радионуклидов.

ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ГОССАНЭПИДНАДЗОРА
ОТДЕЛ РАДИАЦИОННОЙ ГИГИЕНЫ

Лаборатория аккредитована на соответствие установленным Госстандартом России требованиям для системы сертификации ГОСТ Р и зарегистрирована в Государственном реестре под N РОСС RU _____ от 24 октября 2002 года (в течение 3-х лет)

СЕРТИФИКАТ N 122

Радиационного качества сырья и готовой продукции на содержание радионуклидов от 29 сентября 2002 г.

Наименование предприятия, адрес: Мглинское ДРСУ ГП "Востокавтодор".

Дополнительные сведения: в радиологическую лабораторию доставлены:

5 образцов песка, отобранного в карьере площадью 0,85 в н.п. Ольховка Ивановской сельской администрации Мглинского района Восточной области. Измерения МЭД гамма-излучения проводились по периметру карьера методом квадрата (средние значения МЭД гамма-излучения составили т.1-10мкР/ч, т.2-13мкР/ч, т.3-11мкР/ч, т.4-16мкР/ч, т.5-12мкР/ч.

Измерения проводились:

прибором ДРГ-01Т1 N3217, дата последней проверки 01.03.97 г, на гамма-спектрометрической установке, блок детектирования гамма-излучения с кристаллом NaI-75×75. Дата последней проверки - 06.11.96г. Чувствительность детектора: по цезию-137-4 Бк/кг ±58%, по калию-40 -70 Бк/кг, по радио-226-12 Бк/кг, по торию-232-8 Бк/кг.

Результаты спектрометрического исследования

Наименование пробы	Среднее знач. МЭД гамма-излучения, мкР/ч	Наименование определяемых радионуклидов				
		Радий-226, Бк/кг обнаружено	Торий-232, Бк/кг обнаружено	Калий-40, Бк/кг обнаружено	С-уд. Эффективная активность, Бк/кг	Допуст. Уровень удельной эффектив. активности Бк/кг
	12	<8,1	<8,1	71,4	<11,6	370

Содержание цезия-137 в исследуемых пробах составляет менее 5,0 Бк/кг.

Заключение: По содержанию естественных радионуклидов радия-226, тория-232, калия-40 исследуемые образцы данной партии песка по НРБ-96 относятся к 1-му классу для материалов вновь строящихся жилых и общественных зданий. Материалы могут быть использованы во всех видах строительства БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЙ.

Карьер может быть использован для добычи песка.

Необходимо повторное проведение исследования не реже одного раза в год.

Копирование и размножение разрешено.

Зав. отделом радиационной гигиены

Восточного областного Госсанэпиднадзора м.п. _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

Государственный ветеринарный контроль

13.2.1 Общие положения о ветеринарном контроле

Предоставление земельного участка под строительство, утверждение проектной документации на строительство, реконструкцию, модернизацию и ввод в эксплуатацию предприятий по производству и хранению продуктов животноводства допускаются только при наличии заключений органов государственного ветеринарного надзора о соответствии проектной документации действующим ветеринарным нормам и

правилам (из статьи 12 Закона Российской Федерации «О ветеринарии» от 14.05.93 № 4979/1-1 (с изменениями от 30 декабря 1999 г.).

В соответствии с Законом Российской Федерации «О ветеринарии» Главный государственный ветеринарный инспектор Российской Федерации, главные государственные ветеринарные инспекторы республик в составе Российской Федерации, автономной области, автономных округов, краев, областей, городов Москвы и Санкт-Петербурга, районов, городов и их заместители имеют право:

беспрепятственно посещать и обследовать предприятия, учреждения и организации с целью проверки исполнения ими ветеринарного законодательства Российской Федерации, проведения противозoonотических и других ветеринарных мероприятий и соблюдения действующих ветеринарных правил;

предъявлять предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам требования о проведении противозoonотических и других ветеринарных мероприятий, об устранении нарушений ветеринарного законодательства Российской Федерации, а также осуществлять контроль за выполнением этих требований; устанавливать причины, условия возникновения и распространения заразных болезней животных и небезопасных в ветеринарно-санитарном отношении продуктов животноводства;

вносить предложения в органы государственного управления и местного самоуправления:

б) о введении на отдельных территориях Российской Федерации карантина, других ограничений, направленных на предотвращение распространения и ликвидацию очагов заразных и массовых незаразных болезней животных;

в) о приостановлении хозяйственной деятельности предприятий, учреждений, организаций и граждан в случаях нарушения ими ветеринарного законодательства Российской Федерации, невыполнения решений соответствующих органов государственного ветеринарного надзора о приостановлении или прекращении этой деятельности (из статьи 9).

Согласно «Положению о государственном ветеринарном надзоре в Российской Федерации», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 19 июня 1994 г. N 706 (с изменениями от 16 апреля 2001 г.) должностные лица Государственной ветеринарной службы Российской Федерации осуществляют в пределах обслуживаемой территории государственный ветеринарный надзор за «соблюдением ветеринарных правил при производстве, заготовках, хранении, перевозках, включая экспортно-импортные, и реализации продуктов и сырья животного происхождения, а также при предоставлении земельных участков под строительство, реконструкцию, модернизацию и ввод в эксплуатацию предприятий по производству и хранению продуктов животноводства».

Мероприятия, проводимые при осуществлении государственного ветеринарного надзора, имеют целью реализовать ветеринарные правила в процессе проектирования и строительства предприятий, хозяйств и включают рассмотрение и согласование федеральных норм технологического проектирования, проведение ветеринарной экспертизы и выдачу заключений по проектной документации, проектам отвода земельных участков и вводимым в эксплуатацию объектам.

13.2.2. Инструкция о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ

Утверждена Министерством сельского хозяйства РСФСР 3 мая 1971г № 23-95

(извлечение)

В целях предупреждения возникновения заболеваний животных сибирской язвой и другими почвенными инфекциями агрогидромелиоративные, строительные и другие работы, связанные с выемкой или перемещением грунта, должны проводиться с соблюдением требований настоящей инструкции.

1. Общие сведения об инфекции сибирской язвы.

Возбудитель сибирской язвы - почвенная инфекция. Благодаря образованию спор, она долгие годы сохраняется в почве, попадая в организм животных или человека, может вызвать тяжелое заболевание.

Источниками инфекции являются больные животные, производные убоя больных животных, трупы павших от сибирской язвы животных, зараженная почва, корма, предметы ухода за больными животными и другие.

К заболеванию сибирской язвой восприимчивы все виды домашних животных и люди. Животные, не привитые против сибирской язвы, часто заболевают при их пастбе на зараженных пастбищах, и особенно в тех случаях, когда в результате проведения земляных работ вскрыты сибирезвенные очаги (места захоронения животных).

II. Ветеринарно-санитарные требования при проведении агрогидромелиоративных, строительных и других земляных работ

1. Все организации, занимающиеся строительством на территории РСФСР, обязаны согласовывать место проведения агрогидромелиоративных и строительных работ с ветеринарной службой Министерства сельского хозяйства РСФСР.

2. Заключение об отводе земельного участка для проведения изыскательских, строительных и других работ, связанных с выемкой или перемещением грунта на территории района, выдает главный ветеринарный врач, а в случаях, когда отводимый земельный участок располагается на территории двух и более районов,

ветеринарный отдел областного, краевого управления сельского хозяйства или Министерства сельского хозяйства АССР с учетом данных о благополучии отводимого участка по почвенным инфекциям.

3. Разрешение на отвод земельного участка для проведения связанных с выемкой или перемещением грунта работ выдается в установленном порядке на основании заключения комиссии с обязательным участием представителя государственной ветеринарной службы.

4. В случаях, когда по техническим причинам вызывается необходимость проведения земляных работ на территории скотомогильников или отдельных захоронений трупов животных, павших от почвенных инфекций, допускается их перенос с соблюдением следующих правил:

5. При проведении земляных работ в случаях непредвиденного вскрытия захороненных трупов животных немедленно приостанавливаются земляные работы, вызываются представители санитарной и ветеринарной служб. Вопрос о проведении необходимых мероприятий и возобновлении работ решается указанными представителями.

6. Лица, виновные в нарушении настоящей инструкции, подвергаются органами государственной ветеринарной инспекции штрафу или привлекаются в установленном порядке к уголовной ответственности.

13.2.3. Пример заключения главного ветеринарного врача

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главного ветеринарного врача Севского района

“ _____ ” _____ 2002 г. № _____

Государственный таможенный комитет Российской Федерации.

(наименование предприятия или организации, испрашивающей земельный участок)

строительство международного автомобильного пограничного пропускного пункта Восточной таможни “Троебортное”

(цель предоставления земельного участка)

Наименование обособленных земельных участков и объектов:

Земельный участок для строительства комплекса зданий: кафе, гостиницы, стоянки для автомобилей, автозаправочной станции, склада временного хранения и др. _____ га

Земельный участок для временного использования при прокладке инженерных коммуникаций _____ га

Земельный участок для строительства очистных сооружений _____ га

Рассмотрены материалы выбора земельных участков под строительство комплекса зданий автомобильного пограничного перехода таможенного пункта “Троебортное” по двум вариантам согласно чертежу масштаба 1:10000.

Согласно данным учета и обследования мест захоронений животных, подвергшихся опасным заболеваниям на территории Севского района Восточной области, по состоянию на _____ 2002 года на земельных участках, испрашиваемых для предварительного согласования для составления проектно-сметной документации по варианту 1 и 2 захоронений животных с почвенной инфекцией возбудителя сибирской язвы не обнаружено.

Заключение: _____
(согласовать предварительно, отказать, провести дополнительное почвенно-инфекционное исследование)

Предписание: при проведении земляных работ в случаях непредвиденного вскрытия захороненных трупов животных немедленно приостанавливаются земляные работы, вызываются представители санитарных и ветеринарных служб. Вопрос о проведении необходимых мероприятий и возобновлении работ решается указанными представителями.

Главный ветеринарный врач
Севского района

(подпись)

13.3. Фитосанитарный контроль

(Извлечение из Федерального закона «О карантине растений» от 15.07.2000 № 99-ФЗ)

Земли любого целевого назначения относятся к подкарантинным объектам, которые могут являться источниками проникновения на территорию Российской Федерации и (или) распространения на ней карантинных объектов.

Карантинная фитосанитарная зона - территория, на которой установлен карантинный фитосанитарный режим вследствие выявления карантинных объектов.

Карантинный фитосанитарный режим - карантинные фитосанитарные меры, установленные в карантинной фитосанитарной зоне.

Государственный карантинный фитосанитарный контроль - мероприятия по выявлению карантинных объектов, установлению карантинного фитосанитарного состояния подкарантинных объектов, осуществлению государственного фитосанитарного надзора за соблюдением законодательства Российской Федерации в области обеспечения карантина растений, правил и норм обеспечения карантина растений.

Специально уполномоченный орган Российской Федерации по обеспечению карантина растений в интересах Российской Федерации и субъектов Российской Федерации:

- обеспечивает соблюдение карантина растений;

- осуществляет государственный карантинный фитосанитарный контроль на территории Российской Федерации;

- утверждает перечень карантинных объектов;

- осуществляет фитосанитарную сертификацию подкарантинной продукции (подкарантинного материала, подкарантинного груза);

- запрещает использование подкарантинных объектов, включая земельные участки, зараженные карантинными объектами;

- государственный карантинный фитосанитарный контроль беспрепятственно посещает подкарантинные объекты (земельные участки), принадлежащие индивидуальным предпринимателям и гражданам, независимо от организационно-правовых форм и форм собственности организаций, которым принадлежат подкарантинные объекты; производит карантинное фитосанитарное обследование подкарантинных объектов и досмотр продукции;

- при выявлении очагов карантинных объектов на соответствующих территориях устанавливает карантинный фитосанитарный режим.

Проведение согласований изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков под объекты строительства с органами, осуществляющими охрану, воспроизводство и использование объектов животного мира

13.4.1. Органы по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания

В соответствии с требованиями Федерального закона "О животном мире" от 24 апреля 1995 г. N 52-ФЗ специально уполномоченные государственные органы по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания вправе участвовать в работе комиссии по выбору земельных участков для строительства, вносить предложения, проводить экспертизу проектной документации, контролировать строительство и осуществление проектных решений по охране объектов животного мира и среды их обитания.

Специально уполномоченные государственные органы по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания состоят из федеральных государственных органов по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания и их территориальных (бассейновых) подразделений.

Порядок государственного контроля в области охраны, воспроизводства и использования объектов животного мира и среды их обитания устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 10 ноября 1996 г. N 1342 установлен порядок ведения государственного учета и государственного кадастра объектов животного мира

Постановлением Правительства РФ от 10 ноября 1996 г. N 1342 установлен порядок ведения государственного мониторинга объектов животного мира

Постановлением Правительства РФ от 19 января 1998 г. N 67 установлено, что специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания в РФ являются Минсельхозпрод РФ, Госкомэкологии РФ, Рослесхоз, Федеральная пограничная служба РФ и их территориальные органы

Полномочия и специализация указанных федеральных органов исполнительной власти в области охраны и использования животного мира, сохранения и восстановления среды его обитания определяются положениями об этих органах. В указанном Постановлении поручено Министерству сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации, Государственному комитету Российской Федерации по охране окружающей среды, Федеральной службе лесного хозяйства России, Федеральной пограничной службе Российской Федерации, органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации принять в соответствии с их компетенцией меры по организации и обеспечению эффективной охраны объектов животного мира и среды их обитания.

Приказом Минсельхозпрода РФ от 22 октября 1997 г. N 438 утверждено типовое Положение о территориальном управлении по охране охотничьих ресурсов.

Согласно статье 24 Федерального закона "О животном мире" от 24 апреля 1995 г. N 52-ФЗ «Редкие и находящиеся под угрозой исчезновения объекты животного мира заносятся в Красную книгу Российской Федерации и (или) Красные книги субъектов Российской Федерации». Положение о порядке ведения Красной книги Российской Федерации утверждено приказом Госкомэкологии РФ от 3 октября 1997 г. N 419-а.

Оборотоспособность диких животных, принадлежащих к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации, допускается в исключительных случаях по разрешению (распорядительной лицензии), выдаваемому специально уполномоченным государственным органом по охране окружающей природной среды в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации. Содержание указанных животных в неволе и выпуск их в естественную природную среду также допускаются в исключительных случаях, определяемых Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 6 января 1997 г. N 13 утверждены Правила добыwania объектов животного мира, принадлежащих к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации

Порядок выдачи разрешений (распорядительных лицензий) на оборот диких животных, принадлежащих к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации, утвержден постановлением Правительства РФ от 19 февраля 1996 г. N 156

Приказом Минприроды РФ от 5 февраля 2001 г. N 119 утверждена форма разрешения (распорядительной лицензии) на оборот диких животных, принадлежащих к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации

Требования по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов и линий связи и электропередачи разрабатываются специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания и утверждаются Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Указанные Требования утверждены постановлением Правительства РФ от 13 августа 1996 г. N 997, извлечения из которых приводятся в следующем подразделе.

На защитных участках территорий и акваторий запрещаются отдельные виды хозяйственной деятельности или регламентируются сроки и технологии их проведения, если они нарушают жизненные циклы объектов животного мира.

В необходимых случаях производится согласование предоставления земельных участков для строительства:

по водным объектам - с органами рыбоохраны и воспроизводства рыбы;

по лесным и безлесным территориям - с органами, регулирующими охоту и ведение охотничьего хозяйства.

За изъятие объектов животного мира и нарушение их среды обитания производится плата по нормативам, установленным законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Пользование объектами животного мира осуществляется на основании соответствующей лицензии. Предельные размеры платы за пользование объектами животного мира установлены постановлением Правительства Российской Федерации «О предельных размерах платы за пользование объектами животного мира, отнесенными к объектам охоты, изъятие которых из среды их обитания без лицензии запрещено» от 04.01.2000 № 1.

Для осуществления охраны, учета охотничьих животных, регулирования их численности и надзора за соблюдением правил охоты на территориях субъектов Российской Федерации при территориальных органах Министерства сельского хозяйства по охране, контролю и регулированию использования охотничьих животных и среды их обитания созданы специализированные отряды согласно приказа Минсельхозпрод России от 10.04.2000 № 282, зарегистрированного в Минюсте Российской Федерации от 19.05.2000 № 2235.

В целях обеспечения охраны морской среды, сохранения биологического разнообразия, соблюдения норм экологической безопасности во внутренних морских водах, в территориальном море, на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне создана морская инспекция Госкомэкологии России (из приказа Госкомэкологии России «Об утверждении Типового положения о специализированной морской инспекции Госкомэкологии России» от 25.08.99 № 466, зарегистрированном в Минюсте 25.10.99 № 1950

Осуществления контроля должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 134-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)".

Федеральный закон «О животном мире» от 24.04.95 № 52-ФЗ

(извлечения)

Статья 22. Сохранение среды обитания объектов животного мира

Любая деятельность, влекущая за собой изменение среды обитания объектов животного мира и ухудшение условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции, должна осуществляться с соблюдением требований, обеспечивающих охрану животного мира.

Хозяйственная деятельность, связанная с использованием объектов животного мира, должна осуществляться таким образом, чтобы разрешенные к использованию объекты животного мира не ухудшали собственную среду обитания и не причиняли вреда сельскому, водному и лесному хозяйству.

При размещении, проектировании и строительстве населенных пунктов, предприятий, сооружений и других объектов, совершенствовании существующих и внедрении новых технологических процессов, введении в хозяйственный оборот целинных земель, заболоченных, прибрежных и занятых кустарниками территорий, мелиорации земель, осуществлении лесных пользований, проведении геолого-разведочных работ, добыче полезных ископаемых, определении мест выпаса и прогона сельскохозяйственных животных, разработке туристических маршрутов и организации мест массового отдыха населения и осуществлении других видов хозяйственной деятельности должны предусматриваться и проводиться мероприятия по сохранению среды обитания объектов животного мира и условий их размножения, нагула, отдыха и путей миграции, а также по обеспечению неприкосновенности защитных участков территорий и акваторий.

При размещении, проектировании и строительстве аэродромов, железнодорожных, шоссейных, трубопроводных и других транспортных магистралей, линий электропередачи и связи, а также каналов, плотин и иных гидротехнических сооружений должны разрабатываться и осуществляться мероприятия, обеспечивающие сохранение путей миграции объектов животного мира и мест их постоянной концентрации, в том числе в период размножения и зимовки.

Независимо от видов особо охраняемых природных территорий в целях охраны мест обитания редких, находящихся под угрозой исчезновения и ценных в хозяйственном и научном отношении объектов животного мира выделяются защитные участки территорий и акваторий, имеющие местное значение, но необходимые для осуществления их жизненных циклов (размножения, выращивания молодняка, нагула, отдыха, миграции и других). На защитных участках территорий и акваторий запрещаются отдельные виды хозяйственной деятельности или регламентируются сроки и технологии их проведения, если они нарушают жизненные циклы объектов животного мира.

Специально уполномоченные государственные органы по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания вправе вносить предложения об организации видовых заказников на указанных защитных участках территорий и акваторий.

При выделении защитных участков территории с ограничением хозяйственной деятельности на них собственнику, владельцу или арендатору этих участков выплачивается компенсация в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 23. Охрана животного мира и среды его обитания в особо охраняемых природных территориях.

На территориях государственных природных заповедников, национальных парков и на других особо охраняемых природных территориях охрана животного мира и среды его обитания осуществляется в соответствии с режимом особой охраны данных территорий, который устанавливается Федеральным законом "Об особо охраняемых природных территориях".

13.4.3. Требования по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи"

В соответствии со статьей 28 Федерального закона "О животном мире" Правительство Российской Федерации приняло постановление "Об утверждении Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи" от 13 августа 1996 г. N 997.

Требования по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи (извлечения)

I. Общие положения

1. Общие требования по охране объектов животного мира и среды их обитания, направленные на предотвращение гибели объектов животного мира, установлены главой III Федерального закона "О животном мире".

Настоящие Требования регламентируют производственную деятельность в целях предотвращения гибели объектов животного мира, обитающих в условиях естественной свободы, в результате изменения среды обитания и нарушения путей миграции;

попадания в водозаборные сооружения, узлы производственного оборудования, под движущийся транспорт и сельскохозяйственные машины;

строительства промышленных и других объектов, добычи, переработки и транспортировки сырья; столкновения с проводами и электрошока, воздействия электромагнитных полей, шума, вибрации; технологических процессов животноводства и растениеводства.

2. Настоящие Требования подлежат выполнению при осуществлении производственных процессов в сельском, лесном хозяйстве и лесной промышленности, на производственных площадках с открыто размещенным

оборудованием, гидросооружениях и водохранилищах, в местах размещения сырья и вспомогательных материалов, на водных транспортных путях и магистралях автомобильного, железнодорожного транспорта и аэродромах, а также при эксплуатации трубопроводов, линий электропередачи мощностью от 6 кВ и выше и линий проводной связи.

3. В целях предотвращения гибели объектов животного мира запрещается:

выжигание растительности, хранение и применение ядохимикатов, удобрений, химических реагентов, горюче-смазочных материалов и других опасных для объектов животного мира и среды их обитания материалов, сырья и отходов производства без осуществления мер, гарантирующих предотвращение заболеваний и гибели объектов животного мира, ухудшения среды их обитания;

установление сплошных, не имеющих специальных проходов заграждений и сооружений на путях массовой миграции животных;

устройство в реках или протоках запаней или установление орудий лова, размеры которых превышают две трети ширины водотока;

расчистка просек под линиями связи и электропередачи вдоль трубопроводов от подроста древесно-кустарниковой растительности в период размножения животных.

4. Настоящие Требования обязательны для всех юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы, а также физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и действуют на всей территории Российской Федерации.

5. Юридические и физические лица, действующие во всех сферах производства, обязаны своевременно информировать специально уполномоченные государственные органы по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания о случаях гибели животных при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи.

6. Юридические и физические лица, виновные в нарушении настоящих Требований, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Нормативные акты федеральных органов исполнительной власти по вопросам регулирования соответствующих видов деятельности принимаются с учетом настоящих Требований и регламентируют конкретные способы, методы и технологии, обеспечивающие предотвращение гибели объектов животного мира.

8. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации применительно к настоящим Требованиям утверждают требования по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территориях субъектов Российской Федерации с учетом их природных и других особенностей.

II. Требования при осуществлении сельскохозяйственных производственных процессов

9. При осуществлении сельскохозяйственных производственных процессов не допускается применение технологий и механизмов, которые вызывают массовую гибель объектов животного мира или изменение среды их обитания.

10. При производстве полевых сельскохозяйственных работ необходимо использовать технологию, специально оборудованную сельскохозяйственную технику, порядок работ, исключающие возможность гибели животных.

11. Производственные объекты, способные вызвать гибель объектов животного мира, должны иметь санитарно-защитные зоны и очистные сооружения, исключающие загрязнение окружающей среды.

Запрещается сброс любых сточных вод и отходов в местах нереста, зимовки и массовых скоплений водных и околотовных животных.

12. Владельцы сельскохозяйственных угодий по согласованию со специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания обязаны обеспечивать защиту объектов животного мира в пределах этих угодий в периоды размножения и линьки и сохранение участков, являющихся убежищами для объектов животного мира.

13. При создании и эксплуатации ирригационных и мелиоративных сооружений в местах естественного обитания, на путях миграции и в местах сезонной концентрации объектов животного мира необходимо обеспечивать условия для свободного и безопасного их передвижения через указанные сооружения, оснащать водозаборные сооружения и каналы гидромелиоративных систем специальными защитными устройствами.

III. Требования при осуществлении лесопромышленных и лесохозяйственных производственных процессов

14. В проектах лесоустройства и при осуществлении мероприятий, связанных с использованием лесным фондом и лесами, не входящими в лесной фонд, необходимо предусматривать меры по охране объектов животного мира и среды их обитания.

Мероприятия по рубке лесов и их защите от вредных насекомых разрабатываются территориальными органами управления лесным хозяйством в установленном порядке и согласовываются со специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания.

15. Пользование участками лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд, должно осуществляться при условии сохранения благоприятной среды обитания объектов животного мира. Режим пользования указанными

участками в местах размножения, кормления и выращивания молодняка устанавливаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию со специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания.

IV. Требования при осуществлении промышленных и водохозяйственных производственных процессов

16. Промышленные и водохозяйственные процессы должны осуществляться на производственных площадках, имеющих специальные ограждения, предотвращающие появление на территории этих площадок диких животных.

17. Для предотвращения гибели объектов животного мира от воздействия вредных веществ и сырья, находящихся на производственной площадке, необходимо:

хранить материалы и сырье только в огороженных местах на бетонированных и обвалованных площадках с замкнутой системой канализации;
помещать хозяйственные и производственные сточные воды в емкости для обработки на самой производственной площадке или для транспортировки на специальные полигоны для последующей утилизации;
максимально использовать безотходные технологии и замкнутые системы водопотребления;
обеспечивать полную герметизацию систем сбора, хранения и транспортировки добываемого жидкого и газообразного сырья;

снабжать емкости и резервуары системой защиты в целях предотвращения попадания в них животных.

18. При отборе воды из водоемов и водотоков должны предусматриваться меры по предотвращению гибели водных и околотовных животных (выбор места водозабора, тип рыбозащитных устройств, возможный объем воды и другие), согласованные со специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания.

19. Изменение уровня воды в гидросооружениях, в том числе и водохранилищах, в период массовых миграций и размножения объектов животного мира в пределах территорий, занимаемых указанными производственными объектами, осуществляется по согласованию со специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания.

20. В зарегулированных водных объектах в период нереста рыб должны обеспечиваться рыбохозяйственные попуски, создающие оптимальные условия их воспроизводства.

21. При сбросе производственных и иных сточных вод с промышленных площадок должны предусматриваться меры, исключающие загрязнение водной среды. Запрещается сброс любых сточных вод в местах нереста, зимовки и массовых скоплений водных и околотовных животных.

22. Для снижения факторов беспокойства (шума, вибрации, ударных волн и других) объектов животного мира необходимо руководствоваться соответствующими инструкциями и рекомендациями по измерению, оценке и снижению их уровня.

V. Требования при эксплуатации транспортных магистралей и объектов

23. При проектировании и сооружении транспортных магистралей необходимо ограничить их прохождение по границам различных типов ландшафтов, на путях миграции и в места концентрации объектов животного мира.

24. Владельцы транспортных средств и организации, эксплуатирующие транспортные магистрали, обязаны принимать меры к предотвращению ущерба, наносимого объектам животного мира, ограничивать в пределах своей компетенции судоходство и скорость движения транспорта по согласованию со специально уполномоченными государственными органами по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания.

На транспортных магистралях необходимо устанавливать специальные предупредительные знаки и знаки ограничения скорости движения транспорта.

25. Опасные участки транспортных магистралей в местах концентрации объектов животного мира и на путях их миграции ограждаются устройствами со специальными проходами, типы и конструкции которых согласовываются со специально уполномоченными государственными органами по охране и контролю за использованием объектов животного мира и среды их обитания.

26. При пересечении транспортными магистралями мелких рек и ручьев (поверхностных водотоков) должна обеспечиваться свободная миграция рыб и наземных животных.

27. При проектировании транспортных магистралей для снижения влияния на объекты животного мира шума движущегося транспорта необходимо устанавливать санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими правилами и нормами.

VI. Требования при эксплуатации трубопроводов

28. Трубопроводы должны быть заглублены (погружены под землю на определенную глубину). При строительстве трубопроводов в легко уязвимых местах среды обитания животных (тундра и другие), где невозможно заглубить трубы в землю, необходимо предусмотреть сооружение переходов для мигрирующих животных, приподняв отдельные участки трубопроводов на высоту не ниже 3 м.

29. В случае пересечения реки трубопровод заглубляется и фиксируется (для предотвращения всплытия). При пересечении трубопроводом верховий рек и ручьев устраивается эстакада.

Трубопроводы не должны пересекать нерестилища и зимовальные ямы.

30. В месте пересечения водного объекта, участка концентрации наземных животных или на путях их миграции трубопровод должен оснащаться техническими устройствами, обеспечивающими отключение поврежденного в результате аварии участка трубопровода.

31. После завершения строительства, реконструкции или ремонта трубопровода запрещается оставлять неубранные конструкции, оборудование и незасыпанные участки траншей.

32. При проектировании и строительстве трубопроводов должны обеспечиваться меры защиты объектов животного мира, включая ограничение работ на строительстве трубопроводов в периоды массовой миграции, в местах размножения и линьки, выкармливания молодняка, нереста, нагула и ската молоди рыбы.

VII. Требования при проектировании, строительстве и эксплуатации линий связи и электропередачи

33. При проектировании и строительстве новых линий связи и электропередачи должны предусматриваться меры по предотвращению и сокращению риска гибели птиц в случае соприкосновения с токонесущими проводами на участках их крепления к конструкциям опор, а также при столкновении с проводами во время полета.

34. Линии электропередачи, опоры и изоляторы должны оснащаться специальными птицепропускными устройствами, в том числе препятствующими птицам устраивать гнездовья в местах, допускающих прикосновение птиц к токонесущим проводам.

Запрещается использование в качестве специальных птицепропускных устройств неизолированных металлических конструкций.

35. Для предотвращения гибели объектов животного мира от воздействия электромагнитного поля линий электропередачи вдоль этих линий устанавливаются санитарно-защитные полосы.

36. Запрещается превышение нормативов предельно допустимых уровней воздействия электромагнитных полей и иных вредных физических воздействий линий электропередачи на объекты животного мира.

37. Трансформаторные подстанции на линиях электропередачи, их узлы и работающие механизмы должны быть оснащены устройствами (изгородями, кожухами и другими), предотвращающими проникновение животных на территорию подстанции и попадание их в указанные узлы и механизмы.

38. В местах массовой миграции птиц для предотвращения их гибели от столкновения с линиями связи рекомендуется замена воздушной проводной системы связи на подземную кабельную или радиорелейную.

13.4.4. Пример заключения государственной инспекции рыбоохраны

Государственная инспекция рыбоохраны
Брянской области
241008, г.Брянск, ул. Октябрьская. 103

Брянскому управлению магистральных газопроводов
241550, Брянская область, п.Глинищево

копия: Центрырыбвод

от 06.06.2000 № 45

Заключение

к проекту производства работ по капитальному ремонту подводного перехода
газопровода-отвода Навля-Севск через реку Сев в Брянской области

В Государственную инспекцию рыбоохраны Брянской области для согласования поступил проект производства работ по капитальному ремонту подводного перехода газопровода-отвода Навля-Севск через реку Сев в Брянской области.

Проект разработан на основании технического задания, выданного ООО «Мострансгаз».

Река Сев - рыбохозяйственный водоем I категории. Ихтиофауна реки представлена следующими видами рыб: щука, лещ, густера, налим, сом и другие.

Места нереста и зимовки рыб в месте проведения капитального ремонта подводного перехода газопровода-отвода отсутствуют.

Ширина и глубина реки в створе перехода в межень: ширина - до 33 метров, глубина до 1,8 метров.

Скорость течения до 0,3 м/сек, грунты дна: супеси, суглинок, ил.

Подводные переходы выполнены из труб Ø 259мм.

Проведенное в ноябре 1998г. ЗАО «Интершельф -СТМ» приборное обследование подводного перехода показало: газопровод оголен на протяжении 6м до 0,1 м. Провисов и подмывов на всей длине перехода не обнаружено. На прилегающих к оголенной зоне участках подводного перехода общей протяженностью до 31 метра обнаружены участки с глубиной залегания трубы в грунте менее 1,0 метра. Повреждений антикоррозийного изоляционного покрытия не обнаружено. На береговой части оголенных и провисающих участков газопровода не обнаружено.

Настоящий проект предусматривает капитальный ремонт подводного перехода газопровода через реку Сев методом укладки банкетов из мешков с цементно-песчаной смесью по чертежам КР 07.2000.01-02.

Проектом приняты следующие параметры банкета:

ширина бермы 1,0 м.
высота укладки мешков над верхом трубы 1,00 м.
откосы 1:2,0.

При производстве работ в первую очередь выполняется укладка мешков с ПЦС ниже трубы по течению. Заполнение мешков песчано-цементной смесью производится на 2/3 объема. Заполненные мешки завязываются у горловины с тем, чтобы ПЦС можно равномерно распределить по всему объему на месте укладки. Для предупреждения сползания штабеля мешков с ПЦС на илистом и быстро размываемом (плывун) основании (дне) необходимо первый слой мешков с ПЦС обязательно закрепить металлическими штырями на дне водоема. Укладка мешков с ПЦС в промоины под трубой производится послойно.

При производстве ремонтных работ необходимо учитывать, что вредное воздействие на окружающую природную среду увеличивается с увеличением сроков ремонта, с возрастанием объемов земляных работ.

Минимальное воздействие подводного перехода на окружающую природную среду достигается тем, что ремонтные работы выполняются до появления провисов и нарушений изоляции трубопровода. Такой ремонт позволит обойтись без земляных работ в русле. Применяемая технология ремонта подводного перехода практически не вызывает взмучивания речной воды.

На основании вышеизложенного, учитывая необходимость ремонта подводного перехода газопровода, Государственная инспекция рыбоохраны по Брянской области согласовывает проект производства работ по капитальному ремонту подводного перехода газопровода-отвода на реке Сев при условии соблюдения всех перечисленных данных в проекте, направленных на охрану окружающей природной среды, а именно:

не загрязнять водоем маслонефтепродуктами;
по окончании строительных работ весь строительный мусор и другие отходы производства с берегов и водоохранной зоны убрать.

При проверке выполнения условий согласования проекта, Госинспекция оставляет за собой право предъявления ущерба, нанесенного рыбным запасам реки Сев или ее кормовой базе в процессе производства работ по ремонту подводного перехода газопровода.

В комиссию по приемке строительных работ включить представителя органа рыбоохраны.

Старший госинспектор - руководитель
Брянской областной инспекции рыбоохраны

(подпись)

Предоставление земельных участков для строительства с учетом требований по охране окружающей среды и экологической экспертизы

14.1. Требования по охране окружающей среды при предоставлении земельных участков для строительства

14.1.1. Общие требования по охране окружающей среды

Среди главных приоритетов установленных в Земельном кодексе (статья 1) является: «приоритет охраны земли как важнейшего компонента *окружающей среды* и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде»;

Согласно статье 3 Земельного кодекса «земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения). К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы».

Среди обязанностей собственника земельного участка, и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, установленных в статье 42 Земельного кодекса, установлена обязанность «использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред *окружающей среде*, в том числе земле как природному объекту».

Земельным кодексом (статья 56) установлены ограничения прав на землю, среди которых могут быть установлены: «особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных».

Для целей строительства объектов нередко осуществляется перевод лесных земель в нелесные, поэтому в Земельном кодексе (статья 101) установлено, что перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 8 настоящего Кодекса с учетом требований охраны окружающей среды, установленных федеральными законами».

Отношения в сфере взаимодействия общества и природы, возникающие при осуществлении хозяйственной и иной деятельности и правовые основы государственной политики в области охраны окружающей среды регулируются Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ, которым определяется и обеспечивается сбалансированное решение:

социально - экономических задач,
сохранение благоприятной окружающей среды,
биологического разнообразия и природных ресурсов в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений,
укрепления правопорядка в области охраны окружающей среды,
обеспечения экологической безопасности.

Окружающая среда определяется как совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов, а также антропогенных объектов

компоненты природной среды:	природный объект:	природно-антропогенный объект:	антропогенный объект:
земля, недра, почвы, поверхностные и подземные воды, атмосферный воздух, растительный, животный мир и иные организмы, а также озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство, обеспечивающие в совокупности благоприятные условия для существования жизни на Земле	естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства	природный объект, измененный в результате хозяйственной и иной деятельности, и (или) объект, созданный человеком, обладающий свойствами природного объекта и имеющий рекреационное и защитное значение	объект, созданный человеком для обеспечения его социальных потребностей и не обладающий свойствами природных объектов

Охрана и рациональное использования природных ресурсов регулируются международными договорами Российской Федерации, земельным, водным, лесным законодательством, законодательством о недрах, животном мире, иным законодательством в области охраны окружающей среды и природопользования.

Охрана окружающей среды для обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, регулируются законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и законодательством об охране здоровья, иным направленным на обеспечение благоприятной для человека окружающей среды законодательством.

При выборе земельного участка для строительства объекта необходимо руководствоваться основными принципами охраны окружающей среды, установленными в статье 3 Федерального закона «Об охране окружающей среды», согласно которых «хозяйственная и иная деятельность должна осуществляться на основе: соблюдения права человека на благоприятную окружающую среду;

обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека;

ответственности органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятной окружающей среды и экологической безопасности на соответствующих территориях;

платности природопользования и возмещения вреда окружающей среде;

независимости контроля в области охраны окружающей среды;

презумпции экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности;

обязательности оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности;

обязательности проведения государственной экологической экспертизы проектов и иной документации, обосновывающих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказать негативное воздействие на окружающую среду, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан;

учете природных и социально-экономических особенностей территорий при планировании и осуществлении хозяйственной и иной деятельности;

приоритете сохранения естественных экологических систем, природных ландшафтов и природных комплексов;

допустимости воздействия хозяйственной и иной деятельности на природную среду исходя из требований в области охраны окружающей среды;

обеспечения снижения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в соответствии с нормативами в области охраны окружающей среды, которого можно достигнуть на основе использования наилучших существующих технологий с учетом экономических и социальных факторов;

обязательности участия в деятельности по охране окружающей среды органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц;

обеспечения интегрированного и индивидуального подходов к установлению требований в области охраны окружающей среды к субъектам хозяйственной и иной деятельности, осуществляющим такую деятельность или планирующим осуществление такой деятельности;

запрещения хозяйственной и иной деятельности, последствия воздействия которой непредсказуемы для окружающей среды, а также реализации проектов, которые могут привести к деградации естественных экологических систем, изменению и (или) уничтожению генетического фонда растений, животных и других организмов, истощению природных ресурсов и иным негативным изменениям окружающей среды;

соблюдения права каждого на получение достоверной информации о состоянии окружающей среды, а также участие граждан в принятии решений, касающихся их прав на благоприятную окружающую среду, в соответствии с законодательством;

ответственности за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;

участия граждан, общественных и иных некоммерческих объединений в решении задач охраны окружающей среды».

При выборе земельного участка для строительства объекта необходимо учитывать, что согласно требованиям статьи 16 Федерального закона «Об охране окружающей среды» :к видам негативного воздействия на окружающую среду относятся

выбросы в атмосферный воздух загрязняющих веществ и иных веществ;
сбросы загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в поверхностные водные объекты, подземные водные объекты и на водосборные площади;
загрязнение недр, почв;
размещение отходов производства и потребления;
загрязнение окружающей среды шумом, теплом, электромагнитными, ионизирующими и другими видами физических воздействий;
иные виды негативного воздействия на окружающую среду.

14.1.2. Объекты охраны окружающей среды

Согласно статье 4 Федерального закона «Об охране окружающей среды» «объектами охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности являются:

земли, недра, почвы;
поверхностные и подземные воды;
леса и иная растительность, животные и другие организмы и их генетический фонд;
атмосферный воздух, озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство.

В первоочередном порядке охране подлежат естественные экологические системы, природные ландшафты и природные комплексы, не подвергшиеся антропогенному воздействию.

Особой охране подлежат объекты, включенные в Список всемирного культурного наследия и Список всемирного природного наследия, государственные природные заповедники, в том числе биосферные, государственные природные заказники, памятники природы, национальные, природные и дендрологические парки, ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты, иные природные комплексы, исконная среда обитания, места традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации, объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, континентальный шельф и исключительная экономическая зона Российской Федерации, а также редкие или находящиеся под угрозой исчезновения почвы, леса и иная растительность, животные и другие организмы и места их обитания.

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в сфере отношений, связанных с охраной окружающей среды, относятся образование особо охраняемых природных территорий федерального значения, природных объектов всемирного наследия, управление природно-заповедным фондом, ведение Красной книги Российской Федерации и др.

В соответствии со своими полномочиями (статья 6) органы государственной власти субъектов Российской Федерации определяют основные направления охраны окружающей среды на территориях субъектов Российской Федерации с учетом географических, природных, социально-экономических и иных особенностей субъектов Российской Федерации; принимают решение и осуществляют образование особо охраняемых природных территорий регионального значения, управление и контроль в области охраны и использования таких территорий, ограничивают, приостанавливают и (или) запрещают хозяйственную и иную деятельность, осуществляемую с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, ведут Красную книгу субъекта Российской Федерации, осуществляют экологическую паспортизацию.

В соответствии со статьей 13 ФЗ «Об охране окружающей среды» органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и должностные лица обязаны оказывать содействие гражданам, общественным и иным некоммерческим объединениям в реализации их прав в области охраны окружающей среды, а в случае препятствия реализации указанных прав привлекаются к ответственности в установленном порядке.

Размещение объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может причинить вред окружающей среде, решение об их размещении принимается с учетом мнения населения или результатов референдума.

При этом следует иметь в виду, что каждый гражданин имеет право на благоприятную окружающую среду, на ее защиту от негативного воздействия, вызванного хозяйственной и иной деятельностью, чрезвычайными ситуациями природного и техногенного характера, на достоверную информацию о состоянии окружающей среды и на возмещение вреда окружающей среде (статья 11).

Граждане имеют право создавать общественные объединения, фонды и иные некоммерческие организации, осуществляющие деятельность в области охраны окружающей среды.

Общественные и иные некоммерческие объединения в соответствии со статьей 12 имеют право:

«организовывать собрания, митинги, демонстрации, шествия и пикетирование, сбор подписей под петициями и принимать участие в указанных мероприятиях в соответствии с законодательством Российской Федерации, вносить предложения о проведении референдумов по вопросам охраны окружающей среды и об обсуждении проектов, касающихся охраны окружающей среды;
обращаться о получении своевременной, полной и достоверной информации о состоянии окружающей среды, о мерах по ее охране, об обстоятельствах и о фактах хозяйственной и иной деятельности, создающих угрозу окружающей среде, жизни, здоровью и имуществу граждан;

участвовать в установленном порядке в принятии хозяйственных и иных решений, реализация которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, жизнь, здоровье и имущество граждан;

обращаться в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления и иные организации с жалобами, заявлениями, исками и предложениями по вопросам, касающимся охраны окружающей среды, негативного воздействия на окружающую среду, и получать своевременные и обоснованные ответы;

организовывать и проводить в установленном порядке слушания по вопросам проектирования, размещения объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может нанести вред окружающей среде, создать угрозу жизни, здоровью и имуществу граждан;

организовывать и проводить в установленном порядке общественную экологическую экспертизу;

рекомендовать своих представителей для участия в проведении государственной экологической экспертизы;

подавать в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, суд обращения об отмене решений о проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, об эксплуатации объектов, хозяйственная и иная деятельность которых может оказать негативное воздействие на окружающую среду, об ограничении, о приостановлении и прекращении хозяйственной и иной деятельности, оказывающей негативное воздействие на окружающую среду;

предъявлять в суд иски о возмещении вреда окружающей среде;

осуществлять другие предусмотренные законодательством права».

Согласно статье 15 ФЗ «Об охране окружающей среды» в целях планирования, разработки и осуществления мероприятий по охране окружающей среды разрабатываются федеральные программы в области экологического развития Российской Федерации и целевые программы в области охраны окружающей среды субъектов Российской Федерации.

С целью комплексного и системного подхода при разработке правовых, экономических, организационных и иных условий рационального, неистощительного природопользования и охраны окружающей природной среды разработана федеральная целевая программа "Экология и природные ресурсы России (2002-2010 годы)", которая утверждена постановлением Правительства Российской Федерации "О федеральной целевой программе "Экология и природные ресурсы России (2002-2010 годы)" от 07.12.01 г. N 860.

Программа рассчитана на период с 2002 по 2010 год. На I этапе (2002 - 2004 годы) осуществляются мероприятия по охране окружающей природной среды с целью стабилизации уровня ее загрязнения в экологически неблагополучных городах и регионах, охране и воспроизводству минеральных, лесных, водных, водных биологических и других природных ресурсов для обеспечения текущих потребностей экономики и населения страны. На II этапе (2005 - 2010 годы) будут осуществлены мероприятия по снижению уровня загрязнения окружающей природной среды с целью коренного улучшения ее состояния и работы по обеспечению устойчивого воспроизводства природных и сырьевых ресурсов в объемах, обеспечивающих среднесрочные и долгосрочные внутренние и экспортные потребности.

Программа включает в себя 12 подпрограмм:

- 1 "Минерально-сырьевые ресурсы"
- 2 "Леса"
- 3 "Водные ресурсы и водные объекты"
- 4 "Водные биологические ресурсы и аквакультура"
- 5 "Регулирование качества окружающей природной среды"
- 6 "Отходы"
- 7 "Поддержка особо охраняемых природных территорий"
- 8 "Сохранение редких и исчезающих видов животных и растений"
- 9 "Охрана озера Байкал и Байкальской природной территории"
- 10 "Возрождение Волги"
- 11 "Гидрометеорологическое обеспечение безопасной жизнедеятельности и рационального природопользования"
- 12 "Прогрессивные технологии картографо-геодезического обеспечения"

В соответствии с «Экологической доктриной Российской Федерации», разработанной МПР России и одобренной распоряжением Правительства Российской Федерации от 21.08.02 г. № 1225-р «сохранение и восстановление природных систем должно быть одним из приоритетных направлений деятельности государства и общества».

Что касается предоставления земельных участков для строительства Экологической доктриной предусматривается «сохранение и восстановление целостности природных систем, в том числе предотвращение их фрагментации в процессе хозяйственной деятельности при создании гидротехнических сооружений, автомобильных и железных дорог, газо- и нефтепроводов, линий электропередачи и других линейных сооружений». При размещении объектов должна быть обеспечена «открытость экологической информации; участие гражданского общества, органов самоуправления и деловых кругов в подготовке, обсуждении, принятии и реализации решений в области охраны окружающей среды и рационального природопользования».

14.1.3. Нормирования в области охраны окружающей среды

В целях государственного регулирования воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, гарантирующего сохранение благоприятной окружающей среды и обеспечение экологической безопасности осуществляется нормирование в области охраны окружающей среды.

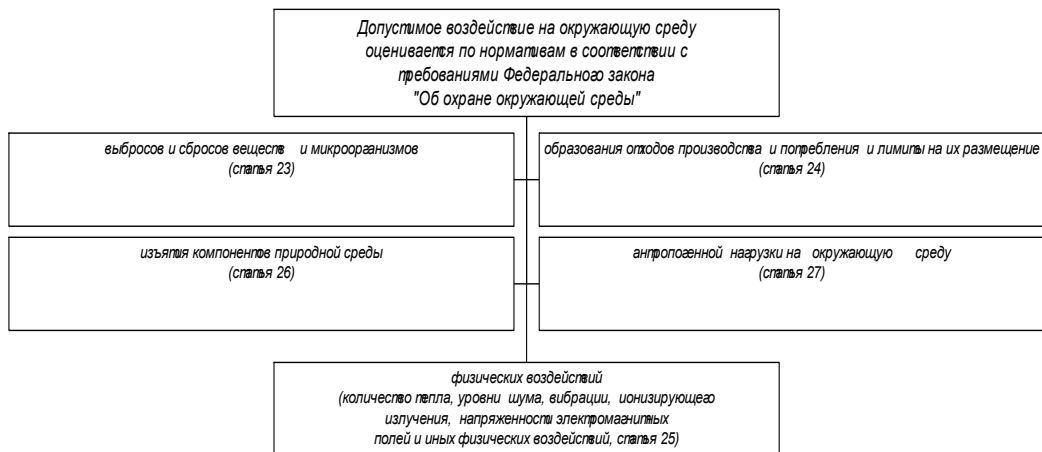
Нормирование заключается в установлении нормативов:

качества окружающей среды,

нормативов допустимого воздействия на окружающую среду при осуществлении хозяйственной и иной деятельности,

государственных стандартов и иных нормативных документов в области охраны окружающей среды.

Качество окружающей среды оценивается в соответствии с *химическими, физическими, биологическими* показателями.



Согласно статье 22 ФЗ «Об охране окружающей среды» нормативы допустимого воздействия на окружающую среду должны обеспечивать соблюдение нормативов качества окружающей. За превышение установленных нормативов допустимого воздействия на окружающую среду субъекты хозяйственной и иной деятельности в зависимости от причиненного вреда несут ответственность.

14.1.4. Требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании и эксплуатации объектов различного назначения

Федеральным законом «Об охране окружающей среды» (статья 34) установлено, что: «размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду, осуществляются в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды. При этом должны предусматриваться мероприятия по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, обеспечению экологической безопасности».

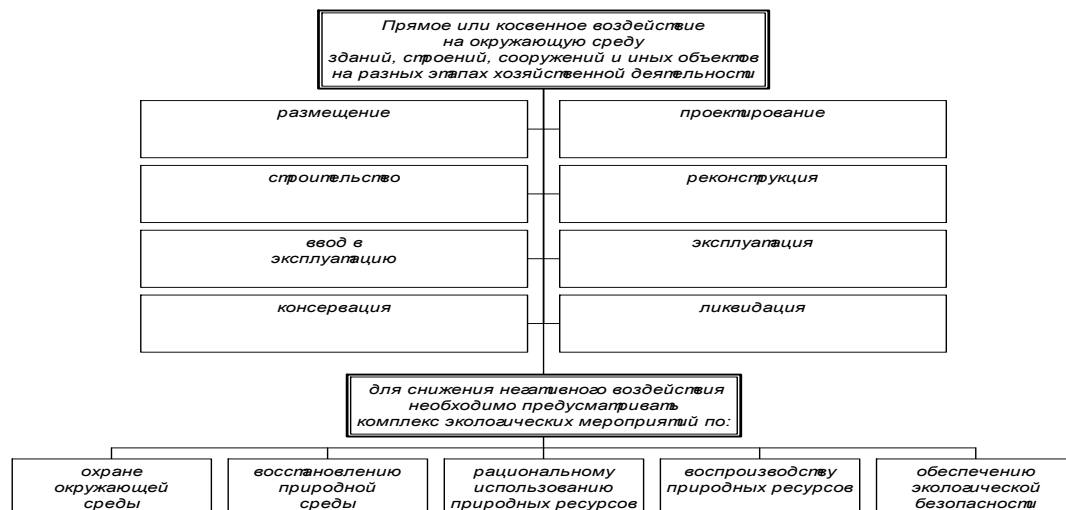
В статье 35 Федерального закона «Об охране окружающей среды» установлены требования в области охраны окружающей среды при размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов:

«1. При размещении зданий, строений, сооружений и иных объектов должно быть обеспечено выполнение требований в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов, обеспечения экологической безопасности с учетом ближайших и отдаленных экологических, экономических, демографических и иных последствий эксплуатации указанных объектов и соблюдением приоритета сохранения благоприятной окружающей среды, биологического разнообразия, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов.

2. Выбор мест размещения зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется с соблюдением требований законодательства при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

3. В случаях, если размещение зданий, строений, сооружений и иных объектов затрагивает законные интересы граждан, решение принимается с учетом результатов референдумов, проводимых на соответствующих территориях».

При осуществлении хозяйственной деятельности, связанной со строительством объектов необходимо предусматривать комплекс мероприятий по уменьшению негативного воздействия объектов на окружающую среду. Хозяйственное воздействие происходит при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов. При этом должны предусматриваться адекватные мероприятия. На схеме представлены этапы воздействия, связанные со строительством объектов и возможные мероприятия по уменьшению негативного воздействия.



При выборе места размещения объекта необходимо учитывать требования Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ (статьи 36-55), в котором установлены требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании и эксплуатации объектов различного назначения.

Извлечения из Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ	
 Статья 36	<i>При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> а) должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов производства и потребления, применяться ресурсосберегающие, малоотходные, безотходные и иные наилучшие существующие технологии, способствующие охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов; б) запрещается изменение стоимости проектных работ и утвержденных проектов за счет исключения из таких работ и проектов планируемых мероприятий по охране окружающей среды при проектировании строительства, реконструкции, технического перевооружения, консервации и ликвидации зданий, строений, сооружений и иных объектов; в) проекты, по которым не имеются положительные заключения государственной экологической экспертизы, утверждению не подлежат, и работы по их реализации финансировать запрещается.
Статья 37	<i>При строительстве и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> 1. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов должны осуществляться: а) по утвержденным проектам, имеющим положительные заключения государственной экологической экспертизы, б) с соблюдением требований в области охраны окружающей среды, а также санитарных и строительных требований, норм и правил. 2. Запрещаются строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений и иных объектов до утверждения проектов и до отвода земельных участков в натуре, а также изменение утвержденных проектов в ущерб требованиям в области охраны окружающей среды.

	3. При осуществлении строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений и иных объектов принимаются меры по охране окружающей среды, восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Статья 38	<i>При вводе в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> 1. Ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется при условии выполнения в полном объеме требований в области охраны окружающей среды. 2. Запрещается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений и иных объектов, не оснащенных техническими средствами и технологиями обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, обеспечивающими выполнение установленных требований в области охраны окружающей среды.
Статья 39	<i>При эксплуатации и выводе из эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов</i> Юридические и физические лица обязаны: а) соблюдать утвержденные технологии и требования в области охраны окружающей среды, восстановления природной среды, рационального использования и воспроизводства природных ресурсов; б) обеспечивать соблюдение нормативов качества окружающей среды на основе применения технических средств и технологий обезвреживания и безопасного размещения отходов производства и потребления, обезвреживания выбросов и сбросов загрязняющих веществ, а также иных наилучших существующих технологий, обеспечивающих выполнение требований в области охраны окружающей среды;
	в) проводить мероприятия по восстановлению природной среды, рекультивации земель; г) вывод из эксплуатации объектов осуществляется при наличии утвержденной в установленном порядке проектной документации; д) при выводе из эксплуатации объектов должны быть разработаны и реализованы мероприятия по восстановлению природной среды; е) перепрофилирование функций зданий, строений, сооружений и иных объектов осуществляется по согласованию с органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды.
Статья 40	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации объектов энергетики</i> а) учитываются требования статей 34 – 39; б) при проектировании и строительстве тепловых электростанций должны предусматриваться их оснащение высокоэффективными средствами очистки выбросов и сбросов загрязняющих веществ, использование экологически безопасных видов топлива и безопасное размещение отходов производства. в) при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации гидроэлектростанций должны учитываться реальные потребности в электрической энергии соответствующих регионов, а также особенности рельефов местностей. г) при размещении объектов должны предусматриваться меры по сохранению водных объектов, водосборных площадей, водных биологических ресурсов, земель, почв, лесов и иной растительности, биологического разнообразия, обеспечиваться устойчивое функционирование естественных экологических систем, сохранение природных ландшафтов, особо охраняемых природных территорий и памятников природы, а также приниматься меры по своевременной утилизации древесины и плодородного слоя почв при расчистке и затоплении ложа водохранилищ и иные необходимые меры по недопущению негативных изменений природной среды, сохранению водного режима, обеспечивающего наиболее благоприятные условия для воспроизводства водных биологических ресурсов. д) при размещении, проектировании, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации ядерных установок, в том числе атомных станций, должны обеспечиваться охрана окружающей среды от радиационного воздействия таких установок, соблюдаться установленный порядок и нормативы осуществления технологического процесса, требования федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять государственный надзор и контроль в области обеспечения радиационной безопасности; е) размещение ядерных установок, в том числе атомных станций, осуществляется при наличии по проектам и иным обосновывающим материалам положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных государственных экспертиз, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ж) проекты размещения ядерных установок, в том числе атомных станций, должны содержать решения, обеспечивающие безопасный вывод их из эксплуатации.
Статья 41	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию,</i>

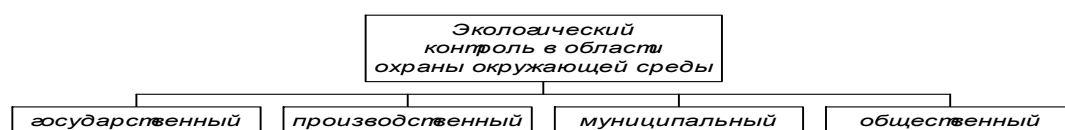
	эксплуатации и выводе из эксплуатации военных и оборонных объектов, вооружения и военной техники а) требования в области охраны окружающей среды в полной мере распространяются на военные и оборонные объекты, вооружение и военную технику, за исключением чрезвычайных ситуаций, препятствующих соблюдению требований в области охраны окружающей среды; б) перечень чрезвычайных ситуаций, препятствующих соблюдению требований в области охраны окружающей среды определяется законодательством Российской Федерации
Статья 42	<i>При эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения</i> а) должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, проводиться мероприятия по охране земель, почв, водных объектов, растений, животных и других организмов от негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду; б) производство, заготовка и переработка сельскохозяйственной должны отвечать требованиям в области охраны окружающей среды; в) объекты должны иметь необходимые санитарно-защитные зоны и очистные сооружения, исключающие загрязнение почв, поверхностных и подземных вод, водосборных площадей и атмосферного воздуха.
Статья 43	<i>При мелиорации земель, размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений</i> а) должны приниматься меры по обеспечению водохозяйственного баланса и экономному использованию вод, охране земель, почв, лесов и иной растительности, животных и других организмов, а также предупреждению другого негативного воздействия на окружающую среду при осуществлении мелиоративных мероприятий; б) мелиорация земель не должна приводить к ухудшению состояния окружающей среды, нарушать устойчивое функционирование естественных экологических систем.
Статья 44	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции городских и сельских поселений</i> а) должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, обеспечивающие благоприятное состояние окружающей среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем б) здания, строения, сооружения и иные объекты должны размещаться с учетом требований в области охраны окружающей среды, санитарно - гигиенических норм и градостроительных требований в) должны приниматься меры по санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов производства и потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иные меры по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством; г) создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно - защитные зоны, озелененные территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные изъятые из интенсивного хозяйственного использования защитные и охранные зоны с ограниченным режимом природопользования.
Статья 45	<i>При производстве и эксплуатации автомобильных и иных транспортных средств</i> Юридические и физические лица обязаны соблюдать нормативы допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также принимать меры по обезвреживанию загрязняющих веществ, в том числе их нейтрализации, снижению уровня шума и иного негативного воздействия на окружающую среду.
Статья 46	<i>При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации объектов нефтегазодобывающих производств, объектов переработки, транспортировки, хранения и реализации нефти, газа и продуктов их переработки</i> а) должны осуществляться в соответствии с требованиями, установленными законодательством в области охраны окружающей среды; б) должны предусматриваться эффективные меры по очистке и обезвреживанию отходов производства и сбора нефтяного (попутного) газа и минерализованной воды, рекультивации нарушенных и загрязненных земель, снижению негативного воздействия на окружающую среду, а также по возмещению вреда окружающей среде, причиненного в процессе строительства и эксплуатации указанных объектов.

	в) строительство и эксплуатация объектов допускаются при наличии проектов восстановления загрязненных земель в зонах временного и (или) постоянного отвода земель, положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных законодательством государственных экспертиз, финансовых гарантий реализации таких проектов; г) строительство и эксплуатация, расположенных в акваториях водных объектов, на континентальном шельфе и в исключительной экономической зоне Российской Федерации, допускаются при наличии положительных заключений государственной экологической экспертизы и иных установленных законодательством государственных экспертиз после восстановления загрязненных земель.
Статья 47	<i>При производстве, обращении и обезвреживании потенциально опасных химических веществ, в том числе радиоактивных, иных веществ и микроорганизмов</i> а) производство и обращение допускаются на территории Российской Федерации после проведения необходимых токсиколого - гигиенических и токсикологических исследований этих веществ, установления порядка обращения с ними, природоохранных нормативов и государственной регистрации этих веществ;
	б) обезвреживание потенциально опасных химических и биологических веществ осуществляется при наличии согласованной в установленном порядке проектной и технологической документации в соответствии с законодательством.
Статья 50	<i>Охрана окружающей среды от негативного биологического воздействия</i> а) запрещаются производство, разведение и использование растений, животных и других организмов, не свойственных естественным экологическим системам, а также созданных искусственным путем, без разработки эффективных мер по предотвращению их неконтролируемого размножения, положительного заключения государственной экологической экспертизы, разрешения федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственное управление в области охраны окружающей среды, иных федеральных органов исполнительной власти в соответствии с их компетенцией и законодательством Российской Федерации б) при размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации и выводе из эксплуатации опасных производственных объектов, применении технологий, связанных с негативным воздействием микроорганизмов на окружающую среду, должны соблюдаться требования в области охраны окружающей среды, природоохранные нормативы, в том числе нормативы предельно допустимых концентраций микроорганизмов, государственные стандарты и иные нормативные документы в области охраны окружающей среды.
Статья 51	<i>При обращении с отходами производства и потребления</i> 1. Отходы производства и потребления, в том числе радиоактивные отходы, подлежат сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для окружающей среды и регулироваться законодательством Российской Федерации. 2. Запрещаются: а) сброс отходов производства и потребления, в том числе радиоактивных отходов, в поверхностные и подземные водные объекты, на водосборные площади, в недра и на почву; б) размещение опасных отходов и радиоактивных отходов на территориях, прилегающих к городским и сельским поселениям, в лесопарковых, курортных, лечебно - оздоровительных, рекреационных зонах, на путях миграции животных, вблизи нерестилищ и в иных местах, в которых может быть создана опасность для окружающей среды, естественных экологических систем и здоровья человека; в) захоронение опасных отходов и радиоактивных отходов на водосборных площадях подземных водных объектов, используемых в качестве источников водоснабжения, в бальнеологических целях, для извлечения ценных минеральных ресурсов; г) ввоз опасных отходов и радиоактивных отходов в Российскую Федерацию в целях их захоронения и обезвреживания.
Статья 52	<i>При установлении защитных и охранных зон, в том числе санитарно - защитные зоны, в кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений -территории, зеленые зоны, включающие в себя лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования</i> а) обеспечение устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности

	б) охрана условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду
Статья 55	<i>Охрана окружающей среды от негативного физического воздействия</i> а) принятие необходимых мер по предупреждению и устранению негативного воздействия шума, вибрации, электрических, электромагнитных, магнитных полей и иного негативного физического воздействия на окружающую среду в городских и сельских поселениях, зонах отдыха, местах обитания диких зверей и птиц, в том числе их размножения, на естественные экологические системы и природные ландшафты; б) обеспечение соблюдения нормативов допустимых физических воздействий при планировании и застройке городских и сельских поселений, проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации производственных объектов
	в) запрещение превышения нормативов допустимых физических воздействий

14.1.5. Экологический контроль и ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды

В целях обеспечения исполнения законодательства в области охраны окружающей среды, соблюдения требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны окружающей среды, а также обеспечения экологической безопасности осуществляется экологический контроль, который состоит из четырех видов.



Государственный экологический контроль осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Государственные инспектора в области охраны окружающей среды при исполнении своих должностных обязанностей в пределах своих полномочий имеют право в установленном порядке предъявлять:

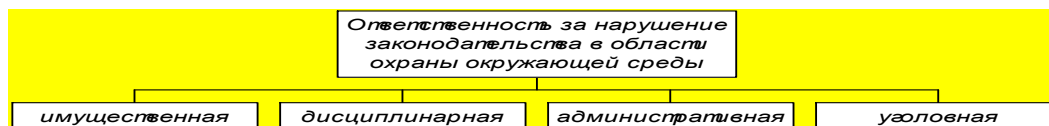
требования и выдавать предписания юридическим и физическим лицам об устранении нарушения законодательства в области охраны окружающей среды и нарушений природоохранных требований;
приостанавливать хозяйственную и иную деятельность юридических и физических лиц при нарушении ими законодательства в области охраны окружающей среды;
привлекать к административной ответственности лиц, допустивших нарушение законодательства в области охраны окружающей среды;
осуществлять иные определенные законодательством полномочия.

Производственный экологический контроль осуществляется субъектами хозяйственной и иной деятельности, которые обязаны предоставить сведения об организации производственного экологического контроля в органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие соответственно государственный и муниципальный контроль в порядке, установленном законодательством.

Муниципальный экологический контроль в области охраны окружающей среды на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Общественный экологический контроль в области охраны окружающей среды осуществляется общественными и иными некоммерческими объединениями в соответствии с их уставами, а также гражданами в соответствии с законодательством. Результаты общественного контроля, представленные в органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, подлежат обязательному рассмотрению в порядке, установленном законодательством.

За нарушение законодательства в области охраны окружающей среды установлены следующие виды ответственности:



Лица, причинившие вред окружающей среде обязаны возместить его в полном объеме добровольно либо по решению суда или арбитражного суда. Споры в области охраны окружающей среды разрешаются в судебном порядке. Согласно статье 78 иски о компенсации вреда окружающей среде, причиненного нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, **могут быть предъявлены в течение двадцати лет.**

Вред выражается в загрязнении окружающей среды, истощении, порче, уничтожении, нерациональном использовании природных ресурсов, деградации и разрушения естественных экологических систем, природных комплексов и природных ландшафтов и ином нарушении законодательства в области охраны окружающей среды.

Вред определяется с использованием:

установленных такс;

методик исчисления размера вреда окружающей среде.

При отсутствии такс и методик вред исчисляется исходя из проектной документации по рекультивации и восстановлению нарушенных земель или фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды.

При нарушении природоохранных требований деятельность, осуществляемая с нарушением указанных требований, может быть:

ограничена,

приостановлена,

или прекращена.

Согласно статье 80 требования об ограничении, о приостановлении или о прекращении деятельности юридических и физических лиц, осуществляемой с нарушением законодательства в области охраны окружающей среды, рассматриваются судом или арбитражным судом.

14.2. Экологическая экспертиза при предоставлении земельных участков для строительства

14.2.1. Виды и принципы экологической экспертизы при предоставлении земельных участков для строительства

В соответствии с требованиями статей 11 и 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -ФЗ в редакции ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ проводится государственная экологическая экспертиза:

Проекта строительства объекта.

Землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства объекта.

Проекта распоряжения Правительства Российской Федерации либо постановления (распоряжения) органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства.

По сложным объектам представляющим экологическую опасность проводится государственная экологическая экспертиза:

Предпроектных решений, обоснования инвестиций (ОИ), технико-экономического обоснования (ТЭО), эскизного проекта и т.п.

Землеустроительного проекта (I этап) предварительное согласование места размещения объекта.

Сложность объекта и необходимость проведения *государственной* экологической экспертизы на первом этапе, то есть при выборе земельного участка для строительства объекта, может быть определена комиссией по выбору земельного участка, органами, осуществляющими государственный контроль за использованием и охраной земель, окружающей природной среды, санитарно-эпидемиологического надзора, а также органом местного самоуправления или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации при рассмотрении заявления юридического лица о предоставлении земельного участка или при рассмотрении материалов проекта предварительного согласования места размещения объекта. Инициаторами проведения *общественной* экологической экспертизы могут быть граждане и общественные организации.

Экологическая экспертиза различается в зависимости от полномочий органов осуществляющих ее проведение.

Виды экологической экспертизы

Государственная экологическая экспертиза		Общественная экологическая экспертиза
Федеральный специально	Территориальный специально	Граждане и общественные

уполномоченный государственный орган в области экологической экспертизы Российской Федерации	уполномоченный государственный орган в области экологической экспертизы субъектов Российской Федерации	организации (объединения) в области экологической экспертизы

Специально уполномоченными государственными органами в области экологической экспертизы являются уполномоченный на то Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, специально уполномоченный в области охраны окружающей природной среды, и его территориальные органы, которые имеют исключительное право на проведение государственной экологической экспертизы и осуществляют соответствующие функции через свои подразделения, специализированные в области организации и проведения государственной экологической экспертизы (из статьи 13 Федерального закона «Об экологической экспертизе» в редакции Федерального закона от 15.04.98 № 65-ФЗ).

«Экологическая экспертиза - это установление соответствия намечаемой хозяйственной деятельности экологическим требованиям и определение допустимости реализации объекта экологической экспертизы в целях предупреждения возможных неблагоприятных воздействий этой деятельности на окружающую природную среду и связанных с ними социальных, экономических и иных последствий реализации объекта экологической экспертизы» (из статьи 1 Федерального закона «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -Федерального закона в редакции ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ).

Принципы экологической экспертизы

(из статьи 3 ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -ФЗ в редакции ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ)

Экологическая экспертиза основывается на принципах:	-презумпция потенциальной экологической опасности любой намечаемой хозяйственной и иной деятельности;
	-обязанности проведения государственной экологической экспертизы до принятия решений о реализации объекта экологической экспертизы;
	-комплексности оценки воздействия на окружающую природную среду хозяйственной и иной деятельности и его последствий;
	-обязательности учета требований экологической безопасности при проведении экологической экспертизы;
	-достоверности и полноты информации, представляемой на экологическую экспертизу;
	-независимости экспертов экологической экспертизы при осуществлении ими своих полномочий в области экологической экспертизы;
	-научной обоснованности, объективности и законности заключений экологической экспертизы;
	-гласности, участия общественных организаций (объединений), учета общественного мнения;
	-ответственности участников экологической экспертизы и заинтересованных лиц за организацию, проведение, качество экологической экспертизы.

В соответствии с требованиями Федерального закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.02 г. N 7-ФЗ (статья 32) при выборе места размещения объекта и предварительном согласовании земельного участка для строительства в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, связанной со строительством и эксплуатацией объектов проводится оценка воздействия на окружающую среду (прямого или косвенного) независимо от организационно - правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности.

Следует различать оценку воздействия на окружающую среду и экологическую экспертизу.

ОЦЕНКА ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ И ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА			
Оценка воздействия на окружающую среду проводится		Экологическая экспертиза	
при разработке всех альтернативных вариантов проектной, в том числе предпроектной, в предпроектной документации	проектной документации, обосновывающей планируемую хозяйственную и иную деятельность	государственная экологическая экспертиза: - проектов правовых актов; -проектов строительства; - проектов изъятия и предоставления земельных участков.	общественная экологическая экспертиза может проводиться до государственной экологической экспертизы или одновременно с ней.

Требования к материалам оценки воздействия на окружающую среду устанавливаются федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды. («Положение об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации» утверждено приказом Госкомитета по охране окружающей среды 15.05.2000 № 372).	Порядок проведения экологической экспертизы устанавливается федеральным законом об экологической экспертизе. (Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174-ФЗ в редакции Федерального закона от 15.04.98 № 65-ФЗ).
Оценка воздействия на окружающую среду - вид деятельности по выявлению, анализу и учету прямых, косвенных и иных последствий воздействия на окружающую среду планируемой хозяйственной и иной деятельности в целях принятия решения о возможности или невозможности ее осуществления.	Экологическая экспертиза проводится в целях установления соответствия планируемой хозяйственной и иной деятельности требованиям в области охраны окружающей среды.

Очень много возникает вопросов по оформлению землеустроительных проектов по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы поэтому сделана специальная подборка документов Федеральной службы лесного хозяйства, которые приведены в главе 5 «Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков из земель лесного фонда и древесно-кустарниковой растительности не входящей в лесной фонд», а в данном разделе приведена подборка документов Госкомэкологии России.

При разработке землеустроительных проектов важно знать и учитывать требования Госкомэкологии России по оформлению и содержанию документов государственной экологической экспертизы, поскольку эти требования в большей мере должны относиться к оформлению акта о выборе земельного участка под строительство объекта, обоснованию принятого варианта размещения объекта и другим документам землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство. Поэтому в данном разделе приводится рекомендуемая форма заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы, а также приведен практический пример государственной экологической экспертизы правовых актов Российской Федерации (распоряжений Правительства Российской Федерации), в котором указаны имеющиеся недостатки в оформлении землеустроительных и иных документов, сделаны соответствующие выводы и дана рекомендация Правительству Российской Федерации об отмене принятых правовых актов.

14.2.2. Порядок проведения экологической экспертизы

Порядок проведения государственной экологической экспертизы регулируется Федеральным законом «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -ФЗ в редакции Федерального закона от 15.04.98 № 65-ФЗ «Государственная экологическая экспертиза организуется и проводится специально уполномоченными государственными органами в области экологической экспертизы в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Государственная экологическая экспертиза проводится на федеральном уровне и уровне субъектов Российской Федерации».

Требования по проведению государственной экологической экспертизы установлены также в главе VI Федерального закона "Об охране окружающей среды" от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ, согласно которому в отношении планируемой хозяйственной и иной деятельности, которая может оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую среду, независимо от организационно-правовых форм собственности субъектов хозяйственной и иной деятельности проводится оценка воздействия на окружающую среду и экологическая экспертиза.

Нормы по проведению экологической экспертизы содержатся и в других Законах, среди которых необходимо выделить Федеральный закон от 24 апреля 1995 г. N 52-ФЗ "О животном мире".

Государственная экологическая экспертиза проводится согласно «Положению о порядке проведения государственной экологической экспертизы», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.96 № 698. В Положении отмечается, что «Срок проведения государственной экологической экспертизы определяется в зависимости от трудоемкости экспертных работ с учетом объема представленных на экспертизу материалов, природных особенностей территории и экологической ситуации в районе намечаемой деятельности и особенностей воздействия намечаемой деятельности на окружающую природную среду. Продолжительность проведения экспертизы не должна превышать 4 месяцев. В процессе проведения государственной экологической экспертизы при необходимости могут быть изменены сроки ее проведения и количество привлекаемых экспертов. Изменения сроков проведения государственной экологической экспертизы и состава экспертной комиссии оформляются приказом Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации или его территориального органа. При изменении срока проведения государственной экологической экспертизы общий срок ее проведения не должен превышать 6 месяцев».

В постановлении Правительства Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 778 "О внесении дополнений в некоторые решения Правительства Российской Федерации" сделано дополнение к «Положению о порядке

возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденного постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. N 77 о том, что «Землеустроительный проект подлежит государственной экологической экспертизе».

В целях реализации Федерального закона "Об экологической экспертизе" в части проведения экологической экспертизы, оценки воздействия на окружающую среду и составления экологического обоснования хозяйственной и иной деятельности приказом Госкомэкологии РФ от 25 сентября 1997 г. N 397 утвержден «Перечень нормативных документов, рекомендуемых к использованию при проведении государственной экологической экспертизы, а также при составлении экологического обоснования хозяйственной и иной деятельности». В Перечень включены: законодательные акты, Указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, международные соглашения, нормативные документы Госкомэкологии России, нормативные документы министерств и ведомств, СП, СНиП, ГОСТ и ОСТ, санитарные нормы и правила, ПДК, прочие документы.

Инструкция по экологическому обоснованию хозяйственной и иной деятельности утверждена приказом Минприроды России от 29.12.95 N 539 и содержит требования : к нормативной документации; к экологическому обоснованию в прединвестиционной документации; к экологическому обоснованию в проектной градостроительной документации; к экологическому обоснованию в предпроектной и проектной документации на строительство объектов хозяйственной и иной деятельности; к экологическому обоснованию техники, технологии, материалов к экологическому обоснованию лицензий.

О материалах, необходимых для предоставления на государственную экологическую экспертизу для отнесения определенной территории к зоне чрезвычайной экологической ситуации или экологического бедствия, см. приказ Минприроды РФ от 28 марта 1996 г. N 113

Приказом Госкомэкологии РФ от 17.06.97 № 280 утвержден "Регламент проведения государственной экологической экспертизы". Регламент проведения государственной экологической экспертизы содержит:

- требования к документации, представляемой на государственную экологическую экспертизу, и порядок ее предварительного рассмотрения.
 - организация проведения государственной экологической экспертизы
 - порядок работы экспертной комиссии
 - требования к оформлению заключения государственной экологической экспертизы
- Организация проведения повторной государственной экологической экспертизы

Положительное заключение государственной экологической экспертизы не должно содержать замечаний. Выводы могут содержать рекомендации, если они не меняют существа предложенных заказчиком (разработчиком) документации намечаемых решений.

После завершения государственной экологической экспертизы ответственный исполнитель в соответствии с п.6 ст.18 Федерального закона "Об экологической экспертизе":

- направляет заключение государственной экологической экспертизы заказчику, информацию о заключении государственной экологической экспертизы территориальным специально уполномоченным на то государственным органам в области охраны окружающей природной среды (в случае проведения государственной экологической экспертизы федеральным специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы), органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления;

- а также направляет письма с информацией о результатах проведения государственной экологической экспертизы с целью информирования общественности и средств массовой информации по их запросам;

подготавливает информацию в банковские организации, осуществляющие финансирование проектов, в отношении объектов экологической экспертизы, не получивших положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Оценка воздействия объектов хозяйственной деятельности на окружающую среду производится согласно «Положению об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации», утвержденному приказом Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды 15.05.2000 № 372, зарегистрированного в Минюсте Российской Федерации 04.07.2000 № 2302.

Государственная экологическая экспертиза может быть проведена на уровне Российской Федерации или субъекта Российской Федерации в соответствии с распределением объектов.

Распределение объектов государственной экологической экспертизы

(из статей 11-12 ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -ФЗ в редакции ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ)

Обязательной экологической экспертизе на федеральном уровне подлежат:	Обязательной экологической экспертизе на уровне субъектов Российской Федерации подлежат:
проекты правовых актов Российской Федерации нормативного и ненормативного характера, реализация которых может привести к негативным воздействиям на окружающую природную среду, нормативно-технических и инструктивно-методических документов, утверждаемых органами государственной власти Российской Федерации, регламентирующих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказывать воздействие на окружающую природную среду, в том числе использование природных ресурсов и охрану окружающей природной среды; материалы, подлежащие утверждению органами государственной	проекты нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, реализация которых может привести к негативному воздействию на окружающую природную среду, нормативно-технических и инструктивно-методических документов, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации и регламентирующих хозяйственную деятельность, в том числе использование природных ресурсов и охрану окружающей природной среды и иную деятельность; материалы, предшествующие разработке прогнозов развития и

власти Российской Федерации и предшествующие разработке прогнозов развития и размещения производительных сил на территории Российской Федерации, в том числе: проекты комплексных и целевых федеральных социально-экономических, научно-технических и иных федеральных программ, при реализации которых может быть оказано воздействие на окружающую природную среду; проекты генеральных планов развития территорий свободных экономических зон и территорий с особым режимом природопользования и ведения хозяйственной деятельности; проекты схем развития отраслей народного хозяйства Российской Федерации, в том числе промышленности; проекты генеральных схем расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил крупных регионов и национально-государственных образований; проекты схем расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил крупных регионов и национально-государственных образований; проекты межгосударственных инвестиционных программ, в которых участвует Российская Федерация, и федеральных инвестиционных программ; проекты комплексных схем охраны природы Российской Федерации; техничко-экономические обоснования и проекты строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации организаций и иных объектов хозяйственной деятельности Российской Федерации и другие проекты независимо от их сметной стоимости, ведомственной принадлежности и форм собственности, осуществление которых может оказать воздействие на окружающую природную среду в пределах территории двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе материалы по созданию гражданами или юридическими лицами Российской Федерации с участием иностранных граждан или иностранных юридических лиц организаций, объем иностранных инвестиций в которые превышает пятьсот тысяч долларов; техничко-экономические обоснования и проекты хозяйственной деятельности, которая может оказывать воздействие на окружающую природную среду сопредельных государств, или для осуществления которой необходимо использование общих с сопредельными государствами природных объектов, или которая затрагивает интересы сопредельных государств, определенные «Конвенцией об оценке воздействия на окружающую среду в трансграничном контексте»; материалы по созданию организаций горнодобывающей и перерабатывающей промышленности, предусматривающие использование природных ресурсов, которые находятся в ведении Российской Федерации;	размещения производительных сил на территории субъектов Российской Федерации, в том числе: проекты комплексных и целевых социально-экономических, научно-технических и иных программ субъектов Российской Федерации, при реализации которых может быть оказано воздействие на окружающую природную среду; проекты схем развития отраслей народного хозяйства субъектов Российской Федерации, в том числе промышленности; проекты генеральных схем расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил субъектов Российской Федерации; проекты территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования; проекты инвестиционных программ субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления; материалы комплексного экологического обследования участков территорий, находящихся в пределах территории субъекта Российской Федерации, для последующего придания им правового статуса особо охраняемых природных территорий субъектов Российской Федерации и местного значения; документация, обосновывающая соглашения о разделе продукции и концессионные договоры, а также другие договоры, предусматривающие использование природных ресурсов и (или) отходов производства, находящихся в ведении субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления; все виды градостроительной документации, в том числе: схемы и проекты районной планировки административно-территориальных образований; генеральные планы городов, других поселений и их систем; проекты городской и поселковой административной черты, а также сельских поселений; генеральные планы территорий, подведомственных органам местного самоуправления, а также селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон; проекты детальной планировки общественного центра, жилых районов, магистралей городов; проекты застройки кварталов и участков городов и других поселений;
проекты международных договоров; документация, обосновывающая соглашения о разделе продукции и концессионные договоры, а также другие договоры, предусматривающие использование природных ресурсов и (или) отходов производства, находящихся в ведении Российской Федерации; материалы обоснования лицензий на осуществление деятельности, способной оказать воздействие на окружающую природную среду, выдача которых относится в соответствии с законодательством Российской Федерации к компетенции федеральных органов исполнительной власти; проекты технической документации на новые технику, технологию, материалы, вещества, сертифицируемые товары и услуги, которые входят в перечень, утверждаемый федеральным специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы, в том числе на закупаемые за рубежом товары; материалы комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающие придание этим территориям правового статуса особо охраняемых природных территорий федерального значения, зоны экологического бедствия или зоны чрезвычайной экологической ситуации, а также программы реабилитации этих территорий; проекты схем охраны и использования водных, лесных, земельных и других природных ресурсов, находящихся в ведении Российской Федерации; документация на изменение функционального статуса, вида и характера использования территорий федерального значения, в том числе материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные; иные виды документации, обосновывающей хозяйственную и иную	проекты рекультивации земель, нарушенных в результате геолого - разведочных, добычных, взрывных и иных видов работ; техничко-экономические обоснования и проекты строительства, реконструкции, расширения, технического перевооружения, консервации и ликвидации организаций и иных объектов хозяйственной деятельности независимо от их сметной стоимости, ведомственной принадлежности и форм собственности, расположенных на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, за исключением объектов хозяйственной деятельности, находящихся в ведении Российской Федерации, в том числе материалы по созданию гражданами или юридическими лицами Российской Федерации с участием иностранных граждан или иностранных юридических лиц организаций, объем иностранных инвестиций в которые не превышает пятисот тысяч долларов; документация, обосновывающая соглашения о разделе

деятельность, которая способна оказывать прямое или косвенное воздействие на окружающую природную среду в пределах территорий двух и более субъектов Российской Федерации; объекты государственной экологической экспертизы, приведенные в настоящей статье и ранее получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы в случае: - доработки объекта государственной экологической экспертизы по замечаниям проведенной ранее государственной экологической экспертизы; - изменения условий природопользования специально уполномоченным государственным органом в области охраны окружающей природной среды; - реализация объекта государственной экологической экспертизы с отступлениями от документации, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы, и (или) в случае внесения изменений в указанную документацию; - истечения срока действия положительного заключения государственной экологической экспертизы; - внесения в проектную и иную документацию изменений после получения положительного заключения государственной экологической экспертизы.

продукции с субъектами предпринимательской деятельности при пользовании участками недр регионального и местного значения; проекты схем охраны и использования водных, лесных, земельных и других природных ресурсов, находящихся в ведении субъектов Российской Федерации, иная проектная документация в этой области, в том числе проекты лесоустройства, землепользования, охотоустройства; материалы, обосновывающие получение лицензий на осуществление деятельности, способной оказать воздействие на окружающую природную среду, выдача которых не относится к компетенции федеральных органов исполнительной власти; иные виды документации, которая обосновывает хозяйственную и иную деятельность и реализация которой способна оказать прямое или косвенное воздействие на окружающую природную среду в пределах территории субъекта Российской Федерации; объекты государственной экологической экспертизы, приведенные в настоящей статье и ранее получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы в случае: - доработки объектов государственной экологической экспертизы по замечаниям проведенной ранее государственной экологической экспертизы; - изменения условий природопользования специально уполномоченным на то государственным органом в области охраны окружающей природной среды; - реализация объекта государственной экологической экспертизы с отступлениями от документации, получившей положительное заключение государственной экологической экспертизы, и (или) в случае внесения изменений в указанную документацию; - истечения срока действия положительного заключения государственной экологической экспертизы; - внесения изменений в документацию после получения положительного заключения государственной экологической экспертизы.

Участие органов местного самоуправления в экологической экспертизе объекта, строительство которого может оказать воздействие на территорию муниципального образования

(из статьи 9 ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -ФЗ с изм.ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ)

Органы местного самоуправления:

делегировать экспертов для участия в качестве наблюдателей в заседаниях экспертных комиссий государственной экологической экспертизы;

принимают решения в пределах своих полномочий на основании результатов общественных обсуждений, опросов, референдумов, заявлений общественных организаций граждан;

организуют обсуждение, проведение опросов, референдумов среди населения о намечаемой хозяйственной и иной деятельности;

организуют по требованию общественную экологическую экспертизу;

информируют специально уполномоченные органы в области экологической экспертизы о намечаемой хозяйственной и иной деятельности;

информируют органы прокуратуры, другие контролирующие органы, государственные органы о начале хозяйственной деятельности без положительного заключения экологической экспертизы.

Общие сведения о порядке проведения государственной и общественной экологической экспертизы

В целях проведения государственной экспертизы создается экспертная комиссия, в которую включаются штатные и внештатные эксперты, обладающие научными и (или) практическими познаниями по рассматриваемому вопросу.

Заказчик обязан

Произвести оплату стоимости работы государственной экологической экспертизы	Предоставить полный комплект необходимых материалов и документов для проведения экспертизы

Срок проведения государственной экологической экспертизы

(из статьи 14 ФЗ «Об экологической экспертизе» от 23.11.95 № 174 -ФЗ в редакции ФЗ от 15.04.98 № 65-ФЗ)

Начало	Окончание
Не позднее чем через один месяц после предварительной оплаты и представления полного комплекта материалов и документов	Срок определяется сложностью объекта государственной экологической экспертизы, но не должен превышать 6 месяцев

Полномочия членов экспертной комиссии и основные этапы ее работы

Каждый член экспертной комиссии	Председатель экспертной комиссии	Специально уполномоченный орган в области государственной экологической экспертизы
Готовит экспертное заключение, в том числе, при необходимости, формулирует особое мнение	Организует работу комиссии и составление сводного отчета - заключения экспертной комиссии	Создает экспертную комиссию, рассматривает и утверждает заключение экспертной комиссии

Обращаем внимание, что только после утверждения *заключение экспертной комиссии* приобретает статус *заключения государственной экологической экспертизы*.

Заключение государственной экологической экспертизы по проектам нормативных правовых актов рассматривается принимающими эти акты органами государственной власти.

В заключении государственной экологической экспертизы содержатся обоснованные выводы:

- о допустимости воздействия на окружающую природную среду хозяйственной или иной деятельности,
- о возможности реализации объекта.

Заключение государственной экологической экспертизы

Положительное заключение	Отрицательное заключение
Является обязательным условием финансирования и строительства объекта. Имеет юридическую силу в течение установленного срока. Теряет юридическую силу в случае: изменения проекта строительства; отступления от проекта строительства; изменения условий природопользования; истечения срока действия.	Финансирование объекта строительства приостанавливается. Производится доработка проекта строительства. Представляются материалы и документы для повторной государственной экологической экспертизы. Заключение государственной экологической экспертизы может быть обжаловано в судебном порядке

Общественная экологическая экспертиза

Общественная экологическая экспертиза может проводиться до проведения государственной экологической экспертизы или одновременно с ней.

Обязательные условия для проведения	Обязанность заказчика	Итоги работы	Вступление в силу
Сведения об объекте не должны составлять государственную, коммерческую и (или) иную охраняемую тайну (из статьи 21). Государственная регистрация заявления о проведении общественной экологической экспертизы (из статьи 23).	После регистрации заявления заказчик обязан предоставить материалы и документы для проведения общественной экологической экспертизы (из статьи 22).	Заключение общественной экологической экспертизы направляется: специально уполномоченному государственному органу в области экологической экспертизы; заказчику; органам местного самоуправления (из статьи 25).	Заключение общественной экологической экспертизы приобретает юридическую силу после утверждения его специально уполномоченным государственным органом в области экологической экспертизы (из статьи 25).

Общественная экологическая экспертиза финансируется за счет средств общественных организаций, а также за счет средств, выделяемых органами местного самоуправления.

Нарушениями законодательства Российской Федерации об экологической экспертизе заказчиками документации, подлежащей экологической экспертизе и заинтересованными лицами, являются:

- непредставление документов на экологическую экспертизу;
- фальсификация материалов, сведений и данных, предоставляемых на экологическую экспертизу, а также сведений о результатах ее проведения;
- принуждение эксперта экологической экспертизы к подготовке заведомо ложного заключения экологической экспертизы;
- создание препятствий организации и проведению экологической экспертизы;
- уклонение от представления специально уполномоченным государственным органам в области экологической экспертизы и общественным организациям (объединениям), организующим и проводящим экологическую экспертизу, необходимых материалов, сведений, данных;
- реализация объекта экологической экспертизы без положительного заключения государственной экологической экспертизы;
- осуществление хозяйственной и иной деятельности, не соответствующей документации, которая получила положительное заключение государственной экологической экспертизы.

В случае нарушения законодательства об экологической экспертизе лица, виновные в нарушении, могут быть подвергнуты: уголовной, административной, материальной, гражданско-правовой ответственности.

14.2.3. Государственная экспертиза проектной документации

Для проектных организаций и предприятий очень важно знать требования, которые предъявляются органами, осуществляющими экологическую экспертизу для того, чтобы наладить тесное, творческое взаимодействие в целях осуществления экологической безопасности проектных решений.

В целях обеспечения единых требований к оформлению результатов проведения государственной экологической экспертизы приказом Минприроды РФ от 28 сентября 1995 г. N 392 утверждена Единая форма заключения государственной экологической экспертизы.

Оформление заключений экспертных комиссий производится в соответствии с «Рекомендациями по оформлению документов при организации и проведении государственной экологической экспертизы намечаемой хозяйственной деятельности (примерное содержание)», направленных руководителям территориальных органов Госкомэкологии России письмом от 20.11.97 № 02-13/29-3628 и в соответствии с рекомендациями по «Форме заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы», направленных письмом от 09.08.99 № 13-1-25/1118 (текст письма не приводится, а приводится ниже Форма заключения).

Применение указанных рекомендаций направлено на повышение качества заключений экспертной комиссии государственной экологической экспертизы, а также установление взаимопонимания и единообразия во взаимодействиях специально уполномоченных государственных органов в области экологической экспертизы, осуществляющих экспертизу, и организаций, представляющих документацию на государственную экологическую экспертизу.

С учетом региональных особенностей образцы документов могут быть дополнены и усовершенствованы.

Приложение к письму Госкомэкологии от 09.08.99 №13-1-25/1118

Форма заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы

(наименование территориального органа)

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

Утверждена приказом

(наименование территориального органа)

№ ____ от « ____ » _____ 199 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

экспертной комиссии государственной экологической экспертизы по материалам

(наименование объекта экспертизы)

г. _____

« ____ » _____ 199 г.

(указать город)

Экспертная комиссия государственной экологической экспертизы, утвержденная приказом

(наименование территориального органа)

№ ____ от « ____ » _____ 199 г. в составе:

руководитель комиссии _____

(ученая степень, звание, инициалы, фамилия)

ответственный секретарь _____

(ученая степень, звание, инициалы, фамилия)

члены экспертной комиссии

(ученые степени, звания, инициалы, фамилии)

рассмотрела материалы, разработанные _____

(наименование организации, год разработки)

Заказчик государственной экологической экспертизы -

(наименование заказчика государственной экологической экспертизы)

На экспертизу были представлены следующие материалы:

(перечень документации, включая согласования

государственных органов надзора и контроля,

По запросу экспертной комиссии государственной экологической экспертизы дополнительно были представлены и рассмотрены следующие материалы:

(перечень дополнительных материалов)

Текст последующей части Заключения должен быть сбалансирован таким образом, чтобы по его содержанию можно было иметь полное представление об объекте, документация на строительство которого представлена на экспертизу, о принятых природоохранных решениях, минимизирующих негативное воздействие на окружающую среду намечаемой хозяйственной деятельности, и чтобы из него, как следствие, вытекала оценка возможности реализации объекта экспертизы.

* * *

Описание объекта, документация на строительство (реконструкцию, модернизацию и т.д.) которого представлена на экспертизу.

Излагается краткое содержание экспертируемых материалов:

- вид намечаемой хозяйственной деятельности, история вопроса;
- обоснование выбора места размещения объекта;
- информация о современном состоянии природной среды, социальной инфраструктуре, традиционном природопользовании в районе размещения объекта;
- сведения и варианты основных технических и технологических решений, источники загрязнения, возможное влияние намечаемой хозяйственной деятельности на компоненты окружающей природной среды. Указываются объекты и объемы природопользования;
- ожидаемые результаты последствий (возможный ущерб окружающей среде и природным ресурсам, меры по компенсации) в случае реализации объекта экспертизы;
- меры по обеспечению экологической безопасности населения и сохранению природного потенциала (технические и организационные решения по предупреждению и ликвидации последствий негативных воздействий);
- экологический мониторинг;
- сведения об отходах производства и их утилизации (складирование, уничтожение, переработка, возможность вторичного использования в качестве сырья);
- данные об информировании населения о намечаемой хозяйственной деятельности в регионе по природоохранным и социально-экономическим мероприятиям, направленным на достижение поставленных в экспортируемых материалах целей;
- результаты обсуждения с общественностью намечаемой хозяйственной деятельности и основные выводы заключения общественной экспертизы по представленной документации (если она проводилась).

Результаты анализа объекта экспертизы.

Этот раздел Заключения представляет итог (результат) анализа представленных материалов.

Его рекомендуется формировать укрупненно по следующим характеристикам окружающей среды:

- а) физическая среда: геология, топография, почвы, климат и метеорология, воздух, вода (подземная и поверхностная);
- б) биологическая среда: флора, фауна, редкие и исчезающие виды, уязвимые естественные среды обитания, парки, заповедники, заказники;
- в) социально-культурная среда: население, коренное население и его обычаи, здравоохранение, наличие археологических и культурных памятников.

Каждая покомпонентная часть раздела должна включать **оценку:**

- достоверности и полноты приведенной в документации информации о состоянии природной среды и хозяйственной деятельности в регионе на момент разработки этой документации;
- учета природной специфики территории;
- выполнения условий природопользования, поставленных органами государственного надзора и контроля;
- полноты информации об источниках и объектах воздействия на окружающую среду;
- правильности определения величин экологического ущерба от намечаемой хозяйственной деятельности (в процессе строительства и эксплуатации);
- правильности оценки риска возникновения аварий, а также достаточности предусмотренных резервов финансовых средств и материальных ресурсов для локализации и ликвидации последствий аварий;
- обоснованности полноты и эффективности предусмотренных мер по охране здоровья населения и окружающей природной среды;
- соответствия принятых решений требованиям природоохранительного законодательства;
- качества представленной документации.

При написании этого раздела Заключения целесообразно в каждой рассматриваемой компоненте природной среды формулировать основной вывод и выделять две смысловые группы:

«Замечания» и «Предложения и рекомендации».

Текст «Замечания» должен включать в себя важнейшие вопросы обеспечения экологической безопасности, которые подлежат обязательному решению на данной стадии проектирования.

Объем и весомость изложенных замечаний определяют окончательный вывод заключения экспертной комиссии (как правило - отрицательный) о возможности (невозможности) реализации объекта экспертизы.

Текст «Предложения и рекомендации» носит рекомендательный характер, включая предложения, направленные на дальнейшее совершенствование принятых технических, технологических и организационных решений. Учет этих предложений на

-доследующих стадиях проектирования должен способствовать улучшению экологической обстановки в регионе размещения строящегося объекта.

Общая оценка представленных материалов:

- дается оценка принятым в представленной документации решениям, в том числе по выбранному варианту размещения, планируемым природоохранным мероприятиям, организации сети наблюдения (экологическому мониторингу), достаточности запланированных организационных мероприятий, финансовых и технических средств для ликвидации последствий возможных аварий и т.п.;

- указывается допустимость (или недопустимость) обусловленных документацией намечаемой хозяйственной деятельности воздействий на окружающую среду;

- делаются замечания, даются предложения и рекомендации, направленные на улучшение принятых в рассмотренной документации решений с целью дальнейшего повышения степени экологической безопасности в случае реализации намечаемой хозяйственной деятельности;

- указывается, с учетом стадийности проектирования, вид документации, в которой, по мнению экспертной комиссии, должны быть учтены при дальнейшем проектировании изложенные в Заключении замечания, предложения и рекомендации.

Выводы.

Выводы могут быть только положительными и не должны содержать каких-либо условий («при условии, если ...»), или только отрицательными.

Текст этой части Заключения должен быть кратким и обязательно содержать:

- оценку соответствия намечаемой деятельности экологическим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей природной среды;
- подтверждение допустимости или утверждение недопустимости намечаемого воздействия на окружающую среду;
- резюме о возможности (невозможности) реализации объекта экспертизы.

Подписи:

Руководитель экспертной комиссии _____
(подпись, инициалы, фамилия)

Ответственный секретарь экспертной комиссии _____
(подпись, инициалы, фамилия)

Члены экспертной комиссии: _____
(подписи, инициалы, фамилии)

В случае несогласия члена экспертной комиссии с выводами заключения эксперт подписывает заключение экспертной комиссии с пометкой «особое мнение», которое прилагается к заключению экспертной комиссии и является его неотъемлемой частью.

С учетом изложенного, предлагается следующий примерный состав (оглавление) оформленного заключения:

1. Титульный лист, состав экспертной комиссии.

2. Перечень представленных материалов.

3. История вопроса.

Обоснование выбора места размещения. Краткая социально-экономическая характеристика района.

Оценка современного состояния окружающей природной среды (покомпонентно).

Основные проектные технические и технологические решения.

Информация по воздействию на окружающую природную среду и меры по ее охране (покомпонентно):

7.1. Атмосферный воздух.

7.2. Поверхностные и подземные воды.

7.3. Недра.

7.4. Земельные ресурсы, почвы, ландшафты.

7.5. Биологические ресурсы.

Растительность.

Животный мир.

Ихтиофауна.

7.6. Сбор, утилизация и захоронение отходов.

7.7. Меры, направленные на предупреждение и ликвидацию аварий.

7.8. Мониторинг окружающей природной среды.

Эколого-экономические и социальные вопросы.

Общая оценка представленных материалов.

Выводы.

Оценку материалов давать по каждому рассмотренному разделу.

Пример текстов выводов заключений экспертной комиссии государственной экологической экспертизы по рассмотрению документации одного из этапов инвестиционного проектирования — ТЭО (проект).

Текст выводов положительного заключения может быть изложен примерно в следующей редакции:

1. Экспертная комиссия, рассмотрев Технико-экономическое обоснование (проект)... (наименование объекта) ..., отмечает, что представленные материалы по объему и содержанию в основном соответствуют требованиям законодательных актов Российской Федерации и нормативных документов, имеют общую направленность проектных решений и положений ТЭО (проекта) на соблюдение природоохранных требований и на обеспечение экологической безопасности.

В материалах ТЭО (проекта) обоснована возможность реализации намечаемой деятельности и рекомендованы соответствующие природоохранные мероприятия.

2. По результатам рассмотрения представленных материалов и с учетом положительных заключений (согласований) ... (наименования надзорных, контрольных и экспертных органов, уже рассмотревших документацию) ... экспертная комиссия считает, что представленный в материалах ТЭО (проекта) уровень воздействия на окружающую среду является допустимым.

3. Материалы ТЭО (проекта) с учетом рекомендаций и предложений, изложенных в данном Заключении, могут служить основой для разработки рабочей документации (последующей стадии инвестиционного проектирования).

Если для реализации объекта экспертизы необходимо осуществить перевод лесных земель в нелесные, то текст рекомендуется дополнить следующей фразой: «...А также для подготовки обосновывающих материалов по переводу лесных земель в нелесные».

Выводы сугубо отрицательного заключения могут быть изложены примерно в следующей редакции:

«В связи с тем, что предлагаемый к размещению объект оказывает существенное влияние на окружающую природную среду как в период строительства, так и в период эксплуатации и представляет большую потенциальную опасность нанесения огромного ущерба природе в случае аварии, экспертная комиссия считает неприемлемым строительство ... (наименование объекта)... в районе ... (место размещения объекта).»

Вариант 1: «В связи с тем, что представленные на государственную экологическую экспертизу материалы по предлагаемому к размещению объекту не соответствуют требованиям природоохранительного законодательства (Водному кодексу РФ, Лесному кодексу РФ, Земельному кодексу РСФСР и др.), экспертная комиссия считает неприемлемым строительство... (наименование объекта) ... в районе ... (место размещения объекта).»

Вариант 2: «В связи с тем, что территория, на которой планируется размещение объекта, имеет статус особо охраняемой (в связи с расположением на ней ряда представляющих большую ценность природных объектов), экспертная комиссия считает неприемлемым строительство... (наименование объекта) ... в районе ... (место размещения объекта).»

Если при экспертизе проектной документации на строительство даже очень нужного народному хозяйству России, субъекту Российской Федерации объекта выявлены частичные отступления от российского законодательства, а также существенные недоработки, из-за которых приведенные в ТЭО (проекте) эколого-экономические показатели не могут быть признаны обоснованными и достоверными, то заключение все равно должно быть отрицательным, а его основной вывод может быть изложен в следующей редакции:

«По результатам анализа представленных материалов экспертная комиссия, отмечая актуальность сооружения ... (наименование объекта) ... пришла к выводу, что ТЭО (проект)...

14.2.4. Требования Госкомэкологии России по оформлению документации при переводе лесных земель в нелесные

По состоянию на январь 2003 года решение задач по экологической экспертизе возложено МПР России на Департамент государственной экологической экспертизы и нормирования качества окружающей природной среды. В данном подразделе в связи с актуальностью вопросов по оформлению документации при переводе лесных земель в нелесные мы приводим требования Госкомэкологии России, которые остаются в силе. В соответствии с письмом Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации В. Щербака от 16.12.99 № ВПЦ-П1-42253 в адрес органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, Рослесхоза, Госкомэкологии России и Госкомзема России ⁽⁴⁾, принят следующий порядок прохождения документов и подготовки решений Правительства Российской Федерации (по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы):

1. Ходатайства субъектов Российской Федерации перед Правительством Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные (с землеустроительным делом) направляются непосредственно в Госкомэкологию России для проведения экологической экспертизы;
2. После проведения экологической экспертизы материалы направляются на заключение в Рослесхоз;

Примечание [AK1]:

Примечание [AK2]:

⁴ Копия приведена в разделе «Особенности изъятия и предоставления земельных участков из земель лесного фонда и древесно-кустарниковой растительности, не входящей в лесной фонд».

3. Рослесхоз рассматривает материалы и готовит проект распоряжения Правительства Российской Федерации, который вносится в установленном порядке. К проекту распоряжения прилагается список юридических лиц и граждан, для которых осуществляется перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда.

Из указанного порядка следует, что до включения в проект распоряжения Правительства Российской Федерации материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные и их изъятие из земель лесного фонда в лесах первой группы, должны пройти государственную экологическую экспертизу Госкомэкологии России и получить положительное заключение.

Аналогичный порядок прохождения документации должен быть разработан и принят в субъектах Российской Федерации по переводу и изъятию земель лесного фонда в лесах второй и третьей групп.

Государственная экологическая экспертиза проектов нормативных правовых актов заключается в проверке наличия положительных заключений по объектам, включенным в проекты распоряжений Правительства Российской Федерации и проекты распоряжений субъектов Российской Федерации (из публикации Заместителя начальника Управления государственной экологической экспертизы Госкомэкологии России А.М.Дурненко в издании «Экологическая экспертиза и ОВОС» №6-1999).

ПИСЬМО ГОСКОМЭКОЛОГИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Руководителям территориальных
органов Госкомэкологии России

30.08.99 г. № 13-2-25/1200

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЕРЕВОДУ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ В НЕЛЕСНЫЕ

В связи с поступающими запросами территориальных органов Госкомэкологии России по вопросам организации и проведения государственной экологической экспертизы материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные по объектам хозяйственной и иной деятельности, включаемых в распорядительные нормативно-правовые акты, принимаемые Правительством Российской Федерации и Администрациями субъектов Российской Федерации, Управление государственной экологической экспертизы Госкомэкологии России сообщает:

1. Федеральным Законом «Об экологической экспертизе» (ст. 11) определено, что обязательной государственной экологической экспертизе на федеральном уровне подлежат «проекты правовых актов Российской Федерации нормативного и ненормативного характера, реализация которых может привести к негативным воздействиям на окружающую природную среду, нормативно-технических и инструктивно-методических документов, утверждаемых органами государственной власти Российской Федерации, регламентирующих хозяйственную и иную деятельность, которая может оказывать воздействие на окружающую среду, в том числе использование природных ресурсов и охрану окружающей природной среды». Введено требование об обязательности экологической экспертизы материалов, подлежащих утверждению органами государственной власти Российской Федерации.

Статьей 12 этого закона аналогичные нормы введены для уровня субъектов Российской Федерации.

2. Лесной кодекс Российской Федерации (ст. 63) устанавливает, что перевод лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом и (или) изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы осуществляется Правительством Российской Федерации по ходатайству субъектов Российской Федерации, в лесах второй и третьей групп — органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Перевод лесных земель в нелесные земли и их изъятие из земель лесного фонда осуществляется путем принятия нормативных правовых актов, которые согласно статьям 11 и 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе» подлежат государственной экологической экспертизе.

Государственная экологическая экспертиза материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные земли в лесах второй и третьей групп по объектам, включаемым в соответствующие нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, а также материалов обоснования перевода лесных земель в нелесные земли в лесах первой группы под осуществление работ, связанных со строительством линейных сооружений и людских кладбищ, проводится территориальными органами Госкомэкологии России (письма Госкомэкологии России от 25.11.97 № 02-13/29-3690 и от 22.09.98 № 02-1324-234 (копия последнего прилагается).

Экспертные комиссии, образованные территориальными органами для проведения государственной экологической экспертизы уровня субъекта Российской Федерации, одновременно с проектной документацией могут рассматривать материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие лесных из земель лесного фонда в лесах второй и третьей групп, а также в лесах первой группы по линейным объектам и людским кладбищам.

Государственная экологическая экспертиза материалов, обосновывающих перевод и изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы по объектам хозяйственной и иной деятельности, под которые требуется представление в пользование, перевод и (или) изъятие земель лесного фонда в лесах первой группы, независимо от площади, организуется и проводится Управлением государственной экологической экспертизы Госкомэкологии России (за исключением линейных объектов и людских кладбищ).

3. Основываясь на положениях статьи 63 Лесного кодекса, возможно несколько сочетаний действий, связанных с представлением в пользование земель лесного фонда, а именно:

перевод лесных земель в нелесные земли без их изъятия из земель лесного фонда (линии электропередачи, связи, магистральные трубопроводы, добыча рассыпного золота и др.);

перевод лесных земель в нелесные с изъятием из земель лесного фонда под строительство капитальных (стационарных) объектов с длительным сроком пользования (объекты промышленности, сельского хозяйства, жилищного строительства, культуры и истории, образования, здравоохранения и др.);

изъятие лесных земель лесного фонда с передачей другому пользователю (расширение границ, существующих населенных пунктов, передача земель для нужд обороны, сельского хозяйства, создания дачных участков, садово-огородных объединений, индивидуальное строительство и др.).

Обращаем внимание, что для лесных земель в лесах первой группы действуют ограничения, установленные Земельным кодексом Российской Федерации. Исключительность предоставления земельных участков должна подтверждаться в материалах обоснования необходимости перевода лесных земель в нелесные и (или) изъятия земель лесного фонда.

4. Лесной кодекс Российской Федерации (ст. 66) устанавливает, что проведение в лесном фонде строительных работ, добыча полезных ископаемых, прокладка коммуникаций и выполнение иных работ, не связанных с ведением лесного хозяйства и осуществлением лесопользования, если для этого не требуется перевод лесных земель в нелесные и (или) их изъятие, осуществляется на основании разрешения лесхоза федерального органа управления лесным хозяйством (Рослесхоза).

Для осуществления указанных работ, если при их проведении не предусматривается строительство капитальных объектов, перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда не требуется. Соответствие экологическим требованиям и допустимость осуществления заявленной деятельности определяется и подтверждается при проведении государственной экологической экспертизы проектных материалов на эту деятельность.

5. В письме Рослесхоза от 01.04.99 № ВШ-1-8-3/118 ⁽⁵⁾ в перечень обязательных материалов, представляемых в Правительство Российской Федерации администрацией субъекта Российской Федерации для осуществления перевода лесных земель в нелесные в лесах 1 группы, включено «Заключение государственной экологической экспертизы» без указания объекта экспертизы.

Письмом Госкомэкологии России от 24.07.98 № 02-13/24-197 (копия прилагается) установлено, что в состав материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные в лесах 1 группы, должно входить заключение государственной экологической экспертизы по проектной документации на осуществление хозяйственной или иной деятельности (строительство, реконструкция, модернизация и др.), организованной и проведенной территориальным органом Госкомэкологии России по объектам экспертизы, указанным в ст. 12 Федерального закона «Об экологической экспертизе». В этом заключении должен содержаться вывод о допустимости и целесообразности перевода лесных земель в нелесные в лесах первой группы.

Государственная экологическая экспертиза материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы, проводится только после разработки, проведения соответствующих согласований и утверждения проектной документации.

6. Лесным кодексом Российской Федерации (ст. 73) определено, что лесоустроительные проекты, утвержденные в установленном порядке, являются обязательными **нормативно-техническими документами** для ведения лесного хозяйства, которые в соответствии с законом «Об экологической экспертизе» подлежат обязательной государственной экологической экспертизе.

«Положением о порядке возмещения собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденного постановлением Совета Министров — Правительства Российской Федерации от 28.01.93 № 77, предопределена разработка *землеустроительных проектов*, которые подлежат государственной экологической экспертизе в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.96 № 778.

Управление государственной экологической экспертизы Госкомэкологии России просит территориальные комитеты Госкомэкологии России руководствоваться в своей деятельности изложенной в данном письме информацией и сообщить об этом соответствующим аппаратам Администраций субъектов Российской Федерации, территориальных органов Рослесхоза и Госкомзема России.

Начальник Управления
государственной экологической экспертизы
Госкомэкологии России

(подпись)

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА

⁵ Копия приведена в разделе «Особенности изъятия и предоставления земельных участков из земель лесного фонда и древесно-кустарниковой растительности, не входящей в лесной фонд».

О государственной экологической
экспертизе материалов по переводу
лесных земель в нелесные

В соответствии с поступающими запросами территориальных органов о государственной экологической экспертизе материалов по переводу лесных земель в нелесные Госкомэкология России сообщает.

Государственная экологическая экспертиза обосновывающих материалов по переводу лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятия земель из лесного фонда в лесах I группы, осуществляется на федеральном уровне – Управлением государственной экологической экспертизы Госкомэкологии России или по отдельным поручениям – экспертными подразделениями территориальных комитетов Госкомэкологии России в субъектах Российской Федерации (письмо № 02-13/29-3690 от 25.11.97).

Государственная экологическая экспертиза должна осуществляться в строгом соответствии с Федеральным законом “Об экологической экспертизе”, “Положением о порядке проведения государственной экологической экспертизы”, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.96 № 698 и “Регламентом проведения государственной экологической экспертизы”, утвержденным приказом Госкомэкологии России от 17.06.97 № 280 и зарегистрированным Минюстом России от 28.07.97 рег. № 1359.

Заключение экспертной комиссии оформляется согласно “Рекомендациям по оформлению документов при организации и проведении государственной экологической экспертизы документации намечаемой хозяйственной деятельности” (образец №21).

Госкомэкология России направляет перечень документации, которая должна входить в комплект материалов обоснования перевода лесных земель в нелесные земли в лесах первой группы, представляемых на государственную экологическую экспертизу, по участкам земель лесного фонда, включаемых в проекты распоряжений Правительства Российской Федерации.

Приложение на 1 листе

Первый заместитель Председателя
Госкомэкологии России

(подпись)

Приложение к письму 24.07.98 № 02-13/24-197

ТРЕБОВАНИЯ

к содержанию материалов обоснования перевода лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятия земель из лесного фонда в лесах I группы, представляемых на государственную экологическую экспертизу

№№ п.п.	Наименование	Содержание
1	Пояснительная записка	Краткая характеристика планируемого к реализации объекта; обоснование размеров участка; обоснование необходимости перевода лесных земель в нелесные и (или) их изъятия из лесного фонда; обоснование выбора места размещения объекта (вариантная проработка).
2	Постановление (решение) администрации района, области о предоставлении земельного участка	
3	Землеустроительное дело: Перечень документов. Ходатайство заявителя о предоставлении земельного участка. Акт выбора земельного участка. Акт технического обследования земельного участка. 5) Копия генерального плана размещения всех объектов строительства на испрашиваемом участке.	
	6) Документы согласований территориальных	Рослесхоз

	органов контроля и надзора (в зависимости от объектов природной среды, попадающих в зону воздействия объекта, намечаемого к реализации).	Роскомзем Территориальное геологическое управление Санэпиднадзор Гостортехнадзор Бассейновое управление водного хозяйства Госохотинспекция Рыбоохрана Владелец инженерных сетей и коммуникаций Госкомэкология России ГУПО МВД и др.
4	Положительное заключение государственной экологической экспертизы документации на строительство (реконструкция, модернизация и др.) объекта.	В выводах заключения должно быть отражено мнение экспертной комиссии о допустимости и целесообразности перевода лесных земель в нелесные и (или) изъятия земель из лесного фонда (указать площадь земель)
5	Ситуационный план региона размещения объекта.	Топографическая привязка; масштаб; условные обозначения; границы; земли Гослесфонда с разбиением на кварталы, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, особо охраняемые территории, сельскохозяйственные угодья, земли Минобороны, городские леса; объекты хозяйственного и иного назначения
6	Дополнительная (вспомогательная) документация, подтверждающая исключительную необходимость перевода и (или) изъятия земель	Материалы, подтверждающие, что место размещения объекта данного типа предусмотрено генеральным планом развития населенного пункта, генеральной схемой развития автодорог и т.п.

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
123812, Россия, Москва, ГСП, ул. Б. Грузинская, 4/6
22.09.98 № 02-13/24 – 234
на № _____

Руководителям территориальных
органов Госкомэкологии России

О государственной экологической экспертизе
материалов по переводу лесных земель в
нелесные в лесах первой группы

Госкомэкология России рассмотрела поступающие обращения территориальных органов по вопросу проведения государственной экологической экспертизы материалов обоснования перевода лесных земель в нелесные в лесах первой группы на уровне территориальных органов Госкомэкологии России и сообщает.

Учитывая большое количество объектов по строительству линейных сооружений регионального значения в субъектах Российской Федерации, а также в целях сокращения сроков оформления документации по указанным объектам, связанной с переводом лесных земель в нелесные в лесах первой группы, территориальным органам Госкомэкологии России поручается проведение государственной экологической экспертизы обосновывающих материалов по переводу лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом в лесах первой группы для строительства, реконструкции, модернизации, демонтажа линий связи, электропередачи, дорог, магистральных трубопроводов и других линейных сооружений, а также людских кладбищ, находящихся на территории субъекта Российской Федерации (кроме объектов, затрагивающих особо охраняемые территории).

Требования к содержанию материалов обоснования перевода лесных земель в нелесные в лесах первой группы, а также порядок проведения государственной экологической экспертизы изложены в письме Госкомэкологии России от 24.07.98 № 02-13/24-197.

О результатах проведения государственной экологической экспертизы материалов обоснования перевода лесных земель в нелесные в лесах первой группы необходимо ежеквартально информировать Управление государственной экологической экспертизы с представлением перечня рассмотренных материалов, копий заключений государственной экологической экспертизы территориального органа Госкомэкологии России и приказа об их утверждении.

Копия данного поручения должна представляться инициатору (заказчику) экспертизы вместе с заключением государственной экологической экспертизы.

Первый заместитель Председателя
Госкомэкологии России

(подпись)

Очень часто направляются материалы на государственную экологическую экспертизу по переводу лесных земель в нелесные там где уже объекты построены однако перевод лесных земель в нелесные не был произведен. По этому поводу Федеральное государственное учреждение «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА» в своем письме от 18.10.2000 г. № 01-13/13-107 дало соответствующее разъяснение.

МИНИСТЕРСТВО
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное учреждение
**«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ
ЭКСПЕРТИЗА»**

113184, Россия, Москва, ГСП, ул. Пятницкая 59/19
телефакс 953-19-98

18.10.2000 № 01-13/13-107

на № _____

Генеральному директору Ассоциации
международного военно-мемориального
сотрудничества «Военные мемориалы»

Об участках лесного фонда уже находящихся в
пользовании

119021, г. Москва, а/я 565,
Комсомольский проспект, 22/2

ФГУ «Госэкспертиза» рассмотрело Землеустроительное дело о переводе лесных земель Кузнецкого лесхоза в нелесные и отводе их Ассоциации «Военные мемориалы» для обустройства кладбища иностранных военнопленных на территории Кузнецкого района Пензенской области и сообщает следующее:

Согласно статье 3 Федерального закона «Об экологической экспертизе», государственная экологическая экспертиза проводится до принятия решения о реализации объекта экологической экспертизы.

Так как на испрашиваемом участке лесного фонда уже осуществлена хозяйственная деятельность, то материалы, обосновывающие перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы, не подлежат государственной экологической экспертизе.

ФНУ «Госэкспертиза» указанные материалы направлены в Департамент использования и восстановления лесного фонда МПР России для принятия решения по переводу лесных земель в нелесные.

Директор

(подпись)

14.2.5. Проверка Госкомэкологии России правовых актов Российской Федерации

В соответствии с Федеральным законом «Об экологической экспертизе» Госкомэкологии России проводит экологическую экспертизу нормативных правовых актов Российской Федерации: как проектов этих актов, так и принятых документов.

Для правильного оформления проектной документации, ходатайства органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в Правительство Российской Федерации и других документов по изъятию предоставлению земельных участков для строительства весьма поучительным и наглядным руководством может быть заключение экспертной комиссии, утвержденное приказом Госкомэкологии России от 15 сентября 1999 года № 512, копия которого приводится ниже.

По поручению Правительства Российской Федерации от 29.06.99 № ВЦ-П1-21198 произведена государственная экологическая экспертиза документации на перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для использования в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, под объекты хозяйственной деятельности, включенные в распоряжения Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и от 18.01.97 № 71-р

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ
Российской Федерации
ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА
Утверждено приказом Госкомэкологии России от 15 сентября 1999 г. № 512

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

государственной экологической экспертизы документации на перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для использования в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, под объекты хозяйственной деятельности, включенные в распоряжения Правительства Российской Федерации от

08.01.97 № 25-р и от 18.01.97 № 71-р

г. Москва 8 сентября 1999 г.

Экспертная комиссия государственной экологической экспертизы, действующая в соответствии с приказом Госкомэкологии России № 374 от 06.07.99, рассмотрела документацию на перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, по объектам хозяйственной деятельности, включенным в распоряжения Правительства Российской Федерации ОТ08.01.97 №25-р и от 18.01.97 № 71-р.

На экспертизу представлена следующая документация:

Распоряжения Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и от 18.01.97 № 71-р;
списки субъектов Российской Федерации и объектов хозяйственной деятельности к распоряжениям Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и от 18.01.97 № 71-р;
заключения экспертных комиссий по рассмотрению материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные в лесах I группы для использования в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, образованных территориальными органами Госкомэкологии России по поручению Госкомэкологии России от 20.07.99 № 02-13/11-499 во исполнение поручения Правительства Российской Федерации от 29.06.99 № ВЦ-П1-21198;
заключения экспертных комиссий, образованных территориальными органами Госкомэкологии России по рассмотрению проектной документации по объектам, включенным в указанные распоряжения Правительства Российской Федерации, подтверждающие экологическую безопасность реализации намечаемой хозяйственной деятельности на окружающую природную среду;
согласования территориальных органов Госкомэкологии России материалов выбора земельных участков под намечаемую хозяйственную деятельность;
материалы землеустроительных дел, представленные органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 29.07.99 № ВЦ - П1-21198.

Распоряжениями Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и от 18.01.97 № 71-р в соответствии с действующим в тот период «Основами лесного законодательства Российской Федерации» разрешен перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы общей площадью 1881,95 га для использования в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, на территории 36-ти субъектов Российской Федерации для 107-ми объектов хозяйственной деятельности.

Перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы осуществлен для следующих целей:

строительство линий связи -40,28 га;
строительство и реконструкция автомобильных дорог -546,96 га;
строительство линий электропередачи -120,30 га;
строительство и реконструкция нефтепроводов -202,90 га;
строительство водоводов -6,69 га;
карьеры под добычу россыпного золота -362,76 га;
карьеры под добычу инертных строительных материалов и других полезных ископаемых -42,4 га;
проведение геологоразведочных работ -25,61 га;
производственное строительство -53,378 га;
строительство рекреационно-оздоровительных комплексов -133,35 га;
индивидуальная жилая застройка -144,82 га, в том числе: Московская область -93,25га, г. Санкт-Петербург - 5,6 га, Иркутская область -13,6 га, Волгоградская область - 6,6 га, Владимирская область -0,21 га, Самарская область -0,5 га, Тамбовская область- 25 га, Тверская область - 0,06 га;
строительство и расширение садоводческих товариществ, дачных участков - 166,095 га, в том числе: республика Бурятия -31,4 га, Белгородская область -5,1 га, Иркутская область -111,2 га, Костромская область -0,4 га, Ленинградская область -3,76 га, Московская область - 13,335 га, Томская область -0,9 га;
передача под уточненные границы существующих населенных пунктов -18,40 га;
кладбища -15,00 га;
прочие - 3,10 га.

Из общей площади переведенных лесных земель в нелесные в лесах первой группы перевод под жилищное, дачное и садоводческое строительство составил 16,5%.

Анализ представленных в экспертную комиссию материалов показал, что в основном перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы (917,03 га или 48,7%) связан со строительством и реконструкцией линейных сооружений (дороги, линии связи, линии электропередачи, газо- и нефтепроводы и др.) и обусловлен прохождением трасс вдоль существующих дорог в лесах первой группы, отнесенных по категории защитности в «защитные полосы автомобильных дорог», пересечением водотоков, земли которых отнесены по категории защитности - «запретные полосы лесов по берегам рек, озер, водохранилищ и других водных объектов».

Количество участков лесного фонда, указанных в списках к распоряжениям Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и от 18.01.97 № 71-р, по территориям субъектов Российской Федерации колеблется от 1 до 5 ед., в Московской области их 17, а в Иркутской области 19.

В представленной документации, обосновывающей перевод лесных земель в нелесные, участков лесного фонда по объектам, включенным в распоряжения Правительства Российской Федерации, имеются заключения экспертных комиссий государственной экологической экспертизы, подтверждающие экологическую безопасность

намечаемой хозяйственной деятельности.

По объектам, где заявленная хозяйственная деятельность реализована, были образованы специальные комиссии для определения фактического воздействия на окружающую природную среду. По результатам проверок эти комиссии подтвердили безопасность строительства и эксплуатации объектов.

Результаты анализа представленных материалов (с учетом характера намечаемой хозяйственной деятельности) свидетельствуют о том, что в большинстве случаев перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, не окажет существенного негативного воздействия на окружающую природную среду.

Экспертная комиссия отмечает, что состав рассматриваемых распоряжений Правительства Российской Федерации вошли объекты, формирование обосновывающих материалов по которым осуществлялось в 1994-1995 годах, т.е. до принятия Федерального закона «Об экологической экспертизе». По этим материалам имеются согласующие документы соответствующих территориальных органов Госкомэкологии России.

Экспертная комиссия пришла к выводу, что в состав распоряжения Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р необоснованно включены участки лесного фонда в лесах первой группы:

- в Иркутской области площадью 464 га АК «Россия Петролеум» под строительство автодороги, необходимой для освоения Ковыктинского газоконденсатного месторождения. Рабочий проект «Пионерное освоение Ковыктинского газоконденсатного месторождения» получил отрицательное заключение Госкомэкологии Иркутской области и отрицательное заключение Госкомэкологии России;
- в Чувашской Республике площадью 0,4 га под строительство ЛЭП, так как Правительство Чувашской Республики не выходило с ходатайством в Правительство Российской Федерации (письмо от 03.08.99 № 04/08-221 Государственного комитета Чувашской республики по земельным ресурсам и землеустройству);
- в Республике Бурятия площадью 31,4 га под коллективное садоводство. Государственный комитет Республики Бурятия по экологии и природопользованию (письмо от 12.08.99 № 020-0105) направил в Правительство Республики Бурятия заключение о недопущении изъятия лесов первой группы под размещение садоводства;
- в Иркутской области площадью 24,24 га АОЗТ «Север-ЗЛТД» под строительство складов. Предварительное согласование по выбору площадки было выдано на площадь 6,26 га;
- в Пензенской области площадью 2,81 га под строительство гаражей и подсобного хозяйства. Проект строительства на государственную экологическую экспертизу не представлялся, и экологическая безопасность реализации намечаемой деятельности не подтверждена (письмо Госкомэкологии Пензенской области от 05.08.99 № 2182);
- в г. Санкт-Петербурге участок площадью 5,6 га под жилищное строительство, который должен передаваться в пользование на условиях тендера и в период с 1997 года 1999 г. не освоен (письмо отдела государственной экологической экспертизы Госкомэкологии г. Санкт-Петербург и Ленинградской области от 21.07.99).

Общая площадь, подлежащая исключению из распоряжения Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и возвращению в лесной фонд, составляет 528,45 га.

Экспертная комиссия обращает внимание, что выделение земельных участков под производственное строительство, а также под организацию дачного, садоводческого и индивидуального жилищного строительства из земель лесного фонда в лесах первой группы осуществлялось с нарушением Земельного кодекса, нормы которого устанавливают, что изъятие земель пригородных и зеленых зон, земель, занятых лесами первой группы, для государственных и общественных нужд допускается только в исключительных случаях. В представленных на рассмотрение экспертной комиссии материалах не обоснована исключительность случаев выделения участков лесного фонда в лесах первой группы, нет вариантных проработок выбора земельных участков под объекты хозяйственной деятельности. Как правило, участки выделяются в пригородных и лесопарковых зонах городов и населенных пунктов, в водоохраных зонах рек и водоемов.

В нарушение действовавшего на период принятия рассматриваемых распоряжений Правительства Российской Федерации закона Российской Федерации «Об основах градостроительства в Российской Федерации» земельные участки выделялись без учета генеральных планов территорий местного самоуправления, которые должны являться основным документом, определяющим условия проживания, направления и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территорий, сохранение историко-культурного и природного наследия (по имеющейся информации, такие генпланы отсутствуют практически во всех субъектах Российской Федерации).

Учитывая, что экологическая безопасность реализации хозяйственной деятельности может быть подтверждена только при разработке предпроектной или проектной документации, экспертная комиссия считает, что перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы и (или) их изъятие из земель лесного фонда должны осуществляться только при наличии утвержденной проектной документации на хозяйственную деятельность и положительного заключения государственной экологической экспертизы по этой документации.

Выделение земельных участков должно осуществляться с учетом интересов проживающего населения, комплексной оценки существующего экологического состояния окружающей среды и оценки возможных последствий ведения намечаемой хозяйственной деятельности.

ВЫВОДЫ

1. По результатам анализа представленных на государственную экологическую экспертизу материалов экспертная комиссия считает необходимым отменить решение о переводе лесных земель в нелесные, принятое распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р, для следующих объектов:

- в Иркутской области площадью 464 га, переведенных для представления АК «Россия Петролеум» под строительство автодороги, необходимой для освоения Ковыктинского газоконденсатного месторождения, рабочий проект которого получил отрицательное заключение государственной экологической экспертизы;
- в Чувашской Республике площадью 0,4 га под строительство ЛЭП, так как Правительство Чувашской Республики с ходатайством в Правительство Российской Федерации не выходило;
- в Республике Бурятия площадью 31,4 га для коллективного садоводства;
- в Иркутской области площадью 24,24 га АОЗТ «Север-ЗЛТД» под строительство складов. Предварительное согласование по выбору площадки было выдано на площадь 6,26 га;
- в г. Санкт-Петербург площадью 5,6 га под жилищное строительство, который должен был быть передан в пользование на условиях тендера и до настоящего времени не освоен;
- в Пензенской области площадью 2,81 га под строительство гаражей и подсобного хозяйства, так как проектная документация на государственную экологическую экспертизу не представлялась и экологическая безопасность реализации намечаемой деятельности не подтверждена.

2. Учитывая наличие положительных заключений и согласований соответствующих государственных надзорных и контрольных органов, экспертная комиссия считает допустимыми предусмотренные в материалах воздействия на окружающую среду в процессе проведения работ, связанных со строительством и дальнейшим использованием территорий, включенных в распоряжение Правительства Российской Федерации от 08.01.97 № 25-р и От 18.01.97 № 71-р (за исключением участков по объектам, указанным в п.1).

3. Экспертная комиссия считает обоснованным и возможным перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы для использования в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом по участкам лесного фонда, за исключением отмеченных в п. 1.

4. Специально уполномоченным государственным органам в области охраны окружающей среды (Госкомэкологии России, Рослесхоз) необходимо обеспечить контроль за целевым использованием земель, передаваемых из лесного фонда, соблюдением условий пользования земельными участками, изложенных в материалах выбора земельных участков, соблюдением природоохранительного законодательства при строительстве и эксплуатации объектов хозяйственной деятельности, а также своевременную рекультивацию и восстановление участков лесного фонда, передаваемых во временное пользование.

5. Экспертная комиссия считает необходимым обратить внимание аппаратов Администраций субъектов Российской Федерации на нарушение законодательства Российской Федерации при подготовке материалов, обосновывающих перевод лесных земель в нелесные в лесах первой группы, для целей, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда.

14.2.6. Пример формы заключения органа по охране окружающей среды

При оформлении землеустроительной документации по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства орган, уполномоченный по охране окружающей среды в соответствии с требованиями законодательства готовит свое заключение. Как правило, заключение дается по произвольной форме. Пример формы заключения приведен в данном подразделе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ____ государственного комитета по охране окружающей среды

(наименование муниципального образования)

по отводу земельного участка (трассы) для разработки проектно-сметной документации под строительство
хозяйственных объектов

от « » _____ 199 ____ г.

Наименование объекта, для проектирования которого отводится участок

Место расположения земельного участка

Наименование документов, на основании которых дано настоящее заключение

(акт выбора земельного участка, план трассы, другие материалы)

Осмотр земельного участка в натуре

(производился, не производился)

кем:

(комиссией в составе)

Рассмотрено вариантов размещения объекта (трассы) для строительства _____

(указать варианты)

Характеристика земельного участка:

Площадь, га _____, в том числе пашня, га _____

Рельеф _____

Тип почвы _____

Уровень грунтовых вод _____

Наличие заболоченности _____

Наличие зеленых насаждений _____

Наименование собственника земель, основное использование земель до изъятия

Размещение земельного участка по отношению к окружающей территории, имеющимся строениям

Характеристика возможных влияний данного объекта строительства на окружающую природную среду и намечаемые мероприятия по обеспечению охраны и воспроизводства окружающей природной среды

Размеры санитарно-защитной зоны и возможность ее организации _____

Источники водоснабжения, объем водопотребления _____

Возможность очистки сточных вод, место сброса сточных вод _____

Возможность теплоснабжения объекта _____

В Ы В О Д Ы:

Отвод земельного участка _____
(место расположения объекта)

согласовывается для разработки проектно-сметной документации _____

(наименование объекта, для которого отводится земельный участок)

проектно-сметную документацию после разработки представить на государственную экологическую экспертизу в установленном порядке.

не пригоден для размещения объекта по следующим причинам _____

Срок действия заключения _____

Исполнитель

Председатель государственного
комитета по охране окружающей
среды

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

м.п.

Заключение государственной экологической экспертизы направляется заказчику. Копия заключения государственной или общественной экспертизы обязательно прикладывается к землеустроительному проекту изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка под строительство объекта. При этом прикладывается не только текст заключения, но и сопроводительные письма, особые мнения экспертов и другие документы. Пример сопроводительного письма к заключению государственной экологической экспертизы прилагается. Важно отметить, что заключение государственной экологической экспертизы имеет срок действия, что необходимо учитывать при предоставлении земельных участков, когда оформление документации затягивается на длительный срок.

МИНИСТЕРСТВО ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИКАЗ
г. МОСКВА
19.02.2002 N 78

Об утверждении заключения государственной экологической экспертизы проекта распоряжения Правительства Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, площадью 13,34 гектара и об изъятии земель лесного фонда площадью 1,56 гектара в лесах 1 группы.

В соответствии с Федеральным законом "Об экологической экспертизе"

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить прилагаемое заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы проекта распоряжения Правительства Российской Федерации о переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, площадью 13,34 и об изъятии земель лесного фонда площадью 1,56 гектара в лесах 1 группы, образованной в соответствии с приказом МПР России от 05.02.2002 N 49.
2. Установить срок действия оказанного заключения 3 года.

Министр

(подпись)

14.2.7. Государственный экологический контроль в закрытых административно-территориальных образованиях

Согласно «Положения о проведении государственного экологического контроля в закрытых административно-территориальных образованиях, на режимных, особережимных и особо важных объектах Вооруженных Сил Российской Федерации и государственной экологической экспертизы вооружения и военной техники, военных объектов и военной деятельности», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации 18.05.98 № 461 при проведении государственного экологического контроля уполномоченным должностным лицам разрешается ознакомление лишь со сведениями, имеющими отношение к вопросам охраны окружающей природной среды. Допуск для проведения проверки производится по разрешению должностных лиц Минобороны Российской Федерации, имеющих на это право.

В ходе проведения государственного экологического контроля проверяются:

- наличие документов, устанавливающих права на использование земель;
- соблюдение нормативов и лимитов предельно допустимых выбросов загрязняющих веществ, а также размещения отходов;
- наличие разрешений и соблюдение лимитов на водопользование и водоотведение;
- наличие разрешений на осуществление выбросов загрязняющих веществ в атмосферу, сбросов сточных вод, на размещение хозяйственно-бытовых и производственных отходов;
- результаты инвентаризации источников загрязнения окружающей природной среды и состояние этих источников;
- наличие и выполнение плана мероприятий по охране окружающей природной среды;
- экологическое состояние земель, водных объектов и других природных ресурсов;
- соответствие эксплуатации очистных сооружений, объектов хозяйственно-бытового и специального назначения (котельных, топливных складов, автопарков и т.д.) и содержания складов твердых бытовых отходов природоохранным требованиям;
- выполнение мероприятий по ранее выданным предписаниям об устранении выявленных нарушений природоохранного законодательства;
- регулярность представления материалов государственной статистической отчетности;
- наличие плана мероприятий и плана действий при аварийных ситуациях с экологическими последствиями.

Межевание земельных участков на местности.

15.1. Межевание земельного участка

«Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства и установление их границ на местности» в соответствии с требованиями статьи 68 Земельного кодекса относится к территориальному землеустройству.

Землеустройство служит главным механизмом образования новых землепользований любой формы хозяйствования. Без проведения землеустройства, подготовки землеустроительной документации и проекта изъятия и предоставления земельного участка, его рассмотрения, согласования и утверждения, разработки проекта границ земельного участка, проведения межевания земельного участка, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на землю нельзя начинать строительство объекта.

Выполнение землеустроительных работ регулируется Земельным кодексом Российской Федерации (статья 68), Федеральным законом «О землеустройстве» от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ, иными федеральными законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

При проведении землеустройства необходимо обеспечить учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме до начала работ.

В ходе проведения территориального землеустройства выполняются следующие основные работы:

*образование земельного участка для строительства объекта;
межевание земельного участка.*

Образование земельного участка для строительства объекта и упорядочение существующих земельных участков проводятся в случаях:

изъятия, в том числе путем выкупа и совершения иных сделок с земельными участками;
изменения и восстановления границ земельных участков, в том числе в целях устранения недостатков в их расположении и ликвидации неудобств в использовании;
предоставления неиспользуемых земельных участков гражданам и юридическим лицам и в иных случаях перераспределения земель.

При межевании объектов землеустройства проводятся работы по определению (установлению) на местности границ земельных участков, их согласованию с обладателями права на смежные земельные участки, закреплению границ межевыми знаками, определению их координат, изготовлению карты (плана) объекта землеустройства.

Таким образом, межевание земельного участка проводится с целью бесспорного определения и опознания на местности положения границ объектов землеустройства (межевых знаков и граничных линий), определенных на картографических материалах в соответствии с проектом строительства объекта и проектом границ земельного участка.

Требования по межеванию установлены в Федеральном законе «О землеустройстве» от 18.06.01 г. № 78-ФЗ, «Положении о проведении территориального землеустройства», утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396. Основными документами, регламентирующими проведение работ по межеванию земельных участков, являются «Инструкция по межеванию земель», утвержденная Роскомземом 08.04.96 г. и «Основные положения об опорной межевой сети», утвержденные приказом Росземкадастра от 15.04.02 г. № П/261.

При межевании земельных участков в поселениях учитываются также требования «Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.96 № 105 с изменениями и дополнениями согласно постановлению Правительства Российской Федерации «О внесении изменений и дополнений в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам градостроительства и землепользования» от 21.08.2000 № 615.

Межевание объекта должно включать выполнение следующих видов работ:

определение (установление), восстановление на местности границы земельного участка и охранный зоны;
проведение согласования установленной границы земельного участка;
закрепление границы межевыми знаками;
съемка поворотных и узловых точек границы земельного участка для определения их координат;
привязка границы земельного участка к пунктам опорной межевой сети (ОМС);
съемка частей земельного участка, имеющих ограничения (обременения) и сервитуты;
съемка ситуации, границ контуров земельных угодий и иных объектов (если это предусмотрено заданием);
составление плана земельного участка.

Определение (установление) границ на местности необходимо выполнять при предоставлении новых земельных участков, при совершении сделок купли-продажи, мены, аренде всего или части земельного участка и иных случаях.

Восстановление границ земельного участка необходимо выполнять в случае полной или частичной утраты на местности межевых знаков и других признаков границ земельных участков, а также при наличии межевых споров и по решению суда.

Определение (установление) границы земельного, выделяемого на свободных (не занятых) землях, находящихся в государственной собственности или собственности муниципального образования, можно производить на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта и проекта границ земельного участка, а на занятых землях, а также находящихся в частной собственности – только после принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства объекта.

При определении (установлении) границ земельных участков необходимо выполнить следующее:

подготовительные работы по сбору и изучению правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети (ОМС) и границ размежевываемого земельного участка;
составление технического задания на межевание земель;
уведомление заинтересованных лиц о производстве межевания;
согласование места установки и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка;
сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
определение площади земельного участка;
составление плана земельного участка.

Определение (установление) границ земельного участка на местности необходимо производить в присутствии представителя соответствующего органа местного самоуправления, собственников, владельцев, пользователей и арендаторов размежевываемых и смежных с ним земельных участков или их представителей, полномочия которых удостоверяются доверенностями, выданными в установленном порядке. Согласно «Положению о проведении территориального землеустройства», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396 заинтересованные лица (обладатели права на земельный участок, в том числе сервитута извещаются в письменной форме не позднее чем за 7 дней до начала работ по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласования.

После завершения определения (установления) и согласования границ земельного участка на местности производится закрепление его границ межевыми знаками установленного образца.

Результаты определения (установления) и согласования границ оформляются актом, который подписывается собственниками, владельцами, пользователями размежевываемого и смежных с ним земельных участков (или их представителями), органом местного самоуправления и производителем работ (подрядчиком).

По результатам геодезических измерений вычисляются координаты ОМС и межевых знаков.

Площадь земельного участка вычисляется по координатам межевых знаков, а также механическим способом (планиметром) при прохождении границы по «живым урочищам» (берегам рек, водоемов, оврагов и балок).

При определении (установлении) границ земельных участков необходимо одновременно устанавливать и обозначать на местности границы земель с особым правовым режимом использования (охранные зоны). Указанные работы могут выполняться также в качестве самостоятельного вида работ.

При съемке ситуации на земельном участке (объектов недвижимости и подземных коммуникаций) необходимо учитывать требования к организации и порядку проведения инженерных изысканий, выполняемых при хозяйственном освоении и использовании территорий, для проектирования, строительства, эксплуатации и ликвидации предприятий, зданий и сооружений установленные СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» и СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства», которые являются обязательными при производстве инженерных изысканий. Технические требования к составу, порядку и технологии выполнения инженерно-геодезических изысканий и наблюдений для проектирования строительства железных и автомобильных дорог, выполняемых для разработки предпроектной, проектной и рабочей документации строительства, установлены ВСН 208-89 «Инженерно-геодезические изыскания железных и автомобильных дорог». Учитываются также требования отраслевых норм, утвержденных ОАО «АК Транснефть» в 2002 году «Инженерные изыскания для строительства магистральных нефтепроводов».

15.2. Нормативные требования к оформлению плана земельного участка и кадастровой карты (плана) земельного участка

Первоначально технические требования к плану земельного участка были определены Роскомземом Российской Федерации (письма от 11.06.1993 г. и от 09.11.1994 г. № 2-12/1749), в соответствии с поручением Правительства, указанного в п. 6 «Порядка купли - продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», утвержденного Постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 30 мая 1993 г. N 503.

Нормативные требования по созданию, ведению и обновлению кадастровых карт (планов) установлены Земельным кодексом (статьи 31, 34 и 36) и Федеральными законами «О землеустройстве» (статьи 1, 17, 19 и 20), «О государственном земельном кадастре» (статьи 13 и 16) и принятом в развитие Закона «О землеустройстве» постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.02 г. № 396 «Положении о проведении территориального землеустройства», согласно которому порядок изготовления карты (плана) объекта землеустройства, устанавливается Федеральной службой земельного кадастра России. Порядок составления и

содержание карты (плана) земельного участка установлен в следующих документах, утвержденных Росземкадастром:

- «Инструкция по межеванию земель», утвержденная 08.04.96 г. (правовая экспертиза Минюста России от 28.06.96 г. № 07-02-516-96);
- «Требования к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327 (зарегистрирован Минюстом России 13.11.02 г. №3911).

Согласно «Положению о проведении территориального землеустройства» карта (план) объекта землеустройства составляется для отображения в графической форме местоположения, размера, границы земельного участка и ограниченных в использовании частей земельного участка, а также размещения объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

План земельного участка должен составляться по данным межевания, а его границы должны определяться по координатам поворотных и узловых точек.

При составлении плана земельного участка могут быть использованы данные по съемке ситуации и границ контуров земельных угодий, полученные в результате:

- межевания земельного участка на местности;
- проведения инженерно-геодезических изысканий для строительства (инженерно-топографический план);
- имеющихся картографических материалов, достоверность которых определяется при проведении работ по межеванию земельного участка на местности.

На плане земельного участка должны быть отображены:

границы земельного участка, в том числе границы посторонних (вкрапленных) земельных участков, земельных участков переданных в аренду, в том числе под размещение рекламы, а также границы смежных (прилегающих) земельных участков;

установленные межевые знаки на поворотных точках границы (если на земельном участке проведены межевые работы по установлению границ на местности) и пункты опорной межевой сети (ОМС);

части земельного участка с особым режимом использования, то есть имеющие ограничения (обременения) и сервитуты;

расположенные на земельном участке здания, строения и сооружения и т.п.;

границы контуров сельскохозяйственных и других земельных угодий в соответствии с требованиями государственного земельного кадастра.

При формировании и межевании земельного участка линейных объектов, как правило, затрагивается несколько земельных участков, на которые обладают правами разные лица. Поэтому особые требования предъявляются к оформлению **Землеустроительного дела** (межевого дела), которое должно включать графические и текстовые сведения обо всех затрагиваемых земельных участках в соответствии с требованиями Инструкции по межеванию земель. План земельного участка изготавливается после проведения землеустроительных работ на местности и включается в состав документов землеустроительного дела.

Для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет на основании документов, включенных в состав землеустроительного дела и данных государственного кадастра о ранее учтенных земельных участках изготавливается **Описание земельных участков**, включающее документы как по вновь образованному земельному участку, так и для внесения изменений по ранее учтенным земельным участкам, за счет частей которых сформирован новый земельный участок для строительства объекта.

Состав Описания земельных участков, формы документов, правила внесения сведений установлены в «Требованиях к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327.

Таким образом, по результатам межевания должно производиться оформление Землеустроительного дела (межевого дела) и Описание земельных участков по всем затрагиваемым земельным участкам и их частям:

- для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;
- для внесения в государственный земельный кадастр уточненных сведений о ранее учтенных земельных участках и (или) сведений о сформированных частях земельных участков.

Описание земельных участков передается в орган, осуществляющий ведение государственного земельного кадастра (ФГУ Земельная кадастровая палата), а один экземпляр Землеустроительного дела передается в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. При этом учитываются требования «Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.02 г. №514, в котором установлено: «юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие проведение землеустройства, обязаны бесплатно передавать в фонд данных 1 экземпляр подготовленной ими землеустроительной документации в месячный срок со дня ее утверждения».

В результате постановки земельного участка на государственный кадастровый учет изготавливается кадастровый план земельного участка.

В разъяснении Росземкадастра от 2 августа 2001 г. N ВК/435 "О порядке оформления документов ГЗК" указано, что «в соответствии с Федеральным законом "О государственном земельном кадастре" от 02.01.2000 N 28-ФЗ и изданными в его развитие нормативными актами документом, выдаваемым заявителю для государственной

регистрации прав на земельные участки, является оформленный в установленном порядке кадастровый план земельного участка, а не чертеж его границ, изготовленный в соответствии с Инструкцией по межеванию».

Правила оформления кадастрового плана земельного участка. ГЗК-1-Т.О-04-01-01 утверждены Росземкадастром 10 апреля 2001 г. Правилами установлены общие сведения о составе и структуре кадастрового плана земельного участка (КПЗУ), а также требования к оформлению выписки из государственного земельного кадастра (ГЗК) в форме кадастрового плана земельного участка, изготавливаемого для предоставления сведений государственного земельного кадастра в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра" от 02.12.2000 N 918.

15.3. Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений

(Положение утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105. Изменения и дополнения внесены согласно постановлению Правительства Российской Федерации «О внесении изменений и дополнений в постановления Правительства Российской Федерации по вопросам градостроительства и землепользования» от 21.08.2000 № 615)
(Извлечение)

«1. Настоящее Положение разработано с целью закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в городах и других поселениях в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с недвижимостью.

2. Положение направлено на решение следующих задач:

установление границ сложившихся объектов недвижимости;

формирование новых объектов недвижимости в сложившейся застройке.

3. Установление границ землепользований (далее именуется - межевание) производится в отношении как застроенных, так и подлежащих застройке территорий в соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки городов и других поселений, иными документами территориального развития.

При межевании территории сложившейся застройки городов и других поселений из границ земельного участка исключаются территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями, а также территории общего пользования.

4. Для всех типов застройки являются обязательными следующие правила межевания:

границы и размеры земельных участков, переданных в собственность, владение, пользование юридических и физических лиц, а также государственных и муниципальных земельных участков, сданных в аренду до принятия настоящего Положения, не подлежат пересмотру за исключением случаев, предусмотренных Федеральными законами Российской Федерации;

в границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам социальной инженерно-транспортной инфраструктуры;

при установлении границ должно быть предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования и застройки, действовавшими в период строительства.

5. При межевании застроенных территорий проводится:

выделение кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры с выделением территорий транспортных и инженерных коммуникаций в соответствии с планом красных линий;

межевание территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры на земельные участки посредством установления границ существующих и новых объектов недвижимости.

6. При межевании территорий используются методики установления границ землепользований (межевания) при застройке городов и других поселений, утверждаемые совместными решениями Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Министерства имущественных отношений Российской Федерации.

7. Работы по межеванию проводятся на основании постановлений органов местного самоуправления или по заявкам владельцев недвижимости. Постановление органов местного самоуправления о межевании и сроки его проведения публикуются в местной печати.

8. Межевание включает:

подготовительные работы (сбор заявок владельцев недвижимости на установление границ земельного участка, данных бюро технической инвентаризации и территориальных органов по земельным ресурсам и землеустройству по всем объектам, расположенным на территории квартала, микрорайона, подлежащей межеванию, проектно-планировочной и градостроительной документации опорных планов, планов инженерно-транспортной инфраструктуры, документов землеотвода, правоустанавливающих документов на пользование земельным участком;

подготовительные работы (сбор заявок владельцев недвижимости на установление границ земельного участка, данных бюро технической инвентаризации и территориальных органов по земельным ресурсам и землеустройству по всем объектам, расположенным территории квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры, подлежащей межеванию, градостроительной документации, опорных планов, планов инженерно-транспортной инфраструктуры, документов по землеотводу, правоустанавливающих документов на пользование земельным участком; обследование на местности подлежащей размежеванию территории и выявление фактического использования земельного участка);

разработку проекта межевания территории квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры, согласование его с физическими и юридическими лицами владельцами недвижимости и утверждение в установленном порядке;

установление границ на местности.

9. Разработка проекта межевания территории осуществляется по инициативе органов местного самоуправления или физических и юридических лиц - владельцев недвижимости, расположенной в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в отношении квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры в границах красных линий в масштабе 1:2000 и является открытой информацией.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов, другим границам.

К проекту межевания территории прилагаются: акты согласования границ землепользований; каталог координат границ землепользований; перечень сервитутов; пояснительная записка.

10. Проект межевания территории утверждается решением органа местного самоуправления и является основанием для установления границ земельных участков на местности, закрепления их межевыми знаками и регистрации недвижимости в установленном порядке. Возведение владельцами ограждений регламентируется правилами застройки.

11. Организация работ по межеванию внутри существующей жилой застройки может осуществляться комиссией, специально создаваемой органами местного самоуправления на период проведения работ по межеванию, в которую включаются руководители и специалисты соответствующих комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, архитектуре и градостроительству, управлению государственным (муниципальным) имуществом. В работе комиссии могут принимать участие представители иных органов местного самоуправления, а также физические и юридические лица, представляющие интересы владельцев недвижимости и иных граждан».

15.4. Программа KLAB для автоматизированного изготовления документов землеустроительного дела, описания земельных участков и решения геодезических задач

В большинстве регионов Российской Федерации успешно применяются различные геодезические, землеустроительные и комплексные кадастровые программы, позволяющие автоматизировать обработку данных геодезических измерений, ввод и хранение информации, ведение государственного земельного кадастра и изготовление правоустанавливающих документов на земельные участки. Подробные сведения о таких программах можно получить в Росземкадастре России, а также в ГИС-ассоциации, которая организует форумы и семинары с участием авторов-разработчиков указанных программ. Подробные сведения можно узнать в интернете по следующим адресам: <http://www.goscomzem.ru> (адрес Росземкадастра) или <http://www.gisa.gubkin.ru> (адрес ГИС-ассоциации).

(В данной книге-пособии дается описание программы KLAB, не потому, что она является лучшей из всех (наоборот она обладает весьма скромными достоинствами), а потому, что ее автор является одним из соавторов данного Пособия, поэтому приводит информацию о том, что ему хорошо известно и может быть полезно для других участников землеустроительного процесса).

После предоставления земельного участка производится установление в натуре его границ и закрепление их межевыми знаками установленного образца. Выполняются необходимые геодезические измерения и привязка к пунктам межевой сети. Для обработки результатов геодезических измерений, оформления необходимых документов (плана земельного участка, приложений к плану и др.), то есть для решения *локальных* задач можно использовать программу KLAB.

Назначение программы KLAB:

Составление и печать **плана земельного участка** по координатам поворотных точек и оформление других документов при купле-продаже, других сделках, изъятии и предоставлении земельных участков.

Оформление документов при массовой инвентаризации земельных участков физических и юридических лиц в населенных пунктах.

Оформление межевого дела в соответствии с требованиями Инструкции по межеванию земель.

Решение геодезических задач (вычисление координат теодолитного хода, полигона, уравнивание теодолитных ходов, обработка журнала полевых измерений по методу полярной засечки с накоплением координат, полученных на различных станциях, обработка засечек, привязки к стенным реперам, передача координат с вершины на землю, перевычисление прямоугольных координат, вычисление площадей по координатам до 12000 точек, решение обратной геодезической задачи и др.).

Производится уникальный расчет координат формируемого земельного участка (когда требуется выделить новый земельный участок или отделить собственность от аренды):

а) по заданной площади параллельно любой из сторон земельного участка;

б) по заданным промерам относительно любой из сторон земельного участка.

Вычисление координат по данным линейных измерений (методом треугольника).

Перевычисление данных земельного архива (мер линий, румбов или дирекционных углов) для вычисления утраченных координат.

7. Составление акта нормативной цены земельного участка.

8. Составление проекта постановления органа местного самоуправления об изменении площади земельного участка по данным измерений на местности, договора аренды земельного участка и др.

9. Оформление «ОПИСАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ» (титульный лист, раздел "чертеж земельных участков", раздел "описание границ", «сведения о вновь образованных и прекращающих существование участках границ», форма ЕГРЗ ф.1.1 «земельный участок», форма ЕГРЗ ф.1.2 «сведения о правах», форма ЕГРЗ ф.1.3 «сведения о частях и обременениях») для постановки на государственный кадастровый учет, также форм для кадастрового учета: В1, В2, В3 и др.

Для работы с программой KLAD не требуется специально обученных операторов, проведения курсов, семинаров, а достаточно первоначальных познаний об электронной таблице MS Excel, то есть пользоваться могут самостоятельно техники и инженеры, выполняющие землеустроительные работы. Для тех, кто еще не знаком с MS Excel и хочет самостоятельно узнать секреты и тайны этой электронной таблицы, автор программы Klad написал свою книгу «Microsoft Excel. Приемы и методы практического программирования», предназначенную для инженерно-технических работников, пытающихся решать производственные задачи с помощью компьютера.

Основные принципы программы KLAD:

Отсутствие внешних эффектов: простота ввода, наглядность и доступность для постоянного самоконтроля и редактирования.

Максимальная скорость ввода за счет применения рациональных и экономных по времени и затратам труда приемов и способам. За рабочий день можно ввести данные по 100 земельным участкам и распечатать в автоматическом режиме выходные формы по всем участкам кадастрового квартала.

Ввод исходных данных производится на рабочий лист «ВВОД», а остальные выходные формы формируются автоматически.

План земельного участка, построенный по координатам (для печати требуется лазерный принтер);

Приложение к плану земельного участка и другие документы в соответствии с требованиями Инструкции по межеванию земель.

Решение отдельных задач при межевании земель с помощью программы KLAD:

Расчет протяженности и площади полосы отвода автомобильной дороги в разрезе смежных землепользователей. Этот расчет можно применять при установлении охранных зон линейных объектов и заключении договоров о сервитутах;

Обработка журнала полевых измерений: вычисление координат точки (пикета) по измеренному углу и расстоянию до точки. Имеется возможность сохранить данные по всем точкам съемочного обоснования, распечатать, изготовить планы земельных участков в программе **KLAD** или конвертировать в формат с расширением **med** для использования в программе ПАНОРАМА (Карта 2000);

Вычисление координат при отрезке от земельного участка его части: а) по заданной площади с точностью до 1 м²; б) по заданным размерам сторон или углов. Например, при измерении в натуре площадь земельного участка, находящегося в собственности, оказалась больше, чем в правоустанавливающих документах, или больше нормы передачи земель в собственность бесплатно в данном населенном пункте. Поэтому для совершения сделок следует изготовить отдельные документы на земельный участок, находящийся в собственности, и на участок, который принадлежит на ином праве (аренде, пользовании, владении). В результате вычислений получаются **координаты** каждой заданной части земельного участка, размеры сторон до 1 сантиметра и углы, которые позволяют перенести границу в натуре, изготовить новые документы с заданной точностью до 1 м²;

Вычисление углов в треугольнике, координат точек, дирекционных углов, румбов, периметра и площади треугольника по трем измеренным линиям. Вычисление параметров земельного участка, состоящего из нескольких треугольников, по измеренным линиям;

Вычисление координат разомкнутого и замкнутого теодолитного хода (полигона) и определение площади полигона.

Увязка координат теодолитных ходов с одной узловых точкой (до 100 теодолитных ходов одновременно);

Построение плана теодолитного хода (полигона) и печать соответствующей ведомости координат;

Решение обратной геодезической задачи с одновременным вычислением площади: вычисление горизонтальных проложений и дирекционных углов и румбов по известным координатам. Имеется возможность одновременно обработать данные по неограниченному количеству точек. Например, по границе субъекта Российской Федерации (5000 точек) производилось вычисление общей площади и решение обратной геодезической задачи;

KLAD - Выходные формы для вложения в ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО (межевое дело) в соответствии с требованиями инструкции по межеванию земель:

План земельного участка на листе формата А4. План соответствует требованиям, предъявляемым при оформлении планов для купли-продажи земельных участков или их инвентаризации. Построение плана производится по координатам в масштабе от 1:100 до 1:50000 (оптимальный масштаб определяется автоматически). Координаты вводятся на рабочий лист «Ввод». Можно просматривать Планы участков до печати. Можно печатать штучно или автоматически все участки в кадастровом квартале (100 штук).
Приложение к плану земельного участка. Содержит сведения о зарегистрированном праве, категории земель, ограничениях и обременениях и др. Можно печатать штучно или автоматически весь список.
Каталог координат земельного участка. Форма предназначена для распечатки каталога координат, горизонтальных проложений, румбов и дирекционных углов по земельному участку из списка, то есть из формы «Ввод». Можно печатать штучно или автоматически весь список.
Титульный лист для межевого дела физических и юридических лиц
Список исполнителей межевого дела по юридическим лицам
Опись документов, находящихся в деле по физическим лицам
Опись документов, находящихся в деле по юридическим лицам
Пояснительная записка к межевому делу для физических лиц
Пояснительная записка к межевому делу для юридических лиц
Задание по межеванию земель физических лиц
Задание по межеванию земель физических лиц с учетом частных требований ФГУ «Земельная кадастровая палата»
Задание по межеванию земель юридических лиц
Техническое задание на выполнение землеустроительных работ по межеванию земель юридических и физических лиц, когда заказчиком предъявляются дополнительные требования к объему и стоимости работ
Схема привязки границ земельного участка к пунктам геодезической опоры и межевой сети
Схема теодолитного хода. Ход может быть построен по координатам.
Акт установления и согласования границ земельного участка. Применяется для межевания юридических лиц. Дополнен разделом о сдаче межевых знаков на хранение
Описание межевых знаков, существующих и вновь установленных при межевании земельного участка. Нестандартная форма используется для межевания физических лиц.
Акт согласования границ земельного участка при межевании физических лиц
Акт контроля и приемки материалов межевания земель производителем работ. Форма применяется при подготовке межевых дел по физическим лицам. Изготовлена по заданию ФГУ «Земельная кадастровая палата»
Акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков. Применяется для юридических лиц.
Проект постановления органа местного самоуправления «Об утверждении материалов межевания на местности земельного участка» физических и юридических лиц.
Проект постановления органа местного самоуправления «Об уточнении площади земельного участка, обладателем права пожизненного наследуемого владения, которого является физическое лицо»
Проект постановления органа местного самоуправления «О передаче земельного участка в собственность, ранее находившемся в постоянном пользовании»
Проект постановления органа местного самоуправления «О передаче земельного участка в собственность»
Обзорный план размещения земельного участка в поселении
Заявление (заявка) на производство работ по межеванию земельного участка на местности
Проект границ земельного участка (в формате А3 или А4+А4). Предназначен для проведения согласований по юридическим лицам перед установлением границ на местности
План земельного участка (в формате А3 или А4+А4) с ситуацией и всеми постройками и условными обозначениями. Изготавливается для юридических лиц.
Экспликация земель, которая заполняется по юридическим лицам
Кроки пунктов геодезической опоры и межевой сети
Каталог координат исходных пунктов геодезической опоры и межевой сети
Извещение и доверенность для участия в установлении и согласовании на местности границ земельного участка. Применяется при межевании юридических лиц или спорных участков физических лиц.
Обработка журналов полевых измерений (теодолитной съемки). По измеренному углу и горизонтальному проложению определяются координаты точек (пикетов). Эта форма не зависит от рабочего листа «Ввод», однако из этой формы можно передать вычисленные координаты на рабочий лист «Ввод» или «Участок» для составления плана земельного участка или нанесения точек на план (бумажный или электронный носитель)
Договор на предоставление земельного участка в аренду физическим и юридическим лицам
В стандартной форме «Ввод» можно ввести координаты по одному участку в количестве до 40 точек. Форма «Участок» расширяет возможности и предназначена для ввода координат по земельному участку от 40 до 100 точек.
Акт установления нормативной цены земельного участка составлен по стандартной форме. Позволяет вводить и

учитывать местные коэффициенты для расчета.
Список сосособственников земельного участка. Строка первого сосособственника формируется автоматически, а остальные дописываются вручную, поскольку не ставилось задачи хранить абсолютно всю информацию.
Геоданные по границе земельного участка. Применяется если количество точек по границе участка больше 40, но меньше 100, то есть при печати координат из формы «Участок».
Список собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков по данным земельного учета, который формируется на основании формы «Ввод» после обработки данных по кадастровому кварталу
Реестр собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков по данным инвентаризации, который формируется на основании формы «Ввод» после обработки данных по кадастровому кварталу. (Приложение 1 к постановлению администрации)
Список земельных участков, имеющих ограничения и обременения по использованию (сервитуты), который формируется на основании формы «Ввод» после обработки данных по кадастровому кварталу. (Приложение 2 к постановлению администрации)
Расчет протяженности и площади полосы отвода автомобильной дороги. Применяется при отводах земель или инвентаризации земель автомобильных дорог, других линейных объектов, а также при установлении сервитутов.
Перевычисление прямоугольных координат из одной системы в новую прямоугольную систему
Обратная геодезическая задача (определение расстояний и дирекционных углов по координатам, а также вычисление общей площади по координатам). (Можно обработать до 100 точек, но при необходимости после копирования (размножения) формул из строки 103 "Печать-обрат" и из строки 103 "Обрат" можно вычислить площадь земельного участка до 12000 точек и одновременно решить обратную геодезическую задачу). Незаменима при установлении границ субъектов Российской Федерации, отдельных муниципальных образований или юридических лиц.
KLAD - Выходные формы для постановки на государственный кадастровый учет - ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ в соответствии с приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327:
Титульный лист
Раздел "Чертеж земельных участков"
Раздел "Описание границ"
«Сведения о вновь образованных и прекращающих существование участках границ»
Форма ЕГРЗ ф.1.1 Земельный участок
Форма ЕГРЗ ф.1.2 Сведения о правах
Форма ЕГРЗ ф.1.3 Сведения о частях и обременениях
Кадастровая форма В1 содержит общие сведения к плану земельного участка.
Кадастровая форма В2 «План границ земельного участка». Соответствует требованиям ЕГРЗ + требованиям по оформлению плана земельного участка при совершении сделки купли-продажи.
Кадастровая форма В3 Сведения о сформированных частях земельного участка и обременениях
Кадастровая форма В4 «План границ <i>части</i> земельного участка»
Кадастровая форма В5 Описание границ земельного участка
Кадастровая форма В6 Координаты границ земельного участка
KLAD - Специальные формы для выполнения расчетов:
Форма «Расчет» предназначена для отрезки от земельного участка его части: а) по заранее заданной площади; б) по заранее заданным сторонам; в) по заранее заданному углу (параллельно одной из сторон участка). В результате расчета получаются координаты нового (отрезаемого) земельного участка. В этой форме вводятся данные только по четырехстороннему участку (координаты 4-х угловых точек) и вычисляются координаты 2-х точек линии отреза.
Обработка теодолитного хода или полигона: по измеренному горизонтальному проложению и углу вычисляются координаты точек съёмочного обоснования. Имеется связь с рабочим листом «Ввод» для построения плана теодолитного хода (полигона). Можно распечатать сокращенную или полную ведомость с приращениями координат.
Вычисление координат и построение плана участка по дирекционным углам. Встречаются ситуации, когда имеются горизонтальные проложения и дирекционные углы по границе земельного участка, но нет координат и нет плана границ, а эта форма позволит все это восстановить.
Обработка данных по 3-м измеренным линиям в треугольнике. Если известны координаты одной из точек, то определяются и координаты других точек. Вычисляются углы при точках и площадь треугольника. Можно по общей линии в треугольнике произвести вычисления по другому треугольнику. Можно использовать при комбинированной съемке.
Вычисление недоступного (непрístupного) расстояния по 2-м углам и базисному расстоянию
Обработка измерений по привязке к стенным геодезическим знакам

Производство вычислений по засечкам: а) линейной; б) линейно-угловой; в) обратной угловой засечки (наблюдения из определяемого пункта "Р"); г) прямой угловой засечки (наблюдения из известных пунктов на определяемый пункт "Р")
Формы для частных вычислений углов с округлением их до градусов, минут или секунд: а) Вычисление измеренного угла по известным дирекционным углам; б) Вычисление дирекционного угла; в) Вычисление измеренного угла.
Передача координат с вершины знака на землю.



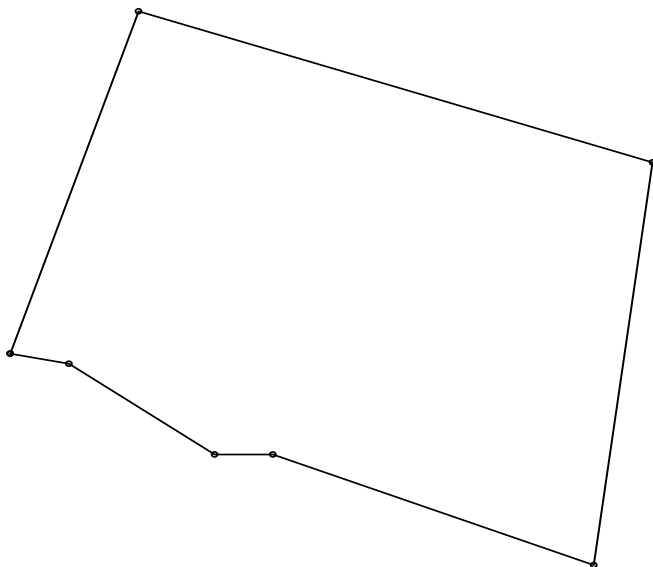
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 32:02:09 08 007:0001

ЭКЗ. №

ПЛАН

земельного участка, обладателем права собственности, которого
является Грозный Иван Васильевич

Адрес, местоположение: Брянский район, с. Глинищево, улица им. Карла Маркса, дом 15, кв. 7
Назначение: для индивидуального жилищного строительства Площадь 7622 м²



Масштаб 1:1000 с точностью масштаба 1:2000

N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр.мин	N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр.мин	N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр.мин	N.N. точек	Длина линии, м	Дирекц. угол, гр.мин
1	71.47	17°55.68'									
2	92.97	108°49.48'									
3	80.62	167°17.3'									
4	59.25	281°48.08'									
5	10	270°0'									
6	30.81	305°45.23'									
7	10.2	281°18.6'									

Описание границ смежных землепользований

От 1 до 3 Земли общего пользования
От 3 до 4 Земли участка 2, ул. Карла Маркса, 24
От 4 до 1 Земли сельской администрации

План составлен по материалам теодолитной
съёмки ФГУП "Брянскземпроект"
Инженер Семенищенков А.А.
Дата 12.11.02г
2-й экз. получил _____

Брянская область Брянский район
Комитет по земельным ресурсам и
землеустройству
Попенко А.В.
Дата _____

ЕГРЗ.Государственный реестр земель кадастрового района. Раздел "Земельные участки"

Ф.1.1

1	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК:		1.1 Кадастровый номер _____	1.2 Положение на ДКК _____	2 Лист _____																				
3	Дополнительно введены формы: 1.1/С. "Состав земельного участка"; 1.2. "Сведения о правах"; 1.3. "Сведения о частях"; 1.4. "Сведения о базовых платежах за землю и оценке"; 1.6. "Специальные сведения"; 1.7. "План границ земельного участка"; 1.8. "Описание границ" 1.9. "План границ части земельного участка".																								
4	Включен в состав земельного участка № _____ порядковый номер записи в Ф.1.1./С _____																								
5	Предыдущие номера _____ нет _____																								
6	Наименование участка: _____ нет _____																								
7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного: _____ в границах участка _____ за пределами участка _____																								
7.1	наименование ориентира _____																								
7.2	почтовый адрес _____ ориентира _____ Брянская область, Брянский район, Глинищевская сельская администрация, с. Глинищево, улица им. Карла Маркса, дом 15, кв. 7																								
	(населенный пункт тип, полное наименование) _____ (адресная единица, тип, полное наименование) _____																								
7.3	участок находится примерно в _____ от ориентира по направлению на _____ (величина и ед. изм.) _____ (юг, юго-запад и тд.) _____																								
8	Категория земель: _____																								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена																	
8.2	-	7622 м2	-	-	-	-	-	-																	
8.3	-	-	-	-	-	-	-	-																	
8.4	-	-	-	-	-	-	-	-																	
9	Разрешенное использование _____ для индивидуального жилищного строительства																								
	10 Основание _____ (номер дела/номер документа по описи) _____																								
11	Фактическое использование (характеристика деятельности): _____																								
12	Площадь декларированная	13 Площадь уточненная	14 _____	15 _____																					
		7622 м ²	(подпись) _____	(подпись) _____																					
16	Последующие номера _____																								
17	Подраздел открыт _____ (подпись) _____																								
18	Изменены строки _____ предыдущего листа _____ (номер строки) _____ (подпись) _____																								
19	Лист аннулирован, взамен введен лист № _____ (подпись) _____																								
21	Общее количество листов документов подраздела:																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

16. Выбор места размещения объекта с учетом безопасности

Одним из основных принципов земельного законодательства установленных Земельным кодексом (статья 1) является «приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат».

При выборе земельных участков для размещения объектов учитываются требования по обеспечению:

пожарной безопасности;
безопасности дорожного движения;
защите от чрезвычайных ситуаций, их предупреждению и ликвидации, гражданской обороне объекта и прилегающей территории;
охраны и безопасности эксплуатации существующих объектов инженерной и транспортной сети.

В данном разделе приведены извлечения из действующих нормативных правовых актов и примеры оформления соответствующих заключений при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства.

Заключение пожарной инспекции

Нормативные правовые акты по пожарной безопасности

В целях совершенствования государственного управления в области пожарной безопасности, повышения готовности единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, объединения сил и средств при организации и проведении первоочередных аварийно-спасательных работ, связанных с тушением пожаров, указом Президента Российской Федерации от 9 ноября 2001 г. N 1309 "О совершенствовании государственного управления в области пожарной безопасности" Государственная противопожарная служба Министерства внутренних дел Российской Федерации преобразована в Государственную противопожарную службу Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, включив в ее состав входящие по состоянию на 1 октября 2001 г. в систему Государственной противопожарной службы Министерства внутренних дел Российской Федерации центральные и территориальные органы, подразделения, учреждения, предприятия, организации с состоящим на их балансе имуществом.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона «О пожарной безопасности» от 21.12.94 № 69 -ФЗ с изменениями от 22 августа 1995 г., 18 апреля 1996 г., 24 января 1998 г., 7 ноября, 27 декабря 2000 г., 6 августа, 30 декабря 2001 г.: «Государственный пожарный надзор - специальный вид государственной надзорной деятельности, осуществляемый должностными лицами органов управления и подразделений Государственной противопожарной службы в целях контроля за соблюдением требований пожарной безопасности и пресечения нарушений».

Должностные лица органов управления и подразделений Государственной противопожарной службы при осуществлении государственного пожарного надзора имеют право:

входить беспрепятственно в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в жилые и иные помещения, на земельные участки граждан при наличии достоверных данных о нарушении требований пожарной безопасности, создающем угрозу возникновения пожара и (или) безопасности людей;
участвовать с правом решающего голоса в работе комиссии по выбору площадок (трасс) строительства, а также комиссий по приемке законченного строительства (реконструкцией) объектов;
рассматривать и согласовывать в части соблюдения требований пожарной безопасности градостроительную и проектно-сметную документацию на строительство, капитальный ремонт, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение предприятий, зданий, сооружений и других объектов при обоснованных отступлениях от действующих требований пожарной безопасности или при отсутствии указанных требований;
проводить на предприятиях, выполняющих проектные и проектно-исследовательские работы, выборочные проверки в части соответствия разрабатываемой ими проектной и проектно-сметной документации требованиям пожарной безопасности;
давать руководителям предприятий, должностным лицам и гражданам обязательные для исполнения предписания по устранению нарушений требований пожарной безопасности, обеспечению пожарной безопасности товаров (работ, услуг), снятию с производства, прекращению выпуска и приостановке реализации товаров (работ, услуг), не соответствующих требованиям пожарной безопасности;
приостанавливать полностью или частично работу предприятий (отдельных производств), производственных участков, агрегатов, эксплуатацию зданий, сооружений, помещений, проведение отдельных видов работ при выявлении нарушения требований пожарной безопасности, создающего угрозу возникновения пожара и (или) безопасности людей, а также в случае невыполнения этих требований при проектировании, строительстве, капитальном ремонте, реконструкции, расширении, техническом перевооружении предприятий, зданий, сооружений и других объектов и др.

При согласовании земельного участка следует иметь в виду, что наряду с требованиями пожарной безопасности органы пожарной охраны ставят вопрос об отчислении средств. Дело в том, что Федеральным законом «О пожарной безопасности» (статья 10) установлено: «Для выполнения возложенных на пожарную охрану задач органами местного самоуправления устанавливаются обязательные отчисления в размере 0,5 процента от общей сметной стоимости работ по строительству, капитальному ремонту, реконструкции объектов, расширению, техническому перевооружению предприятий, зданий, сооружений и других объектов за исключением работ, финансируемых за счет средств местных бюджетов».

Государственный пожарный надзор в лесах осуществляется органами Федеральной службы лесного хозяйства России, а на подземных объектах и при ведении взрывных работ - органами Федерального горного и промышленного надзора России.

Положение о ведомственной пожарной охране Службы поискового и аварийно-спасательного обеспечения полетов Федеральной авиационной службы России, утверждено приказом Федеральной авиационной службы РФ от 11 декабря 1998 г. N 361.

Положение о ведомственной пожарной охране Минтопэнерго РФ, утвержденное приказом Минтопэнерго РФ от 25 марта 1997 г. N 88 и согласовано письмом Главного управления Государственной противопожарной службы МВД РФ от 4 февраля 1997 г. N 20/3/2.177.

Порядок создания подразделений добровольной пожарной охраны и регистрации добровольных пожарных введен в действие приказом МВД РФ от 2 апреля 2001 г. N 390

Постановлением Правительства РФ от 12 июля 1996 г. N 789 "О фондах пожарной безопасности и противопожарном страховании" (с изменениями от 19 июня 1998 г., 20 февраля 2002 г.) установлено, что фонды пожарной безопасности могут создаваться в г. Москве и в закрытых административно-территориальных образованиях.

Лица, ответственные за нарушение требований пожарной безопасности, могут быть привлечены к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством (из статьи 38 Федерального закона «О пожарной безопасности»).

16.1.2. Порядок согласования органами государственного пожарного надзора Российской Федерации проектно-сметной документации на строительство

НПБ 03-93

(Нормы Государственной противопожарной службы МВД России)

РАЗРАБОТАНЫ и подготовлены к утверждению
отделом нормирования

требований безопасности ГУГПС МВД
России (Кондрашин Ю.М., Ларцев Г.А.,
Татаров В.Е.)

СОГЛАСОВАНЫ с Госстроем России
(письмо от 01.06.93 г. N 13|151)

УТВЕРЖДЕНЫ главным государственным
инспектором Российской Федерации по
пожарному надзору

ВВЕДЕНЫ В ДЕЙСТВИЕ приказом МВД России от 6 декабря 1993 года N 521

ДАТА ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ 31 ЯНВАРЯ 1994 г.

С введением в действие НПБ 03-93 "Порядок согласования органами Государственного пожарного надзора Российской Федерации проектно-сметной документации" утрачивают силу "Правила и порядок согласования органами Государственного пожарного надзора проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений", утвержденные ГУПО МВД СССР 28.05.90 г.

Нормы содержат положения, регламентирующие порядок рассмотрения и согласования органами Государственного пожарного надзора Российской Федерации проектно-сметной документации на стадии технико-экономического обоснования предпроектных предложений, проекта (рабочего проекта) и рабочей документации на строительство новых, расширение, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт и техническое перевооружение действующих предприятий, зданий и сооружений (далее - проектно-сметная документация) независимо от видов и форм собственности, источников финансирования, ведомственной принадлежности.

Представитель Органа Государственного пожарного надзора принимает участие в выборе земельных участков (или трассы) для строительства и проводит согласование документов: акта выбора земельного участка и плана (чертежа) размещения земельного участка.

Для проведения согласования и подготовки заключения требуются следующие сведения:

1. Наименование объекта.
2. Ведомственная принадлежность.
3. Вид собственности.
4. Адрес.
5. Данные о выбираемой площадке (трассе) и намечаемом к строительству объекте.
- 5.1. Площадь земельного участка (га).
- 5.2. Расстояние от границ отводимого участка до ближайшей военизированной или профессиональной пожарной части, расположенной в населенном пункте, районе, городе по дороге с твердым покрытием (км).

- 5.3. Здания, сооружения, в том числе подлежащие сносу, магистральные газопроводы, нефтепроводы, ЛЭП и т.п., расположенные на выбираемом участке (трассе).
- 5.4. Здания, сооружения, в том числе подлежащие сносу, магистральные газопроводы, нефтепроводы, ЛЭП и т.п., расположенные в пределах требуемых противопожарных разрывов.
6. Характеристика проектируемого объекта.
- 6.1. Ориентировочная сметная стоимость (тыс. руб.).
- 6.2. Количество зданий.
7. Характеристика основных зданий и сооружений.
- 7.1. Номер по порядку.
- 7.2. Этажность.
- 7.3. Размеры в плане.
- 7.4. Степень огнестойкости.
- 7.5. Категория по взрывопожарной и пожарной опасности.
8. Характеристика существующих сетей (при привязке к ним).
9. Генеральный заказчик.
10. Генеральный проектировщик.
11. Вид проекта - индивидуальный, типовой.
12. Намечаемые сроки проектирования.

В заключении НПБ 03-93 установлено:

«11. Срок действия заключения органа Государственного пожарного надзора (акта о выборе площадки, трассы для строительства) распространяется на всю продолжительность проектирования, строительства и эксплуатации предприятия, здания и сооружения.

Согласование органом Государственного пожарного надзора площадки (трассы) для строительства не включает необходимости внесения в установленном порядке изменений в разрабатываемую в дальнейшем проектно-сметную документацию.

12. Материалы по выбору площадки (трассы) для строительства и копия утвержденного акта направляются на контроль в местный орган Государственного пожарного надзора».

16.1.3. Правила пожарной безопасности

Правила пожарной безопасности действуют как для строящихся, так и для расширяющихся действующих объектов. Последние по времени Правила введены приказом МВД РФ от 14 декабря 1993 г. N 536 "О введении в действие Правил пожарной безопасности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями, введенными в действие приказами МВД России от 25 июля 1995 г. № 282, от 10 декабря 1997 г. № 814 и от 20 октября 1999 г. № 817).

Правила пожарной безопасности обязательны для выполнения предприятиями, учреждениями, организациями и иными юридическими лицами независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

Нарушение (невыполнение, ненадлежащее выполнение или уклонение от выполнения) требований пожарной безопасности, в том числе Правил, влечет уголовную, административную, дисциплинарную или иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Правилами установлены следующие требования пожарной безопасности к территориям,

зданиям, сооружениям, помещениям (извлечения):

1.3.1. Содержание территории.

1.3.1.1. Территория населенных пунктов и предприятий в пределах противопожарных разрывов между зданиями, сооружениями и открытыми складами, а также участки, прилегающие к жилым домам, дачным и иным постройкам, должны своевременно очищаться от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.

1.3.1.2. Противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями, штабелями леса, пиломатериалов, других материалов и оборудования не разрешается использовать под складирование материалов, оборудования и тары, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений.

1.3.1.3. Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоемосточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда.

О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделения пожарной охраны.

На период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоемосточникам.

1.3.1.4. Временные строения должны располагаться от других зданий и сооружений на расстоянии не менее 15 м (кроме случаев, когда по другим нормам требуется больший противопожарный разрыв) или у противопожарных стен.

Отдельные блок-контейнерные здания допускается располагать группами не более 10 в группе и площадью не более 800 кв. м. Расстояние между группами этих зданий и от них до других строений, торговых киосков и т.п. следует принимать не менее 15 м.

2.4. Строительство сараев, гаражей и других построек (пристроек) должно осуществляться только после получения в установленном порядке разрешения.

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

15.2. Расположение производственных, складских и вспомогательных зданий и сооружений на территории строительства должно соответствовать утвержденному в установленном порядке генплану, разработанному в составе проекта организации строительства с учетом требований настоящих Правил и действующих норм проектирования.

Не допускается размещение сооружений на территории строительства с отступлениями от действующих норм и правил и утвержденного генплана.

15.3. На территории строительства площадью 5 га и более должно быть не менее двух въездов с противоположных сторон площадки. Дороги должны иметь покрытие, пригодное для проезда пожарных автомобилей в любое время года. Ворота для въезда должны быть шириной не менее 4 м.

Требования по пожарной безопасности зданий и сооружений установлены СНиП 21-01-97 «ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ», утвержденным Мистроем России от 13 февраля 1997 г. № 18-7

16.1.4. Размещение автозаправочных станций с учетом норм пожарной безопасности

Учитывая то, что повсеместно ведется строительство автозаправочных станций, приводим извлечения из норм пожарной безопасности, устанавливающие требования к размещению этих объектов.

Нормы пожарной безопасности автозаправочных станций установлены ГУГ Противопожарной службы МВД России: «АВТОЗАПРАВОЧНЫЕ СТАНЦИИ. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ НПБ 111-98»

(извлечения)

«Нормы устанавливают требования пожарной безопасности, предъявляемые к технологическому оборудованию, проектированию, строительству и реконструкции автозаправочных станций (АЗС), в соответствии с принятой классификацией и предназначенных для приема, хранения и заправки наземных транспортных средств моторным топливом:

- **Традиционная автозаправочная станция** - АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой характеризуется разнесением резервуаров и топливораздаточных колонок (ТРК).

Блочная автозаправочная станция - АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой характеризуется размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие.

Модульная автозаправочная станция - АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой характеризуется разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие.

Контейнерная автозаправочная станция - АЗС с надземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система которой характеризуется размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.

Топливозаправочный пункт - АЗС, размещаемая на территории предприятия и предназначенная для заправки транспортных средств этого предприятия.

Передвижная автозаправочная станция - предназначенная для розничной продажи топлива мобильная технологическая система, которая установлена на автомобильном шасси, прицепе или полуприцепе и выполнена как единое заводское изделие.

Многотопливная автозаправочная станция - АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива, среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо), сжиженный газ (сжиженный пропан-бутан) и сжатый природный газ.

Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция - АЗС, на территории которой предусмотрена заправка баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых автомобилей сжатым природным газом, используемым в качестве их моторного топлива.

Автомобильная газозаправочная станция - АЗС, на территории которой предусмотрена заправка баллонов грузовых, специальных и легковых автомобилей сжиженным газом (сжиженным пропан-бутаном), используемым в качестве их моторного топлива.

ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ

7. Выбор земельного участка (площадки) для строительства АЗС должен осуществляться с учетом положений НПБ 02-93 (извлечения были приведены в предыдущем подразделе).

8. АЗС должна располагаться преимущественно с подветренной стороны ветров преобладающего направления (по годовой "розе ветров") по отношению к жилым, производственным и общественным зданиям (сооружениям).

Не допускается размещение АЗС на путепроводах и под ними, а также на плавсредствах.

9. Планировка АЗС с учетом размещения на их территории зданий и сооружений должна исключать возможность растекания аварийного пролива топлива как по территории АЗС, так и за ее пределы.

На въезде и выезде с территории АЗС необходимо выполнять пологие повышенные участки высотой не менее 0,2 м или дренажные лотки, отводящие загрязненные нефтепродуктами атмосферные осадки в очистные сооружения АЗС.

10. При размещении АЗС минимальные расстояния следует определять:

- от стен резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров, наземных участков трубопроводов деаэрации, корпуса ТРК, границ площадок для автоцистерны (АЦ) и технологических колодцев, от стенок технологического оборудования очистных сооружений, а также (при определении расстояний между зданиями и сооружениями АЗС) от границ площадок для стоянки транспортных средств и от наружных стен и конструкций зданий АЗС;

- до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром, а для жилых и общественных зданий другого назначения - до окон (дверей);

- до ближайшей стены (перегородки) помещения (при расположении помещений различного функционального назначения в одном здании).

Минимальные расстояния до автомобильных дорог и улиц населенных пунктов определяются в зависимости от их категории по СНиП 2.07.01-89*, а именно:

до магистральных дорог и магистральных улиц общегородского значения – как для автомобильных дорог общей сети I, II и III категорий;

до поселковых дорог, магистральных улиц районного значения, главных улиц и основных улиц в жилой застройке сельских поселений – как для автомобильных дорог общей сети IV и V категорий;

до остальных дорог и улиц – не нормируются.

11. АЗС с надземными резервуарами подразделяются на два типа:

тип А - если общая вместимость резервуаров контейнерной АЗС более 20 м³;

тип Б - если общая вместимость резервуаров контейнерной АЗС не более 20 м³.

Общая вместимость резервуаров контейнерной АЗС не должна превышать 40 м³ при ее размещении на территории населенных пунктов и 60 м³ - вне населенных пунктов.

Единичная вместимость резервуаров или камер (при использовании многокамерного резервуара с двойными перегородками между камерами) АЗС, расположенных на территории населенных пунктов, не должна превышать 10 м³, а вне населенных пунктов - 20 м³.

Величину общей вместимости резервуаров модульной АЗС (в том числе величину, разделяющую АЗС на типы А и Б), а также единичной вместимости допускается увеличивать не более чем в 2 раза.

При использовании одностенных наземных резервуаров для хранения топлива параметры вместимости следует уточнять в соответствии с приложением 4.

12. Минимальные расстояния от АЗС до объектов, к ней не относящихся, принимаются в соответствии с таблицей.

№ п.п.	Наименование объектов, до которых определяется расстояние	Расстояние от АЗС с подземными резервуарами, м	Расстояние от АЗС с надземными резервуарами, м, типа	
			А	Б
1	2	3	4	5
1	Производственные, складские и административно-бытовые здания и сооружения промышленных предприятий (за исключением указанных в поз. 10)	15	25	
2	Лесные массивы: хвойных и смешанных пород лиственных пород	25 10	40 15	30 12
3	Жилые и общественные здания	25	80	40
4	Места массового пребывания людей	25	80	
5	Индивидуальные гаражи и открытые стоянки для автомобилей	18	30	20
6	Торговые палатки и киоски	20	25	
7	Автомобильные дороги общей сети (край проезжей части): I, II и III категории IV и V категории Маршруты электрифицированного городского транспорта (до контактной сети)	12 9 15	20 12 20	15 9 20
8	Железные дороги общей сети (до подошвы насыпи или бровки выемки)	25	30	
9	Очистные канализационные сооружения и насосные станции, не относящиеся к АЗС	15	30	25
10	Технологические установки категорий А _н , Б _н , Г _н , здания и сооружения с наличием радиоактивных и вредных веществ I и II классов опасности по ГОСТ 12.1.007		100	
11	Линии электропередачи, электроподстанции (в том числе трансформаторные подстанции)		по ПУЭ	
12	Склады: лесных материалов, торфа, волокнистых горючих веществ, сена, соломы, а также участки открытого залегания торфа	20	40	30

Примечания.

1. Расстояния от АЗС с надземными резервуарами, а также от подземных резервуаров до жилых общественных зданий I и II степени огнестойкости, указанные в таблице, допускается уменьшать не более чем на 25%, за исключением расстояний от надземных резервуаров с одностенными перекрытиями.

2. При оснащении технологической системы АЗС системой флегматизации или иными системами, предотвращающими воспламенение и/или сгорание паровоздушных смесей внутри технологического оборудования, указанные в таблице расстояния допускается уменьшать не более чем на 25% (за исключением указанных в поз. 3, 4, 10, 11).

3. При размещении АЗС рядом с лесными массивами расстояния до лесного массива хвойных и смешанных пород допускается сокращать в два раза, при этом вдоль границ лесного массива и прилегающей территории АЗС должно предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламя по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 м.

4. Расстояния не нормируются:

а) между зданиями сервисного обслуживания транспортных средств, если стена более широкого здания, обращенная в сторону другого здания, является противопожарной;

б) между зданиями сервисного обслуживания транспортных средств I и II степени огнестойкости категории Д;

в) между зданиями для персонала АЗС при условии, если в них отсутствуют помещения сервисного обслуживания водителей, пассажиров и их транспортных средств.

5. Размеры площадки для стоянки транспортных средств должны обеспечивать одновременное пребывание на ней не более 10 единиц транспортных средств. Расстояния по поз. 9 приведены до стоянок легкового и мототранспорта. При организации стоянок других транспортных средств расстояние до стен без проемов зданий I и II степени огнестойкости должно быть не менее 9 м, а остальные расстояния следует увеличивать на 50%.

15. Расстояние от края площадки для АЦ до надземно расположенного технологического оборудования, конструкций навесов и технологических шахт подземных резервуаров должно быть не менее 2 м. Если внутреннее пространство технологических шахт подземных резервуаров заполнено негорючим материалом, то указанное расстояние не нормируется.

16. При наличии на АЗС ограждения оно должно быть продуваемым и выполненным из негорючих материалов.

17. Движение транспортных средств по территории АЗС должно быть, как правило, односторонним. При этом должны быть предусмотрены раздельные въезд и выезд.

18. Не допускается озеленение территории АЗС кустарниками и деревьями, выделяющими при цветении хлопья, волокнистые вещества или опушенные семена.

19. При размещении АЗС вблизи посадок сельскохозяйственных культур, по которым возможно распространение пламени (зерновые, хлопчатник и т.п.), вдоль прилегающих к посадкам границ АЗС должно предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламя по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 м.

3. ТРЕБОВАНИЯ К ЗДАНИЯМ И СООРУЖЕНИЯМ

20. На АЗС могут размещаться следующие служебные и бытовые здания (помещения) для персонала АЗС: операторной, администрации, котельной, приема пищи, службы охраны, а также санузлы, кладовые для спецодежды, инструмента, запасных деталей, приборов и оборудования. Помимо указанных, на территории АЗС с подземными резервуарами допускается размещать здания (помещения) сервисного обслуживания пассажиров, водителей и их транспортных средств.

Для сервисного обслуживания пассажиров и водителей могут предусматриваться магазин сопутствующих товаров, кафе и санузлы. Для сервисного обслуживания транспортных средств могут предусматриваться посты технического обслуживания и мойки автомобилей.

На территории АЗС с наземными резервуарами, наряду с помещениями для персонала АЗС, допускается предусматривать помещения магазина сопутствующих товаров без торгового зала.

II. Требования к площадкам для размещения ПАЗС.

14. Размещение ПАЗС в пределах населенных пунктов допускается только на территории традиционных АЗС в период проведения на АЗС регламентных и ремонтных работ, не связанных с огневыми работами, заполнением и выдачей топлива с использованием оборудования этих АЗС. Во время нахождения ПАЗС на территории традиционных АЗС эксплуатация зданий сервисного обслуживания не допускается. При размещении ПАЗС вне населенных пунктов, а также в исключительных случаях на их территории, ее следует устанавливать на специально оборудованных для этой цели площадках, предусматриваемых в районах, недостаточно обеспеченных АЗС других типов. Места расположения таких площадок должны быть согласованы с территориальными подразделениями ГПС с учетом требований, предъявляемых для АЗС с надземными резервуарами, и следующих положений:

- на территории традиционных автозаправочных станций ПАЗС должны размещаться рядом с заправочным островком на одном из проездов таким образом, чтобы был обеспечен безопасный подъезд транспортных средств для заправки по противоположному проезду, относящемуся к этому островку. При этом спереди и сзади ПАЗС следует устанавливать временные ограждения;

- площадка для установки ПАЗС должна выбираться из условия возможности только одностороннего подъезда к ней транспортных средств с продольной стороны ПАЗС;

- расстояния от ПАЗС до зданий и сооружений следует принимать в соответствии с таблицей 1* (как для наземных резервуаров). Расстояние от ПАЗС до приемных колодцев ливневой канализации (при их наличии) должно быть не менее 10 м;

- площадка для установки ПАЗС и подъезды к ней должны иметь твердое покрытие, исключающее проникновение топлива в грунт;

- площадка для установки ПАЗС должна оснащаться устройством подсоединения заземления ПАЗС, отвечающего требованиям ПУЭ.

ТРЕБОВАНИЯ К АЗС, НА КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ПРИМЕНЕНИЕ ОДНОСТЕННЫХ РЕЗЕРВУАРОВ С НАЗЕМНЫМ РАСПОЛОЖЕНИЕМ

1. Применение одностенных резервуаров с наземным расположением допускается только на АЗС, размещаемых вне территорий населенных пунктов и предприятий, при выполнении требований настоящих норм, а также с учетом изложенных ниже положений.

2. Разделение контейнерной АЗС на типы А и Б проводится, исходя из условий:

тип А – если общая вместимость резервуаров АЗС от 20 до 60 м³;

тип Б – если общая вместимость резервуаров АЗС не более 20 м³.

Общая вместимость резервуаров модульной АЗС должна составлять: для типа А - от 40 до 100 м³, для типа Б - не более 40 м³.

Единичная вместимость резервуаров не должна превышать 10 м³.

3. Минимальные расстояния от АЗС до объектов, не относящихся к АЗС, принимаются в соответствии с таблицей.

	Наименование зданий, сооружений и других объектов	Расстояние, м, от АЗС типа	
		А	Б
	Производственные, складские и административно-бытовые здания и сооружения промышленных предприятий (за исключением указанных в поз. 10)	30	
	Лесные массивы: хвойных и смешанных пород	50	40
	лиственных пород	20	15
	Жилые и общественные здания	100	50
	Места массового пребывания людей	100	
	Индивидуальные гаражи и открытые стоянки для автомобилей	40	30
	Торговые палатки и киоски	50	
	Автомобильные дороги общей сети (край проезжей части): I, II и III категории	25	20
	IV и V категории	15	12
	Железные дороги общей сети (до подошвы насыпи или бровки выемки)	30	
	Очистные канализационные сооружения и насосные станции, не относящиеся к АЗС	40	30
	Технологические установки категорий А _н , Б _н , Г _н , здания и сооружения с наличием радиоактивных и вредных веществ I и II классов опасности по ГОСТ 12.1.007	100	100
	Линии электропередач, электроподстанции (в том числе трансформаторные подстанции)	по ПУЭ	по ПУЭ
	Склады: лесных материалов, торфа, волокнистых веществ, сена, соломы, а также участки открытого залегания торфа	50	35

Примечания.

1. При размещении АЗС рядом с лесными массивами расстояния до лесного массива хвойных и смешанных пород допускается сокращать в два раза, при этом вдоль границ лесного массива и прилегающей территории АЗС должно предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламя по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 м.

I. Требования к размещению и территории многотопливных АЗС

№ п.п.	Наименование объектов, до которых определяется расстояние	Расстояние, м, от зданий, сооружений и оборудования технологических систем АЗС	
		с наличием СУГ	с наличием сжатого газа
	Производственные, складские и административно-бытовые здания и сооружения промышленных предприятий (за исключением указанных в строке 10)	40	25
	Лесные массивы:		
	хвойных и смешанных пород	50	30
	лиственных пород	25	15
	Жилые и общественные здания	60	35
	Места массового пребывания людей	60	35
	Индивидуальные гаражи и открытые стоянки для автомобилей	40	30
	Торговые палатки и киоски	60	35
	Автомобильные дороги общей сети (край проезжей части):		
	I, II и III категории	25	15
	IV и V категории	20	12
	Маршруты электрифицированного городского транспорта (до контактной сети)	25	15
	Железные дороги общей сети (до подошвы насыпи или бровки выемки)	40	30
	Очистные канализационные сооружения и насосные станции, не относящиеся к АЗС	60	15
	Технологические установки категорий А _н , Б _н , Г _н , здания и сооружения с наличием	100	100

радиоактивных и вредных веществ I и II классов опасности по ГОСТ 12.1.007-76* Линии электропередачи, электроподстанции (в том числе трансформаторные подстанции) Склады лесных материалов, торфа, волокнистых горючих веществ, сена, соломы, а также участки открытого залегания торфа	По ПУЭ
50	30

Примечания

1. Расстояния от заглубленного или подземно расположенного технологического оборудования с наличием сжатого природного газа, указанные в строках 1, 5 и 12, допускается уменьшать не более чем на 50 %.
 2. При размещении АЗС рядом с лесными массивами хвойных и смешанных пород расстояния между ними и технологическим оборудованием с наличием сжатого природного газа допускается сокращать не более, чем в два раза, если указанное оборудование расположено подземно или заглублено. При этом вдоль границ лесного массива и прилегающей территории АЗС должны предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламени по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 м.
 3. Минимальное расстояние от сбросной трубы паров СУГ до объектов, не относящихся к АЗС, определяется расчетом в соответствии с требованиями настоящих норм.
 6. Размещение многотопливных АЗС на территории предприятий не допускается, за исключением автотранспортных предприятий, где такие АЗС используются в качестве топливозаправочных пунктов.
- МВД России в 1997 установило рекомендации по обеспечению пожарной безопасности объектов нефтепродуктообеспечения, расположенных на селитебной территории. Рекомендации направлены на повышение устойчивости объектов нефтепродуктообеспечения (нефтебаз, наливных пунктов, автозаправочных станций и т. п.), расположенных на селитебных территориях, к возникновению и развитию на них пожаров.
- Строительство объектов пожарной охраны осуществляется в соответствии с Нормами проектирования объектов пожарной охраны НПБ 101-95, которые введены в действие приказом ГУГПС МВД России от 30.12.1994 г. № 36 взамен ВСН 1-91/СПАСР МВД России. В состав объектов пожарной охраны входят пожарные депо, производственные, складские, вспомогательные, общественные и другие здания и сооружения, перечень которых устанавливается заданием на проектирование, разрабатываемым заказчиком, с учетом положений настоящих норм.
- Пожарные депо следует размещать на земельных участках, имеющих выезды на магистральные улицы или дороги общегородского значения.
- Расстояние от границ участка пожарного депо до общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м, а до границ земельных участков школ, детских и лечебных учреждений - не менее 30 м.
- Пожарные депо необходимо располагать на участке с отступом от красной линии до фронта выезда пожарных автомобилей не менее чем на 15 м, для пожарных депо II, IV, V типов указанное расстояние допускается уменьшать до 10 м.

16.1.5. Пример оформления заключения Государственного пожарного надзора по выбору земельного участка для строительства

М В Д
Российской Федерации

Директору фирмы "Витанефтесервис"
(Фамилия И.О.)
Копия: Руководителю комитета по земельным
ресурсам и землеустройству
(Фамилия И.О.)

У п р а в л е н и е
внутренних дел
_____ области
Отделение Госпожнадзора
_____ района УГПС
22.08.96 г.
N 6 - 231

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственный пожарный надзор по _____ району согласовывает отвод земельного участка под строительство технического комплекса с АЗС на пересечении дороги Орел-Смоленск с дорогой на н.п. Жирятино при условии выполнения следующих противопожарных мероприятий:

1. Предусмотреть мероприятия по предотвращению разлива нефтепродуктов.
2. Оборудовать производственные помещения АЗС и вспомогательные помещения комплекса автоматической пожарной сигнализацией.
3. Предусмотреть телефонную связь.

4. Все здания и помещения должны быть обеспечены средствами пожаротушения в соответствии с требованиями ППБ 01-93.

5. Здания АЗС оборудовать молниезащитой в соответствии с требованиями РД 34.21.122-87.

6. Предусмотреть устройство для заземления автомобилей-топливозаправщиков при сливе нефтепродуктов.

7. Для целей пожаротушения на расстоянии от 30 до 200 метров от АЗС построить пожарный резервуар с подземным хранением не менее 2-х емкостей объемом не менее 25 куб. м каждая или предусмотреть передвижные огнетушащие водоопенные установки.

В смету затрат на строительство согласно Федеральному Закону: "О пожарной безопасности" включить отчисления для выполнения возложенных на пожарную охрану задач в размере 0,5 % от общей сметной стоимости работ по строительству, которые необходимо перечислить УГПС УВД _____ области до сдачи объекта в эксплуатацию на _____ расчетный счет _____

_____ в _____ банке г. _____

9. Другие противопожарные мероприятия выполнить в соответствии с действующими нормами.

Начальник ОГПН _____ района (подпись)

16.2. Заключение милиции (органа государственного контроля и надзора за соблюдением правил, стандартов, технических норм в области обеспечения безопасности дорожного движения)

Согласно Закону Российской Федерации «О милиции» от 18.04.91 № 1026-1 (с изменениями от 18 февраля, 1 июля 1993 г., 15 июня 1996 г., 31 марта, 6 декабря 1999 г., 25 июля, 7 ноября, 29 декабря 2000 г., 26 июля, 4 августа, 30 декабря 2001 г.) милиция в соответствии с поставленными перед ней задачами обязана «осуществлять государственный контроль и надзор за соблюдением правил, стандартов, технических норм и других нормативных документов в области обеспечения безопасности дорожного движения» (из статьи 10).

Указанный контроль осуществляется службой дорожной инспекции и организации движения (ДИиОД) Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации за соблюдением правил, нормативов и стандартов при проектировании, строительстве, реконструкции, ремонте и содержании дорог, дорожных сооружений, железнодорожных переездов, а также за перевозкой крупногабаритных, тяжеловесных и опасных грузов автомобильным транспортом в части безопасности дорожного движения в соответствии с «Наставлением по службе дорожной инспекции и организации движения Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации», утвержденном МВД Российской Федерации 08.06.99 № 410, зарегистрированном в Минюсте Российской Федерации 07.09.99 № 1892, извлечения из которого приводятся ниже.

(извлечение)

ДИиОД участвует в работе градостроительных и технических советов, комиссий по приемке в эксплуатацию дорог (улиц), дорожных сооружений, железнодорожных переездов, линий городского электрического транспорта и иных объектов.

Проектная документация рассматривается:

- на строительство (реконструкцию) и проекты организации движения магистральных федеральных автомобильных дорог - службой ДИиОД ГУГИБДД МВД России, после предварительного рассмотрения службой ДИиОД управлений (отделов, отделений) ГИБДД МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации;
- на строительство (реконструкцию) и проекты организации движения прочих федеральных автомобильных дорог - службой ДИиОД ГУГИБДД МВД России, после предварительного рассмотрения службой ДИиОД управлений (отделов, отделений) ГИБДД МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации; или по поручению ГУГИБДД МВД России службой ДИиОД управлений (отделов, отделений) ГИБДД МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации;
- на строительство (реконструкцию) и проекты организации движения автомобильных дорог I, II и III категории субъектов Российской Федерации, магистральных дорог скоростного движения (в городах) и магистральных улиц общегородского значения непрерывного движения - службой ДИиОД управлений (отделов, отделений) ГИБДД МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации, а также управлений (отделов) внутренних дел в закрытых административно-территориальных образованиях и на особо важных и режимных объектах;
- на строительство (реконструкцию) и проекты организации движения автомобильных дорог ниже III категории субъектов Российской Федерации, а также ведомственных и частных автомобильных дорог, магистральных дорог регулируемого движения, магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения, магистральных улиц районного значения и улиц и дорог местного значения - службой ДИиОД отделов (отделений) ГИБДД управлений (отделов) внутренних дел районов, городов,

округов и районов в городах, а также в закрытых административно-территориальных образованиях и на особо важных и режимных объектах, а при ее отсутствии - службой ДИиОД управлений (отделов, отделений) ГИБДД МВД, ГУВД, УВД.

Заключение по рассмотрению подписывается руководителями управлений (отделов, отделений) ГИБДД МВД, ГУВД, УВД субъектов Российской Федерации или отдела (отделения) ГИБДД управления (отдела) внутренних дел района, города, округа и района в городе или руководителями службы ДИиОД.

Результаты рассмотрения проектной документации заносятся в журнал согласования проектной документации.

Пример оформления заключения о согласовании выбора земельного участка для строительства объекта. Обращаем внимание, что в заключении четко обозначены требования по представлению «технического плана земельного участка» с «нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта». И еще важное обстоятельство отмечено в данном заключении : согласование земельных участков в полосе отвода и придорожной полосе федеральных автомобильных дорог общего пользования производит ГУ ГИБДД МВД России, о чем было сказано в вышеприведенном извлечении из «Наставления по службе дорожной инспекции и организации движения Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации».

МВД Российской Федерации
Управление внутренних дел
_____ области

Генеральному директору «АРМ Трейдинг»

Управление Государственной инспекции безопасности
дорожного движения

от _____ № _____
на № _____ от _____

114121, г. Москва, а/я 854,

Управлением ГИБДД УВД _____ области Ваши заявки на согласования выбора земельных участков ООО «АРМ Трейдинг» под строительство АЗС рассмотрены.

Информируем Вас, что для принятия решения о согласовании выбора земельных участков под объекты сервиса, согласно постановлению Правительства РФ № 1420 от 01.12.98 г. «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» необходимо представить технический план участка в масштабе 1:200-1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта.

Учитывая то, что указанные документы Вами не представлены сделать заключение о возможности размещения АЗС в придорожных полосах магистральной федеральной дороги «Украина» и федеральной дороги «Москва-Солнцево» не представляется возможным.

Дополнительно сообщаем, что согласование размещения объектов сервиса на магистральных федеральных автомобильных дорогах проводится ГУ ГИБДД МВД России, после предварительного рассмотрения их территориальными органами ГИБДД субъектов Российской Федерации.

Начальник УГИБДД УВД

(подпись)

Полномочия и требования органов МЧС России по выбору земельных участков и проектированию объектов

При выборе земельного участка для строительства в состав комиссии могут быть включены должностные лица территориального органа МЧС России, мнения и предложения которых учитываются и могут быть представлены в акте выбора или в отдельном заключении. Для того, чтобы точнее и правильно понимать роль и значение этого органа МЧС России, а также полномочия в части рассмотрения и согласования места размещения объекта и требования, предъявляемые к проектированию и эксплуатации объекта, подготовлены необходимые извлечения из действующих нормативных правовых актов.

Согласно «Положению о Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий», утвержденному Указом Президента Российской Федерации от 02.08.99 № 953, основными задачами МЧС России являются:

реализация единой государственной политики в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций;

осуществление по решению Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации мер по организации и ведению гражданской обороны, защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций;

осуществление нормативного регулирования, а также специальных, разрешительных, надзорных и контрольных функций в области гражданской обороны;

осуществление государственного управления и координация деятельности федеральных органов исполнительной власти в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций;

осуществление в установленном порядке сбора и обработки информации в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, а также обмена ею (из раздела II «Основные задачи МЧС России).

Основные функции МЧС России:

- 1) разрабатывает предложения по формированию основ единой государственной политики в области гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, в том числе преодоления последствий радиационных аварий и катастроф;
- 14) организует совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разработку концепций и предложений, касающихся режимов природопользования, безопасного проживания населения и хозяйственной деятельности на радиоактивно загрязненных территориях;
- 22) участвует в проведении государственной экспертизы градостроительной документации и проектов градостроительства объектов в части, касающейся соблюдения требований по гражданской обороне, осуществляет надзор за выполнением установленных требований по гражданской обороне.

МЧС России в пределах своей компетенции:

- принимает решения, обязательные для исполнения органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями;
- проводит в установленном порядке проверки федеральных органов исполнительной власти по вопросам гражданской обороны;
- осуществляет по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления проверки по вопросам гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций;
- запрашивает и получает в установленном порядке от федеральных органов исполнительной власти и органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации информацию, необходимую для выполнения возложенных на МЧС России задач;
- привлекает в установленном порядке специалистов и организации для участия в проведении государственной экспертизы проектов, оценки и контроля потенциально опасных объектов и производств и решения других задач.

Согласно статье 1 Федерального закона «О гражданской обороне» от 12.02.98 № 28-ФЗ: «Гражданская оборона - система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий».

Одной из задач гражданской обороны в мирное время является разработка и осуществление мер, направленных на сохранение объектов, существенно необходимых для устойчивого функционирования экономики и выживания населения в военное время.

«Руководство гражданской обороной на территориях субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют соответственно главы органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и руководители органов местного самоуправления, являющиеся по должности начальниками гражданской обороны» (из статьи 11 ФЗ «О гражданской обороне»).

«В целях осуществления государственной политики в области гражданской обороны Президент Российской Федерации или по его поручению Правительство Российской Федерации определяет федеральный орган исполнительной власти, специально уполномоченный на решение задач в области гражданской обороны, и возлагает на него осуществление соответствующего нормативного регулирования, а также специальные, разрешительные, надзорные и контрольные функции в области гражданской обороны. Федеральный орган исполнительной власти, специально уполномоченный на решение задач в области гражданской обороны, имеет свои территориальные органы, создаваемые в установленном порядке.

«Полномочия федерального органа исполнительной власти, специально уполномоченного на решение задач в области гражданской обороны, определяются Правительством Российской Федерации» (из статьи 13 ФЗ «О гражданской обороне»).

«Для выполнения мероприятий по гражданской обороне создаются федеральные, республиканские, краевые, областные, автономной области и автономных округов, районные и городские службы гражданской обороны, а также службы гражданской обороны организаций» (из статьи 14 ФЗ «О гражданской обороне»).

Согласование выбора земельного участка собственниками инженерных и транспортных сетей (линий связи и электропередачи, трубопроводов, дорог и т.п.)

При выборе земельных участков для строительства объекта затрагиваются интересы собственников инженерных и транспортных сетей, которые заинтересованы:

в сохранении объектов собственности и обеспечении их оптимального режима эксплуатации, установленного до выбора земельного участка под строительство нового объекта;
в охране и обеспечении непрерывной эксплуатации своего объекта в период строительства нового объекта на данной территории;
соблюдении технических норм и правил при разработке проекта, строительстве и подключении нового объекта к существующим объектам инженерной и транспортной сети, установлении платы за пользование объектом;
установлению ограничений и обременений по использованию земельного участка в целях сохранения собственных объектов.

Собственники инженерных и транспортных сетей привлекаются к работе комиссии по выбору земельного участка, и их мнения и предложения учитываются при подготовке акта выбора. При этом собственники инженерных и транспортных сетей производят *согласование* материалов землеустроительного проекта выбора места размещения объекта (изъятия и предоставления земельного участка для строительства) и этого достаточно для решения вопросов по предоставлению земельного участка. Кроме того, для разработки проекта строительства по запросу проектной организации выдаются технические условия **собственников инженерных и транспортных сетей: линий связи и электропередачи, трубопроводов, автомобильных дорог и др.**

Специалисты, которые разрабатывают землеустроительный проект изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков, должны знать технические условия для правильного выбора земельного участка, оформления документов землеустроительного дела и проведения соответствующих согласований.

Практические примеры Технических условий

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЕ МАГИСТРАЛЬНЫЕ НЕФТЕПРОВОДЫ РОМАШКИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

Главному инженеру АО
“Гипротрубопровод”
Г-ну _____
Начальнику НПС “Красный Ключ”
Г-ну _____

СОГЛАСОВАНИЕ N 22

г.Лениногорск, Татарстан

16.12.97 г.

Ромашкинское районное нефтепроводное управление согласовывает пересечение действующих магистральных нефтепроводов Альметьевск-Куйбышев Д-820 мм, Альметьевск-Куйбышев Д-1020 мм на _____ км, Ромашкино-Куйбышев Д-529 мм на _____ км, Альметьевск-Куйбышев Д-1020 мм на _____ км, Ромашкино-Куйбышев Д-529 мм на _____ км реконструируемым нефтепроводом “Дружба-1” Д-1000 мм при выполнении следующих условий:

1. Нефтепровод проложить под существующими нефтепроводами с расстоянием в свету не менее 350 мм и под углом 90 град. (СНиП 2.05.06-85).
2. При производстве работ в охранный зоне строительной организации получить разрешение на проведение работ на действующем нефтепроводе в установленном порядке.
3. Строительная организация должна своим приказом назначить ответственного за производство работ и провести инструктаж рабочих, проводящих земляные работы.
4. Строительная организация должна предупредить НПС о дате производства работ за два дня до их начала.
5. Рытье траншеи через коридор действующих нефтепроводов производить вручную без применения ударных и землеройных механизмов.
6. При производстве работ жилые вагончики и строительную технику располагать вне охранной зоны нефтепроводов на 50 м в каждую сторону.
7. При нарушении технических условий или непредвиденных обстоятельствах представитель НПС имеет право на запрещение работ.
8. Пересечение кабеля связи и телемеханики согласовать с Средне-Волжским ПТУС (г.Самара-65, ул. Пугачевский тракт-64А).
9. Место пересечения нефтепроводов обозначить соответствующими знаками.
- 10.Срок действия согласования - один год.

Адрес: Самарская обл, Сергиевский район, п/о Воротнее тел. NN -10, -11, -16 коммутатор СВ ПТУС.

Главный инженер Ромашкинского Р Н У

(подпись)

АК ГЛАВТРАНСНЕФТЬ
АО ПРИВОЛЖСКНЕФТЕПРОВОД

СЛУЖБА ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ И ЛИКВИДАЦИИ АВАРИЙ

САМАРСКОГО РАЙОННОГО НЕФТЕПРОВОДНОГО УПРАВЛЕНИЯ

446200 г. Новокуйбышевск п/я N 1
тел/факс _____
_____ N 288
на _____ от 3.12.97

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

СПЛАВ ОАО ПМН согласовывает пересечение коридора нефтепроводов:

1. Кулешовка-Самара Ø 500 на _____ км
2. Муханово- Самара Ø 700 на _____ км
3. Кротовка- Самара Ø 500 на _____ км
4. Бавлы- Самара Ø 500 на _____ км
5. Бавлы- Самара Ø 377 на _____ км
6. Альметьевск-Самара Ø 1020 на _____ км

в районе НПС "Лопатино" и пересечение нефтепроводов "Гурьев-Самара" в 700 мм и "БСН-ВНПС" ф 500 мм на _____ км по нефтепроводу "Гурьев-Самара", нефтепроводами "Дружба-1" Ø 720 мм.

1. Укладку нефтепроводов выполнить подземным способом, расстояние до нижней образующей нефтепроводов СПЛАВ должно быть не менее 0,7 м в свету.

2. В местах пересечения с нефтепроводом СПЛАВ установить указательные столбы высотой не менее 2 м с нанесенными на них обозначениями.

3. За 5 суток до начала работ вызвать представителя СПЛАВ.

4. В местах пересечения нефтепроводов в случае повреждения изоляции, ее восстановить.

5. При выполнении работ в местах пересечений земляные работы производить в присутствии представителя СПЛАВ.

6. В случае порыва кабеля ЭХЗ ВЛ-повреждение должно быть ликвидировано в течение 1 суток в соответствии со СНиП и представлено для контроля представителя СПЛАВ.

7. Перед началом работ получить от СПЛАВа разрешение и наряд-допуск на производство работ в охранной зоне магистральных нефтепроводов.

Начальник ОЭ СПЛАВ

(подпись)

РОССИЙСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГАЗПРОМ"
ПРЕДПРИЯТИЕ "САМАРАТРАНСГАЗ"
САМАРСКОЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ СВЯЗИ

443100 г. Самара
ул.Невская

от 11.12.1997 г. N 1386

Главному инженеру АО "Типротрубопровод"
г-ну _____

Согласовываю пересечение кабелей связи СПТУС "САМАРАТРАНСГАЗ" арки: МКБ 4х4х1,2 - 13 шт. и ЗКПБ 1х4х1,2 - 8 шт. (Справка от 10.12.97), проложенных с левой стороны по ходу газа на расстоянии 8-11 м от оси газопровода Мокроус-Самара-Тольятти ПК 3110х40, 2780х50 на ПК, глубина залегания кабеля 0,8-0,9 м, с проектируемым нефтепроводом "Дружба-1" и на ПКО- ПК 4; ПК 12-ПК 15 по нефтепроводу "Дружба-1" при условиях:

1. На все чертежи с пересечениями нанести кабели связи СПТУС и представить их нашему представителю на месте производства работ.

2. Земляные работы в охранной зоне кабелей связи (2 м от оси в каждую сторону) производить вручную в присутствии представителя Лопатинского ЛТУС, которого вызвать по тел. _____ г. Самара за 3-е суток до начала работ.

3. Пересечение производить в соответствии СНиП 2.05.06-85;

- выдержать угол пересечения 60-120 град.

- кабели связи СПТУС проложить в стальной или асбестоцементной трубе Ø 100 мм.

- место пересечения обозначить указательными знаками.

4. В случае повреждения кабелей связи восстановление и санкции взыскиваются с виновных.

Срок действия согласования - 1 год.

Согласование дано без оплаты, в счет предстоящего в 1998 г. согласования с КНПУ "Дружба" по пересечению КЛС СПТУС.

АК “ТРАНСНЕФТЕПРОДУКТ”
АО “ЮГО-ЗАПАД ТРАНСНЕФТЕПРОДУКТ”

443010, г.Самара, ул.Л.Толстого, 75
N 01-02-07/1615
“8” декабря 1997 г.

Главному инженеру АО “Гипротрубопровод”
г-ну _____
Начальнику Сызранского ПО АО “Юго-Запад
ТНП”
г-ну _____

На Ваш № _____ от 3.12.1997 г. АО “Юго-Запад Транснефтепродукт” сообщает технические условия на прокладку нефтепровода “Дружба-1” Ø720 мм параллельно нефтепродуктопроводу “Воскресенка-Прибой” от _____ км до _____ км и пересечение нефтепродуктопровода “Воскресенка-Прибой” на _____ км ПК 536.

1. В месте параллельного прохождения расстояние от оси н/п/провода до оси прокладываемого нефтепровода должно быть на землях сельскохозяйственного назначения не менее 28 м и на землях не сельскохозяйственного пользования не менее 14 м.

2. Пересечение выполнить под углом, близким к прямому, но не менее 60 градусов.

3. Нефтепроводом пройти ниже нефтепродуктопровода на расстоянии в свету между низом нефтепродуктопровода и верхом нефтепровода не менее 0,5 м.

4. На нефтепроводе предусмотреть электрохимзащиту, исключаящую вредное влияние на нефтепродуктопровод.

5. Земляные работы на 5 м в каждую сторону от оси нефтепродуктопровода производить вручную и в присутствии представителя Сызранского ПО.

6. В месте пересечения установить указатели наличия, глубину заложения, направление нефтепровода, адрес и номер телефона владельца нефтепровода.

7. Во время строительства нефтепровода и во время его эксплуатации исключить наезды стройтехники и а/транспорта на трассу нефтепродуктопровода.

Согласование будет выдано по представлении рабочих чертежей на место параллельного прохождения, место пересечения в 2-х экз. (план, разрезы, профили) с указанием точных километровых знаков и пикетов по нефтепродуктопроводам начала и конца параллельного прохождения и места пересечения, а также для уведомления по оплате счета за рассмотрение и согласование проекта.

Генеральный директор

(подпись)

Российская Федерация
АДМИНИСТРАЦИЯ БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

241000, г.Брянск, ул.Дуки 80
17-06.97 N 510
На N _____

ГИИПСС “Гипросвязь” (г. Москва)
Начальнику Дубровского дорожного ремонтно-строительного участка
г-ну _____
Начальнику Жуковского дорожного ремонтно-строительного участка
г-ну _____
Начальнику Брянского дорожного ремонтно-строительного участка
г-ну _____

Управление автомобильных дорог администрации Брянской области согласовывает прокладку волоконно-оптической связи через автодороги: “Калуга-Тула”-Дубровка-Рогнедино, “Калуга-Тула”-Бересток, “Калуга-Тула”-Федоровка-Дубровка, Сеща-Радичи, “Калуга-Тула”-Долгое; “Калуга-Тула”-Жуковка, “Калуга-Тула”-Речица, “Калуга-Тула”-Овстуг, “Калуга-Тула”-Дятьковичи, “Калуга-Тула”-Бетово, “Калуга-Тула”-Кабаличи-Хотылево, “Калуга-Тула”-Сельцо при следующих технических условиях:

1. Переход автодороги кабелем связи выполнить закрытым способом: методом прокола. Прокладку предусмотреть в металлических трубах с выводом концов труб по обе стороны от подошвы насыпи или бровки кювета на длину не менее 1м (СНиП 2.05.06-85 п.11,17)

2. Глубину прокладки кабеля предусмотреть не менее 0,8 м ниже дна кювета (СНиП 2.05.06-85 п.11,20).

3. Угол пересечения кабеля с автомобильной дорогой должен быть 90 град., но не менее 60 град.

4. В проекте предусмотреть затраты на восстановление земляного полотна и других сооружений, нарушенных при устройстве перехода.

5. Проект согласовать с Управлением автомобильных дорог.

6. Работы вести в присутствии представителя Дубровского дорожного ремонтно-строительного участка (т.9-13-81), Жуковского дорожного ремонтно-строительного участка (т.2-25-73), Брянского дорожного ремонтно-строительного участка (т.92-16-51) с выполнением условий безопасности движения в период производства работ.

Начальник управления

(подпись)

17. Рекультивация нарушенных земель

17.1. Выбор земельного участка с учетом рекультивации земель

Выбор земельных участков для строительства должен производиться с учетом требований Земельного кодекса по охране земель, где, в частности, в статье 13 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».

Такие же требования установлены и в статье 22 Земельного кодекса, а именно, «арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ, выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка».

Обращаем внимание, что в соответствии с требованиями статьи 88 Земельного кодекса «организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель».

В соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве» (статья 3) «землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:

- предоставления и изъятия (выкупа) земельных участков;
- выявления нарушенных земель;
- проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель и др.».

В связи с вышеизложенным, решение вопросов о рекультивации нарушенных земель является неотъемлемой частью землеустроительного процесса изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства объекта.

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.

Если земельный участок предоставляется в безвозмездное срочное пользование или аренду, то решается вопрос о снятии почвенного слоя, складировании и последующем использовании при рекультивации данного земельного участка.

Если земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование или собственность, то производится снятие плодородного слоя, складирование, транспортировка и использование его для улучшения малоплодородных земель.

В период выбора земельного участка обязательно определяется направление использования земель после рекультивации:

Сельскохозяйственное или лесохозяйственное, требующее восстановления плодородия почв	Водохозяйственное, строительное, рекреационное, природоохранное и санитарно-гигиеническое
Рекультивация земель состоит из двух этапов: Технический - планировка, формирование откосов, захоронение токсичных вскрышных пород. Биологический - снятие и нанесение плодородного слоя на подготовленную поверхность в результате выполнения технического этапа, внесение органических и минеральных удобрений,	Рекультивация земель состоит из одного технического этапа и, в зависимости от направления использования, производится: создание в понижениях техногенного рельефа рыбоводческих или иного назначения водоемов; приведение земель в состояние, пригодное для промышленного и гражданского строительства; создание на нарушенных землях объектов отдыха; приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для использования в природоохранных целях; биологическая и техническая консервация нарушенных земель,

агротехнические и фитомелиоративные мероприятия.	оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду, рекультивация которых экономически не эффективна.

Направления рекультивации нарушенных земель и виды их использования должны определяться с учетом ГОСТ 17.5.1.02-85, где установлена классификация нарушенных земель по техногенному рельефу, пригодности для рекультивации и виды возможного их использования:

- земли, нарушенные при открытых горных работах;
- земли, нарушенные при подземных горных работах;
- земли, нарушенные при складировании промышленных, строительных и коммунально-бытовых отходов;
- земли, нарушенные при строительстве линейных сооружений.

17.2. Сохранение плодородного слоя почвы

О нормативных правовых актах, регулирующих сохранение плодородного слоя почвы сказано в начале раздела. Технические требования к охране плодородного слоя почвы при производстве земляных работ установлены ГОСТ 17.4.3.02-85 (СТ СЭВ 4471-84)

Снятие и рациональное использование плодородного слоя почвы при производстве земляных работ следует производить на землях всех категорий.

Плодородный слой почвы, снятый при строительстве линейных сооружений, мелиоративных объектов должен быть использован без его складирования и хранения для рекультивации нарушенных строительством земель и на прилегающих малопродуктивных угодьях.

Целесообразность снятия плодородного, потенциально-плодородного слоев почвы и их смеси устанавливаются в зависимости от уровня плодородия почвенного покрова конкретного региона, природной зоны, типов и подтипов почв и основных показателей свойств почв:

- содержания гумуса,
- показателя концентрации водородных ионов (рН солевой вытяжки, водного раствора),
- содержания поглощенного натрия по отношению к сумме поглощенных оснований,
- сумме водорастворимых токсичных солей,
- сумме фракций менее 0,01 мм.

Плодородный и потенциально-плодородный слой почв на глинистых, суглинистых и супесчаных почвах следует снимать для землевания малопродуктивных угодий и биологической рекультивации земель. На почвах песчаного механического состава плодородный слой должен быть снят только на освоенных и окультуренных землях.

На участках, занятых лесом, плодородный слой почвы мощностью менее 10 см не снимается.

Снятие плодородного и потенциально-плодородного слоев почвы следует производить селективно. Плодородный слой почвы должен быть использован для землевания малопродуктивных угодий и биологической рекультивации земель; потенциально-плодородный слой почвы должен быть использован в основном для биологической рекультивации земель.

Плодородный и потенциально-плодородный слой почв, используемые для землевания и биологической рекультивации земель, должны соответствовать требованиям ГОСТ 17.5.3.05-84.

При установлении мощности снимаемого плодородного слоя почв следует руководствоваться следующими показателями:

- уровень плодородия смеси снимаемых слоев должен быть выше уровня плодородия малопродуктивных угодий, подлежащих землеванию в конкретном регионе;
- плодородие нижнего снимаемого горизонта или его части должно быть выше уровня плодородия малопродуктивных угодий конкретного региона (из ГОСТ 17.4.3.02-85).

Плодородный слой почвы, не использованный сразу в ходе работ, должен быть сложен в бурты, соответствующие требованиям ГОСТ 17.5.3.04-83.

17.3. Определение норм снятия плодородного слоя почвы

Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ установлены ГОСТ 17.5.3.06-85.

Плодородный слой почвы - это верхняя гумусированная часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений химическими, физическими и агротехническими свойствами.

Потенциально-плодородный слой почвы - нижняя часть профиля, обладающая благоприятными для роста растений физическими, химическими и ограниченно агрохимическими свойствами.

Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы включают:

- определение показателей состава и свойств плодородного слоя почвы;
- использование крупномасштабных почвенных карт.

Массовая доля гумуса по ГОСТ 26213-84 в процентах в нижней границе плодородного слоя почвы должна составлять:

не менее 2%	в лесостепной и степной зонах
не менее 1%	в южно-таежно-лесной, сухостепной, полупустынной, предгорной пустынно-степной, субтропической предгорной полупустынно-пустынной, субтропической кустарниково-степной и сухолесной, субтропической, влажнолесной, в северной части лесостепной зоны для серых лесных почв, в почвах горных областей
не менее 0,7%	в пустынной и субтропической пустынной

Массовая доля гумуса в потенциально плодородном слое почвы, в процентах, должна быть

1-2%	в лесостепной и степной зонах
0,5-1%	в сухостепной и пустынных зонах

Установлены и другие показатели плодородного слоя почвы по pH водной и солевой вытяжки и другие.

Не устанавливают нормы снятия плодородного слоя почвы в случае несоответствия его ГОСТ 17.5.3.05-84 и на почвах в сильной степени щебнистых, сильно и очень сильно каменистых, слабо, средне и сильно смытых дерново-подзолистых, бурых лесных, серых и светло-серых лесных; средне и сильно смытых темно-серых лесных, темно-каштановых, дерново-карбонатных, желтоземов, красноземов, сероземов.

Нормы снятия плодородного и потенциально плодородного слоев почв (Н) в м³ вычисляют по формуле:

$$H = M \cdot S,$$

где М - глубина снятия плодородного слоя почвы, м;

С - площадь почвенного контура или группы почвенных контуров с одинаковой глубиной и качеством снимаемого плодородного слоя почвы, м².

Нормы снятия плодородного и потенциально плодородного слоев почв (Н) в тоннах вычисляют по формуле

$$H = M \cdot S \cdot d,$$

где М - глубина снятия плодородного слоя почвы, м;

С - площадь почвенного контура или группы почвенных контуров с одинаковой глубиной и качеством снимаемого плодородного слоя почвы, м²,

d - плотность плодородного слоя почвы, т/м³.

В справочном приложении 1 к ГОСТ 17.5.3.06-85 указаны нормы снятия плодородного слоя почвы для основных типов и подтипов почв глинистого и суглинистого механического состава, например:

Дерново-подзолистые почвы	- 20 см или на всю глубину пахотного слоя,
Серые лесные	- 20-50 см
Черноземы типичные	- 50-120 см
Торфяные болотные	- на всю мощность торфяного слоя после осушения
(далее указаны и другие почвы).	

17.4. Общие требования к землеванию

Общие требования к землеванию установлены ГОСТ 17.5.3.05-84.

Землевание - это комплекс работ по снятию, транспортировке и нанесению плодородного слоя почвы и потенциально-плодородных пород на малопродуктивные угодья с целью их улучшения.

Объектами землевания являются малопродуктивные угодья, которые после землевания должны быть использованы преимущественно под сельскохозяйственные угодья: пашню, сенокосы, пастбища, многолетние плодовые насаждения.

Подготовка поверхности участка рекультивации осуществляется по ГОСТ 17.5.3.04-83.

Пригодность плодородного слоя почвы для землевания определяется по ГОСТ 17.4.2.02-83.

Плодородный слой почвы, наносимый на малопродуктивные угодья, должен иметь более высокое содержание гумуса и элементов питания, отличаться большей степенью насыщенности основаниями по сравнению с почвами или породами этих земель, а также иметь суглинистый или глинистый механический состав. Допускается использовать плодородный слой почвы с содержанием гумуса равным или несколько более низким, но не менее 1%, чем в мелнируемых малопродуктивных угодьях, а также плодородный слой почвы супесчаного механического состава.

Плодородный слой почвы не должен содержать радиоактивные элементы, тяжелые металлы, остаточные количества пестицидов и другие токсичные соединения в концентрациях, превышающих предельно допустимые уровни, установленные для почв, не должен быть опасным в эпидемиологическом отношении и не должен быть загрязнен и засорен отходами производства, твердыми предметами, камнями, щебнем, галькой, строительным мусором.

17.5. Классификация малопродуктивных земельных угодий для землевания

Классификация малопродуктивных угодий для землевания установлены ГОСТ 17.5.1.06.-84.

Выделены классы малопродуктивных угодий по пригодности для землевания с учетом свойств почв и степени сложности комплекса агротехнических, агрохимических, противоэрозионных и мелиоративных мероприятий, которые должны предшествовать землеванию или проводиться одновременно с ним.

Классы малопродуктивных угодий по пригодности для землевания	
1	Пригодные для землевания без дополнительного комплекса работ
2	Пригодные для землевания после зарегулирования уровня грунтовых вод
3	Пригодные для землевания после проведения комплекса противоэрозионных работ, включающих водозадерживающую обработку, введение специальных почвозащитных севооборотов, зарегулирование поверхностного стока и сброса воды
4	Пригодные для землевания после химической мелиорации и мелиоративной вспашки
5	Пригодные для землевания после понижения уровня грунтовых вод и проведения химической мелиорации
6	пригодные для землевания после осушительных мелиораций и (при необходимости) увеличения почвенного профиля за счет нанесения потенциально-плодородного слоя
7	Пригодные для землевания после промывки солей с применением искусственного дренажа при отсутствии естественного стока
8	Пригодные для землевания с применением комплекса противоэрозионных мероприятий, включая и террасирование склонов
9	Пригодные для землевания после проведения комплекса противоэрозионных мероприятий, засыпки и выполаживания оврагов и промоин

Малопродуктивные угодья

Угодья, характеризующиеся низким естественным плодородием почв за счет выраженности неблагоприятных свойств: песчаного или супесчаного механического состава, маломощности почвенного профиля, степени эродированности, солонцеватости, засоленности, оглеения, щебнистости, каменистости, высокой кислотности или щелочности, а также обедненности органическим веществом и питательными элементами (ГОСТ 17.5.1.06.-84)

17.6. Основные положения о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

МИНИСТР ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
В.И.ДАНИЛОВ-ДАНИЛЬЯН

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

Н. В. КОМОВ

УТВЕРЖДЕНЫ

Приказом Минприроды России и Роскомзема от 22 декабря 1995 г. № 525/67

Зарегистрировано в Минюсте РФ 29 июля 1996 г. N 1136

СОГЛАСОВАНО

*Заместитель Министра сельского хозяйства и
продовольствия Российской Федерации
А.Г. ЕФРЕМОВ 11 февраля 1996 г.*

*Заместитель Министра финансов Российской
Федерации
А.Л.КРАСНОПИВЦЕВ 4 марта 1996 г.*

*Заместитель Председателя
Госкомстата России*

В.И.ГАЛИЦКИЙ 30 января 1996 г

СОГЛАСОВАНО

*Заместитель Министра экономики Российской
Федерации*

И.В. СТАРИКОВ 23 января 1996 г.

*Заместитель Председателя
Роскомнедра*

Б.А. ЛЦКЕВИЧ 10 января 1996 г.

*Первый заместитель Руководителя
Федеральной службы лесного хозяйства России*

Б.К.ФИЛИМОНОВ 31 января 1996 г.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Основные положения, разработанные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 февраля 1994 г. № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», определяют общие для Российской Федерации требования при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова и рекультивацией земель, и являются

обязательными для использования всеми юридическими, должностными и физическими лицами, в том числе иностранными юридическими и физическими лицами.

2 Территориальные органы Минприроды России и Роскомзема в пределах своей компетенции могут утверждать необходимые инструктивно-методические документы и давать разъяснения по вопросам рекультивации нарушенных земель, учитывая особенности законодательных и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

3. Рекультивация нарушенных земель осуществляется для восстановления их для сельскохозяйственных, лесохозяйственных, водохозяйственных, строительных, рекреационных, природоохранных и санитарно-оздоровительных целей.

4. Рекультивация для сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других целей, требующих восстановления плодородия почв, осуществляется последовательно в два этапа: технический и биологический.

Технический этап предусматривает планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство пиротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных вскрышных пород, а также проведение других работ, создающих необходимые условия для дальнейшего использования рекультивированных земель по целевому назначению или для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв (биологический этап).

Биологический этап включает комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на улучшение агрофизических, агрохимических, биохимических и других свойств почвы.

5. Рекультивации подлежат земли, нарушенные при:

- разработке месторождений полезных ископаемых открытым или подземным способом, а также добыче торфа;
- прокладке трубопроводов, проведении строительных, мелиоративных, лесозаготовительных, геологоразведочных, испытательных, эксплуатационных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением почвенного покрова;
- ликвидации промышленных, военных, гражданских и иных объектов и сооружений;
- складировании и захоронении промышленных, бытовых и других отходов;
- строительстве, эксплуатации и консервации подземных объектов и коммуникаций (шахтные выработки, хранилища, метрополитен, канализационные сооружения и др.);
- ликвидации последствий загрязнения земель, если по условиям их восстановления требуется снятие верхнего плодородного слоя почвы;
- проведении войсковых учений за пределами специально отведенных для этих целей полигонов.

6. Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы.

Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно - климатических условий и месторасположения нарушенного участка.

7. Затраты на рекультивацию земель включают в себя расходы на:

- осуществление проектно-изыскательских работ, в том числе почвенных и других полевых обследований, лабораторных анализов, картографирование;
- проведение государственной экологической экспертизы проекта рекультивации;
- работы по снятию, транспортировке и складированию (при необходимости) плодородного слоя почвы;
- работы по селективной выемке и складированию потенциально плодородных пород;
- планировку (выравнивание) поверхности, выполаживание, террасирование откосов отвалов (терриконов) и бортов карьеров, засыпку и планировку шахтных провалов, если эта работы технологически невыполнимы в процессе разработки месторождений полезных ископаемых и не предусмотрены проектом горных работ;
- химическую мелиорацию токсичных пород;
- приобретение (при необходимости) плодородного слоя почвы;
- нанесение на рекультивируемые земли потенциально плодородных пород и плодородного слоя почвы;
- ликвидацию послеусадочных явлений;
- засыпку нагорных и водоотводных канав;
- ликвидацию промышленных площадок, транспортных коммуникаций, электрических сетей и других объектов, надобность в которых миновала;
- очистку рекультивируемой территории от производственных отходов, в том числе строительного мусора, с последующим их захоронением или складированием в установленном месте;

устройство в соответствии с проектом рекультивации дренажной и водоотводящей сети, необходимой для последующего использования рекультивированных земель;

приобретение и посадку саженцев;

подготовку дна (пока) и обустройство карьерных и других выемок при создании в них водоемов;

восстановление плодородия рекультивированных земель, передаваемых в сельскохозяйственное, лесохозяйственное и иное использование (стоимость семян, удобрений и мелиорантов, внесение удобрений и мелиорантов и др.);

деятельность рабочих комиссий по приемке - передаче рекультивированных земель (транспортные затраты, оплата работы экспертов, проведение полевых обследований, лабораторных анализов и др.);

другие работы, предусмотренные проектом рекультивации, в зависимости от характера нарушения земель и дальнейшего использования рекультивированных участков.

8. Нормы снятия плодородного слоя почвы, потенциально плодородных слоев и пород (лесс, лессовидные и покровные суглинки и др.) устанавливаются при проектировании в зависимости от уровня плодородия нарушаемых почв с учетом заявок и соответствующих гарантий со стороны потребителей на использование потенциально плодородных слоев и пород.

Снятый верхний плодородный слой почвы используется для рекультивации нарушенных земель или улучшения малопродуктивных угодий. Использование плодородного слоя почвы для целей, не связанных с сельским и лесным хозяйством, преимущественно используются соответствующие санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям потенциально плодородные слои и породы, а также плодородный слой почвы, снимаемый в черте населенных пунктов при проведении строительных и иных работ.

Для озеленения и благоустройства территорий населенных пунктов и других целей, не связанных с сельским и лесным хозяйством, преимущественно используются соответствующие санитарно-гигиеническим и экологическим требованиям потенциально плодородные слои и породы, а также плодородный слой почвы, снимаемый в черте населенных пунктов при проведении строительных и иных работ.

9. Сроки проведения технического этапа рекультивации определяются органами, предоставившими землю и давшими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе соответствующих проектных материалов и календарных планов.

При проведении военных учений, геолого - разведочных, поисковых, изыскательских и других работ, не связанных с изъятием земель, сроки рекультивации определяются по согласованию с собственниками земли, землевладельцами, землепользователями, арендаторами.

10. Юридическим и физическим лицам, проводящим работы по добыче полезных ископаемых, промышленному, гражданскому, водохозяйственному и иному строительству следует обеспечивать сохранность залежей торфа или осуществлять в установленном порядке их разработку и использование для повышения плодородия почв, если проводимые работы могут привести к порче и уничтожению торфа.

II. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПРОВЕДЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

11. Выдача разрешений на добычу общераспространенных полезных ископаемых или торфа для собственных нужд и проведение других внутрихозяйственных работ, связанных с нарушением почвенного покрова, осуществляется в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (приложения №№ 1-3).

12. Перечень общераспространенных полезных ископаемых (песок, гравий, глина, кварцит, доломит, мергель, известняк, ракушка, сланцы, магматические, вулканические, метаморфические породы и др.) применительно к отдельным регионам определяется Комитетом Российской Федерации по геологии и использованию недр совместно с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

13. Основаниями для отказа выдачи разрешения могут являться:

- а) прямой запрет в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации и субъектов Российской Федерации на разработку недр и проведение других работ с нарушением почвенного покрова;
- б) наличие на момент обращения с заявлением споров о принадлежности территории, на которой предполагается осуществлять работы с нарушением почвенного покрова;
- в) несвоевременное и некачественное выполнение работ по рекультивации ранее нарушенных земель;
- г) отсутствие определенных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации согласований и других материалов, необходимых для оценки возможных негативных экологических и иных последствий, связанных с добычей общераспространенных полезных ископаемых, торфа и проведением других работ с нарушением почвенного покрова;
- д) другие основания, определенные законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также решениями органов местного самоуправления.

III. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ И ПЕРЕДАЧИ РЕКУЛЬТИВИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬ

14. Для организации приемки (передачи) рекультивированных земель, а также для рассмотрения других вопросов, связанных с восстановлением нарушенных земель, рекомендуется создание решением органа местного

самоуправления специальной Постоянной комиссии по вопросам рекультивации земель (далее именуется - Постоянная комиссия), если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и актами органов местного самоуправления.

15. В состав Постоянной комиссии включаются представители землеустроительных, природоохранных, водохозяйственных, лесохозяйственных, сельскохозяйственных, архитектурно-строительных, санитарных, финансово-кредитных и других заинтересованных органов.

Председателем Постоянной комиссии рекомендуется назначать представителя органа местного самоуправления, а его заместителем - председателя районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

16. Организационно-техническое обеспечение деятельности Постоянной комиссии возлагается на районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству, если иное не предусмотрено решением органа местного самоуправления.

17. Приемка - передача рекультивированных земель осуществляется в месячный срок после поступления в Постоянную комиссию письменного извещения о завершении работ по рекультивации, к которому прилагаются следующие материалы:

а) копии разрешений на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, а также документов, удостоверяющих право пользования землей и недрами;

б) выкопировка с плана землепользования с нанесенными границами рекультивированных участков;

в) проект рекультивации, заключение по нему государственной экологической экспертизы:

г) данные почвенных, инженерно-геологических, гидрогеологических и других необходимых обследований до проведения работ, связанных с нарушением почвенного покрова и после рекультивации нарушенных земель;

д) схема расположения наблюдательных скважин и других постов наблюдения за возможной трансформацией почвенно-грунтовой толщи рекультивированных участков (гидрогеологический, инженерно-геологический мониторинг) в случае их создания;

е) проектная документация (рабочие чертежи) на мелиоративные, противоэрозийные, гидротехнические и другие объекты, лесомелиоративные, агротехнические и иные мероприятия, предусмотренные проектом рекультивации, или акты об их приемке (проведении испытаний);

ж) материалы проверок выполнения работ по рекультивации, осуществленных контрольно-инспекционными органами или специалистами проектных организаций в порядке авторского надзора, а также информация о принятых мерах по устранению выявленных нарушений;

з) сведения о снятии, хранении, использовании, передаче плодородного слоя, подтвержденные соответствующими документами;

и) отчеты о рекультивации нарушенных земель по форме № 2-ТП (рекультивация) за весь период проведения работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на сдаваемом участке (приложение №5).

Перечень указанных материалов уточняется и дополняется Постоянной комиссией в зависимости от характера нарушения земель и дальнейшего использования рекультивированных участков.

18. Приемку рекультивированных участков с выездом на место осуществляет рабочая комиссия, которая утверждается председателем (заместителем) Постоянной комиссии в 10-дневный срок после поступления письменного извещения от юридических (физических) лиц, сдающих земли.

Рабочая комиссия формируется из членов Постоянной комиссии, представителей заинтересованных государственных и муниципальных органов и организаций.

В работе комиссии принимают участие представители юридических лиц или граждане, сдающие и принимающие рекультивированные земли, а также при необходимости специалисты подрядных и проектных организаций, эксперты и другие заинтересованные лица.

В случае неявки представителей сторон, сдающих и принимающих рекультивированные земли, при наличии сведений о их своевременном извещении и отсутствии ходатайства о переносе срока выезда рабочей комиссии на место, приемка земель может быть осуществлена в их отсутствие.

19. При приемке рекультивированных земельных участков рабочая комиссия проверяет:

а) соответствие выполненных работ утвержденному проекту рекультивации;

б) качество планировочных работ;

в) мощность и равномерность нанесения плодородного слоя почвы;

г) наличие и объем неиспользованного плодородного слоя почвы, а также условия его хранения;

- д) полноту выполнения требований экологических, агротехнических, санитарно-гигиенических, строительных и других нормативов, стандартов и правил в зависимости от вида нарушения почвенного покрова и дальнейшего целевого использования рекультивированных земель;
 - е) качество выполненных мелиоративных, противоэрозионных и других мероприятий, определенных проектом или условиями рекультивации земель (договором);
 - ж) наличие на рекультивированном участке строительных и других отходов;
 - з) наличие и оборудование пунктов мониторинга рекультивированных земель, если их создание было определено проектом или условиями рекультивации нарушенных земель.
20. Лица, включенные в состав рабочей комиссии, информируются через соответствующие средства связи (телеграммой, телефонограммой, факсом и т.п.) о начале работы рабочей комиссии не позднее, чем за 5 дней до приемки рекультивированных земель в натуре.

21. Объект считается принятым после утверждения председателем (заместителем) Постоянной комиссии акта приемки-сдачи рекультивированных земель (приложение № 4).

22. По результатам приемки рекультивированных земель Постоянная комиссия вправе продлить (сократить) срок восстановления плодородия почв (биологический этап), установленный проектом рекультивации, или внести в органы местного самоуправления предложения об изменении целевого использования сдаваемого участка в порядке, установленном земельным законодательством.

23. В случае, если сдаваемые рекультивированные земельные участки требуют восстановления плодородия почв, утверждение акта производится после полного или частичного (в случаях поэтапного финансирования) перечисления необходимых средств для этих целей на расчетные (текущие) счета собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов, которым передаются указанные участки.

IV. УЧЕТ НАРУШЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

24. Государственное статистическое наблюдение за нарушенными землями, снятием и использованием плодородного слоя почвы проводится органами Роскомзема.

Утверждение или уточнение соответствующих форм государственного статистического наблюдения осуществляется Госкомстатом России по предложениям Роскомзема и Минприроды России.

25. Ежегодная статистическая информация о рекультивации земель, снятии и использовании плодородного слоя почвы (приложение № 5) составляется по состоянию на 1 января всеми организациями, проводящими работы с нарушением почвенного покрова, и после согласования с местными (районными, межрайонными, городскими) органами Минприроды России высылаются не позднее 5 января соответствующим органам Роскомзема и Госкомстата России.

Сводная статистическая информация по административным территориальным образованиям (город, район, субъект Российской Федерации) составляется органами Роскомзема и направляется в соответствующие органы Госкомстата России и Минприроды России.

Сводная статистическая информация в целом по Российской Федерации представляется Роскомземом в Госкомстат России и Минприроды России с выделением сведений по отдельным отраслям (министерствам и ведомствам) и по субъектам Российской Федерации.

26. Порядок представления физическими лицами необходимой информации о проводимых работах, связанных с нарушением плодородного слоя почвы, устанавливается органами Роскомзема и Минприроды России, если иное не определено органами местного самоуправления.

27. Для уточнения учетных данных рекомендуется проведение инвентаризации нарушенных земель не реже одного раза в 10 лет, которая осуществляется по предложениям органов Роскомзема и Минприроды России на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации или местного самоуправления.

V. КОНТРОЛЬ ЗА РЕКУЛЬТИВАЦИЕЙ ЗЕМЕЛЬ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО РЕКУЛЬТИВАЦИИ

28. Контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель и восстановлению их плодородия, снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы осуществляется:

органами Роскомзема, Минприроды России и другими специально уполномоченными органами в соответствии с их компетенцией, определяемой Положениями об их деятельности;

соответствующими службами организаций, проводящих работы с нарушением почвенного покрова или осуществляющих авторский надзор за реализацией проектов рекультивации;

внештатными общественными инспекторами по использованию и охране земель, назначаемыми в соответствии с п. 1.4 Инструкции о порядке работы госземинспекторов по привлечению физических, должностных и юридических лиц к административной ответственности за нарушение земельного законодательства, утвержденной Приказом Роскомзем от 18.02.94 № 18 и зарегистрированной Минюстом России за № 528 от 28.03.94, а также общественными инспекторами по охране природы, назначаемыми в порядке, устанавливаемом Минприроды России.

29. В целях оценки, предупреждения и своевременного устранения негативного влияния нарушенных и рекультивированных земель на состояние окружающей среды специально уполномоченными органами и заинтересованными организациями в пределах их компетенции осуществляется наблюдение (мониторинг) за экологической обстановкой в местах разработок месторождений полезных ископаемых, складирования и захоронения отходов, проведения других работ, связанных с нарушением почвенного покрова, а также на рекультивированных территориях и прилегающих к ним участках.

30. Возмещение вреда, причиненного проведением работ, связанных с нарушением почвенного покрова, невыполнением или некачественным выполнением рекультивации земель, производится либо добровольно, либо по решению суда или арбитражного суда по искам потерпевшего или органов Минприроды России и Роскомзема.

31. Определение размера причиненного вреда производится по методикам и нормативам, утвержденным в установленном порядке, либо на основе соответствующей проектной документации восстановительных работ, а при их отсутствии - по фактическим затратам на восстановление нарушенного состояния земель с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды.

32. За порчу и уничтожение плодородного слоя почвы, невыполнение или некачественное выполнение обязательств по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, юридические, должностные и физические лица несут административную и другую ответственность, установленную действующим законодательством.

33. Лица, виновные в использовании земли не по целевому назначению или способами, приводящими к ухудшению экологической обстановки при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, могут быть лишены в установленном законодательством порядке права пользования землей.

Приложение N 1

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

ПЕРЕЧЕНЬ (РЕКОМЕНДУЕМЫЙ) МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ПРИ ОБРАЩЕНИИ ЗА РАЗРЕШЕНИЕМ НА ПРОВЕДЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

1. Заявление, в котором указывается:

- а) вид работ, способ и сроки разработки, объем добычи и для каких целей;
- б) площадь нарушаемых земель по видам угодий и почвенным разностям, глубина разработки;
- в) финансовые и технические возможности для снятия плодородного слоя почвы (при необходимости, нижележащих потенциально плодородных пород) и последующей рекультивации земель, данные о привлекаемых для этих целей подрядных организациях;
- г) площадь, мощность и объем снимаемого плодородного слоя почвы, место и срок его хранения, дальнейшее использование;
- д) дата окончания технического этапа рекультивации, срок восстановления плодородия рекультивируемых земель и их дальнейшее использование, перечень мероприятий по улучшению рекультивированных земель (биологический этап рекультивации);
- е) наличие в границах землепользования ранее нарушенных земель, а также территорий с особыми условиями использования (санитарные и охранные зоны, земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения и пр.).

2. Чертеж (план) землепользования с нанесенными границами мест добычи общераспространенных полезных ископаемых или проведения других работ, складирования плодородного слоя почвы и, при необходимости, потенциально плодородных пород.

3. Схема (проект) рекультивации нарушенных земель, согласованный с местными органами Минприроды России и Роскомземом.

4. Документ, подтверждающий оплату рассмотрения заявления.

5. Согласования с заинтересованными государственными органами и организациями, а также другие материалы, определенные органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления.

Приложение N 2

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

(наименование органа, выдавшего Разрешение)

РАЗРЕШЕНИЕ (РЕКОМЕНДУЕМОЕ) НА ПРОВЕДЕНИЕ ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА

N _____

" ____ " _____ 19 __ г.

_____ (наименование юридического лица, Ф.И.О. гражданина)

в соответствии с _____ (наименование и дата нормативного правового документа,

_____ устанавливающего порядок выдачи Разрешения)

предоставляется право проведения работ _____ (добыча общераспространенных

_____ полезных ископаемых и торфа для внутрихозяйственных нужд с

_____ указанием объема добычи и для каких целей, устройство канав,

_____ кюветов, дамб, внутрихозяйственное строительство и др.)

на общей площади _____ га, в том числе по видам угодий

_____ в границах, указанных на прилагаемом чертеже (вычерчивается с нанесением мест складирования снимаемого плодородного слоя почвы на обратной стороне Разрешения либо дается приложением и заверяется подписью и печатью).

Указанный земельный участок находится в _____ (собственности,

_____ владении, арендуется на срок с указанием наименования арендодателя)

в соответствии _____ (наименование, N и дата выдачи документа на право

_____ пользования землей)

Особые условия выполнения работ: _____ (глубина разработки; снятие

_____ плодородного слоя почвы с указанием его объема и вида

_____ дальнейшего использования: рекультивация, улучшение

_____ малопродуктивных угодий, продажа; сроки проведения

_____ рекультивации земель и под какие виды угодий и др.)

Срок действия Разрешения _____

_____ (адрес, номер телефона, факса и расчетный счет юридического лица)

_____ (домашний адрес и телефон гражданина, серия и номер паспорта,

_____ кем и когда выдан)

М.П.

Руководитель (заместитель)
органа, выдавшего Разрешение

Согласовано:

Приложение N 3
к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

ЖУРНАЛ (РЕКОМЕНДУЕМАЯ ФОРМА)
РЕГИСТРАЦИИ ОБРАЩЕНИЙ И ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА ПРОВЕДЕНИЕ
РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С НАРУШЕНИЕМ ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА, ДЛЯ
ВНУТРИХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЦЕЛЕЙ

№№ по пор.	Дата поступления обращения	Наименование юридического лица и его реквизиты Ф.И.О.	Виды работ, для каких целей и на какой	Номер разрешения и дата выдачи, или	Срок действия Разрешения	Ф.И.О. и должность лица, получившего	Подпись	Срок выполнения работ по рекультивации и	Отметки о прекращении или продлении срока

		гражданина, его паспортные данные, место жительства	площади	причина отказа		Разрешение		отметка о их выпол- нении (номер и дата)	Разреше- ния
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Приложение N 4

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

Утверждаю:
Председатель (заместитель) Постоянной
комиссии по рекультивации земель

М.П. (района (города) субъекта РФ)

АКТ ПРИЕМКИ - СДАЧИ РЕКУЛЬТИВИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬ (РЕКОМЕНДУЕМЫЙ)

"__" _____ 19__ г. _____
(место составления: нас. пункт, землепользование и т.д.)

Рабочая комиссия, назначенная распоряжением председателя (заместителя) Постоянной комиссии по рекультивации земель (район, город, субъект РФ)
от "__" _____ 19__ г. N ____ в составе:

председателя _____
(Фамилия И.О., должность и место работы)

членов комиссии: _____
(Фамилия И.О., должность и место работы)

в присутствии представителей юридического лица (гражданина), сдающего (и принимающего) земли, подрядных организаций, проводящих рекультивацию нарушенных земель, специалистов проектных организаций, экспертов и др.):

1. Рассмотрела представленные материалы и документы:

(перечислить и указать, когда и кем составлены, утверждены, выданы)

2. Осмотрела в натуре рекультивированный участок после проведения

(виды работ, связанных с нарушением почвенного покрова)

и произвела необходимые контрольные обмеры и замеры:

(площадь рекультивированного участка, толщина нанесенного

плодородного слоя почвы и др.)

3. Установила, что в период с _____ 19__ г. по _____ 19__ г. выполнены следующие работы:

(виды, объем и стоимость работ: планировочные, мелиоративные,

противоэрозионные, снятие и нанесение плодородного слоя почвы

и потенциально-плодородных пород с указанием площади и его

толщины, лесопосадки и др.)

Все работы выполнены в соответствии с утвержденными проектными материалами _____
 _____ (в случае отступления, указать по каким причинам, с _____
 _____ кем и когда согласовывались допущенные отступления)
 и рекультивированный участок площадью _____ га пригоден (не пригоден с указанием причин) для использования _____
 _____ (в сельском _____
 _____ хозяйстве - по видам угодий, условиям рельефа, возможностям _____
 _____ механизированной обработки, пригодности для возделывания _____
 _____ сельскохозяйственных культур и указанием периода восстановления _____
 _____ плодородия почв; лесохозяйственных целей - по видам лесных _____
 _____ насаждений; под водоем - рыбохозяйственный, водохозяйственный, _____
 _____ для орошения, комплексного использования и др.; под _____
 _____ строительство - жилое, производственное и др.; для рекреационных, _____
 _____ природоохранных, санитарно-оздоровительных целей)

4. Рабочая комиссия решила:
 а) принять (частично или полностью) рекультивированные земли площадью _____ га с последующей передачей их _____
 _____ (наименование юридического лица, фамилия и.о. гражданина)
 в _____
 _____ (собственность, аренда и др.)
 для дальнейшего использования под _____
 _____ (целевое назначение);

б) перенести приемку рекультивированных земель (полностью или частично) с указанием причин (недостатков) и установлением срока по их устранению;
 в) перенести сроки восстановления плодородия почв или внести предложение об изменении целевого назначения земель, предусмотренных проектом рекультивации (с указанием причин).
 Акт приемки - передачи рекультивированных земель составлен в трех экземплярах и после утверждения председателем (заместителем) Постоянной комиссии по рекультивации:
 1-й экз. остается на хранении в Постоянной комиссии;
 2-й экз. направляется юридическому или физическому лицу, которое сдавало рекультивированный участок;
 3-й экз. направляется юридическому или физическому лицу, которому передается рекультивированный участок.

Председатель рабочей комиссии _____
 _____ (подпись) _____ (Фамилия И.О.)
 Члены рабочей комиссии: _____
 _____ (подпись) _____ (Фамилия И.О.)

Приложение N 5
 к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы
 Форма N 2-тп (рекультивация)
 Утверждена Постановлением Госкомстата России от 12.07.94 N 103
 Годовая

ОТЧЕТ О РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ, СНЯТИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ ЗА 19__ г.

Раздел I

NN	Наименование показателей	Всего	В том числе

строк			при разработке месторождений полезных ископаемых, их переработке и проведении геолого-разведочных работ	при торфо-разработках	при строительстве
1	2	3	4	5	6
01	Наличие нарушенных земель на 01.01.199__ г. всего.				
02	в том числе отработано... За отчетный 199__ г.				
03	Нарушено земель - всего..				
04	в том числе отработано...				
05	Рекультивировано земель - всего				
06	в том числе под пашню				
07	другие сельскохозяйственные угодья				
08	лесные насаждения				
09	водоемы и другие цели				
10	Наличие нарушенных земель на 01.01.199__ г. всего(строки 01 + 03 + 05)				
11	в том числе отработано (строки 02 + 04 + 05) ...				

Раздел II

NN строк	Наименование показателей	Всего
1	2	3
12	Наличие закладированного плодородного слоя почвы на 01.01.199__ г. тыс. куб. м - всего.	
13	За отчетный 199__ г. Снято плодородного слоя почвы: гектаров	
14	тыс.куб.м.....	
15	Использовано плодородного слоя почвы тыс. куб. м	
16	в том числе на: рекультивацию земель	
17	улучшение малопродуктивных угодий.	
18	другие цели	
19	Улучшено малопродуктивных угодий снятым плодородным слоем почвы, гектаров	
20	Наличие закладированного плодородного слоя почвы на 01.01.199__ г. тыс. куб. м - всего (строки 12 + 14 + 15)	

"__" "__" 19__ г. Руководитель _____
(фамилия и N телефона исполнителя)

Приложение N 6

к Основным положениям о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ О РЕКУЛЬТИВАЦИИ ЗЕМЕЛЬ, СНЯТИИ, СОХРАНЕНИИ И РАЦИОНАЛЬНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПЛОДОРОДНОГО СЛОЯ ПОЧВЫ

1. Нарушенные земли - земли, утратившие свою хозяйственную ценность или являющиеся источником отрицательного воздействия на окружающую среду в связи с нарушением почвенного покрова, гидрологического режима и образования техногенного рельефа в результате производственной деятельности.
2. Рекультивация земель - комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народно-хозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды.
3. Инвентаризация нарушенных земель - выявление в натуре, учет и картографирование нарушенных земель с определением их площадей и качественного состояния.
4. Техногенный рельеф - рельеф, созданный в результате производственной деятельности.

5. Направление рекультивации - восстановление нарушенных земель для определенного целевого использования.
 6. Сельскохозяйственное направление рекультивации земель - создание на нарушенных землях сельскохозяйственных угодий.
 7. Лесохозяйственное направление рекультивации земель - создание на нарушенных землях лесных насаждений различного типа.
 8. Водохозяйственное направление рекультивации земель - создание в понижениях техногенного рельефа водоемов различного назначения.
 9. Рекреационное направление рекультивации земель - создание на нарушенных землях объектов отдыха.
 10. Природоохранное направление рекультивации земель - приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для использования в природоохранных целях.
 11. Санитарно-гигиеническое направление рекультивации земель - биологическая или техническая консервация нарушенных земель, оказывающих отрицательное воздействие на окружающую среду, рекультивация которых для использования в народном хозяйстве экономически не эффективна.
 12. Строительное направление рекультивации земель - приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для промышленного, гражданского и прочего строительства.
 13. Землевание - комплекс работ по снятию, транспортировке и нанесению плодородного слоя почвы и потенциально плодородных пород на малопродуктивные угодья с целью их улучшения.
 14. Объект рекультивации земель - нарушенный земельный участок, подлежащий рекультивации.
 15. Технический этап рекультивации земель (техническая рекультивация земель) - этап рекультивации земель, включающий их подготовку для последующего целевого использования в народном хозяйстве.
 16. Биологический этап рекультивации земель (биологическая рекультивация земель) - этап рекультивации земель, включающий мероприятия по восстановлению их плодородия, осуществляемые после технической рекультивации.
 17. Вскрышные породы (вскрыша) - горные породы, покрывающие и вмещающие полезное ископаемое, подлежащие выемке и перемещению в процессе открытых горных работ.
 18. Рекультивационный слой - искусственно создаваемый при рекультивации земель слой с благоприятными для произрастания растений свойствами.
 19. Плодородный слой почвы - верхняя гумусированная часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений химическими, физическими и агрохимическими свойствами.
 20. Потенциально-плодородный слой почв - нижняя часть почвенного профиля, обладающая благоприятными для роста растений физическими, химическими и ограниченно агрохимическими свойствами.
- Потенциально-плодородные породы - горные породы, по параметрам свойств совпадающие с потенциально-плодородным слоем почв.

Некоторые методические особенности и порядок выполнения расчетов стоимости затрат связанных с проведением биологической рекультивации нарушенных земель для целей сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства изложены в разделе 18.

18. Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства и стоимости биологической рекультивации нарушенных земель

К землеустроительному проекту изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства в обязательном порядке прикладывается справка о наличии финансовых средств для выкупа земельного участка, возмещения убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, плату за пользование водными объектами и недрами. Дело в том, что многие юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, не знают о видах и размерах затрат на указанные цели, а зачастую не в состоянии произвести плату в полном объеме. Нередко бывают случаи, когда стоимость затрат, связанных с изъятием (выкупом) земель превышает стоимость строительства объекта. Юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка, отказываются от изъятия (выкупа) земельного участка, уменьшают его размер или подбирают другой участок с меньшей стоимостью затрат на его изъятие (выкуп).

18.1. Виды затрат и платежей, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства

При выборе места размещения объекта к акту о выборе земельного участка прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, потерь сельскохозяйственного производства или потерь лесного хозяйства в соответствии с требованиями п.5 статьи 31 (в данном подразделе приводятся только нормы Земельного кодекса). В п.4 статьи 32 также установлено что производится «возмещение всех убытков, связанных с изъятием (выкупом) этих земельных участков у землепользователей, землевладельцев, расторжением или прекращением договоров их аренды». При этом возмещение убытков производится в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 57, а потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства - статьей 58. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства утверждается Правительством Российской Федерации.

В статье 23 установлено, что в случаях, если установление сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать соразмерную плату

Согласно требованиям п. 4 (3). статьи 30 «может быть продажа в результате проведения торгов (конкурсов, аукционов)»:

а) земельного участка;

б) или права на заключение договора аренды земельного участка

В статье 55 (п.3) установлено следующее: «Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии (выкупе) для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством».

Установление границ земельного участка на местности (межевание земельного участка) производится в «соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет» (извлечение из п.1. статьи 32).

Земельные участки, предоставленные на период строительства необходимо рекультивировать. С этой целью производятся затраты на рекультивацию нарушенных земель (технический и биологические этапы).

Нормами статьи 65 установлено, что «использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата».

Кроме земельного налога или арендной платы могут быть в соответствии с законодательством производиться различные платы за пользование водным объектом, недрами, объектами животного мира и рыболовства, за загрязнение окружающей среды, сброс загрязняющих веществ, лесосплав и другие платы, установленные законодательством Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

18.2. Нормативно-правовая основа для производства платежей за землю и иные объекты при изъятии (выкупе) земельных участков для строительства

Права собственников на возмещение стоимости имущества, возмещение убытков, потерь и иные выплаты при изъятии (выкупе) земельных участков гарантируются Конституцией Российской Федерации и установлены в нормативных правовых актах Российской Федерации.

Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, подлежат возмещению в полном объеме. Так согласно Земельному кодексу возмещаются убытки, причиненные арендатору (статья 22), в связи с установлением частных и публичных

сервитутов (статья 23). К акту выбора земельного участка обязательно прикладываются расчеты убытков (статья 31). Условия предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд должны предусматривать возмещение всех убытков (статья 32). Реквизиция земельного участка предусматривает возмещение причиненных убытков (статья 51).

Требования по возмещению убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства установлены в специальной главе VIII Земельного кодекса.

Из статьи 57 Земельного кодекса: «1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенной выгоды, подлежат убытки, причиненные:

- 1) изъятием (выкупом) земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- 2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;
- 3) временным занятием земельных участков;
- 4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков».

Из статьи 58 Земельного кодекса: «Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения об:

- 1) изъятии (выкупе) сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;
- 2) изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

6. При переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, использованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда возмещаются потери лесного хозяйства».

Споры о возмещении убытков рассматриваются судом или арбитражным судом.

Извлечение из Гражданского кодекса	
	Возмещение убытков «1. Лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом и договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. 2. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы».
	Возмещение убытков, причиненных государственными органами и органами местного самоуправления «Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа муниципального образования, подлежат возмещению Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием».

В основном, по перечисленным в разделе 18.1 платежам расчет платы производится по нормативам, установленным Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации.

Выкупная цена земельного участка определяется по договору с его собственником. При продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности обладателей права на земельную долю (пай), обязательно следует считать убытки, включая упущенную выгоду, которая будет выплачиваться сельскохозяйственному предприятию, использующему землю для сельскохозяйственного производства. Стоимость земельного участка (без убытков и упущенной выгоды) подлежит выплате собственникам земельных долей (паев) или может быть передана по их решению для иных целей.

В статье 55 Земельного кодекса установлено, что «порядок выкупа земельного участка для государственных или

муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии (выкупе) для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством».

В Гражданском кодексе установлены следующие требования по установлению выкупной цены земельного участка.

Извлечение из Гражданского кодекса

 Статья 281	<i>Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд</i> 1. Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок. 2. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. 3. По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.
Статья 282	<i>Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда</i> Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 279 настоящей Кодекса.

К особенностям купли-продажи земельного участка установленным статьей 37 Земельного кодекса относится следующее:

«1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования».

Согласно статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности» от 29.07.98 № 135 -ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

По результатам оценочной деятельности заказчику в письменной форме предоставляет отчет об оценке объекта оценки, в котором должны быть указаны:

дата составления и порядковый номер отчета;
основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
дата определения стоимости объекта оценки;
перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важным для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки могут быть предусмотрены специальные формы отчетов (из статьи 11 ФЗ «Об оценочной деятельности»).

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации (из статьи 13 ФЗ «Об оценочной деятельности»).

В качестве методического пособия по оценке земельного участка с индивидуальным жилым домом можно использовать: «Отчет об оценке земельного участка с индивидуальным жилым домом (макет типового отчета), утвержденный Госкомземом России 29.11.96 и направленный письмом от 03.12.96 № 1-16/2258 «О макете отчета об оценке земельного участка с индивидуальным жилым домом».

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 N 519 "Об утверждении стандартов оценки" распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р утверждены «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (извлечения):

«Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке, в который рекомендуется включать:

описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;

описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка) и др.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) **затратный, сравнительный и доходный** подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (в Методических рекомендациях дается описание указанных методов и условия их применения).

Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится, исходя из их разрешенного, неиспользуемого и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);

земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно - кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется, исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

возраст многолетних насаждений;

породно-сортовой состав многолетних насаждений;

особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;

возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников».

В целях оценки стоимости имущества можно привлекать аудиторов в соответствии с требованиями Федерального закона "Об аудиторской деятельности" от 7 августа 2001 г. N 119-ФЗ (с изменениями от 14 декабря, 30 декабря 2001 г.). В Законе установлено, что «аудиторская деятельность, аудит - предпринимательская деятельность по независимой проверке бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций и индивидуальных предпринимателей (далее - аудируемые лица)».

В соответствии с требованиями п.5 статьи 1 Закона «Аудиторские организации и предприниматели (индивидуальные аудиторы), могут оказывать сопутствующие аудиту услуги, в том числе:

2) налоговое консультирование;

3) анализ финансово-хозяйственной деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, экономическое и финансовое консультирование;

7) оценка стоимости имущества, оценка предприятий как имущественных комплексов, а также предпринимательских рисков;

8) разработка и анализ инвестиционных проектов, составление бизнес-планов».

Возмещение потерь и убытков, включая упущенную выгоду, производится в соответствии с «Положением о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденным Постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. N 77 и с учетом поправок (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N 1428, от 27.11.95 N 1176, от 01.07.96 N 778, от 15.05.99 N 534). Извлечение из указанного Положения прилагается в данной главе.

При переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда взимается плата, размер которой установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 29 апреля 2002 года № 278. Федеральным законом от 30 декабря 2001 г. N 194-ФЗ "О федеральном бюджете на 2002 год" установлено, что в 2002 году средства, поступающие за счет отчислений лесных податей и арендной платы сверх минимальных ставок за древесину, отпускаемую на корню, и платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда, зачисляются в доходы федерального бюджета.

Убытки, связанные с изъятием земель лесного фонда, возмещаются лесопользователю в полном объеме в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (из статьи 63 Лесного кодекса).

Рубка леса при переводе лесных земель в нелесные производится в соответствии с «Правилами отпуска древесины на корню в лесах Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации 01.06.98 № 551:

Возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства

Для юридического лица, которое впервые узнает о необходимости возмещения стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства, необходимо напомнить, что это не нововведение последних лет, связанное с введением земельных участков в оборот, а это постоянная практика компенсации ущерба сельскохозяйственному производству и конкретным землепользователям. В законодательстве Союза ССР принимались соответствующие нормативные акты в 50-е и 60-е годы. В 1974 году было принято постановление СМ СССР от 09.08. 1974 г № 636 «О возмещении убытков землепользователям и потерь сельскохозяйственного производства при отводе земель для государственных или общественных нужд». К последним по времени (из ранее действовавших) можно отнести Постановление СМ РСФСР от 10 ноября 1987 года № 427 «О нормативах стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд и о порядке использования средств, предназначенных для возмещения потерь сельскохозяйственного производства». В соответствии с Постановлением была разработана «Инструкция по применению нормативов стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд», которая была утверждена Госагропромом РСФСР и согласована с министерствами финансов, юстиции и Российским Агропромбанком. В указанной инструкции были впервые представлены формы Акта определения потерь сельскохозяйственного производства и Расчета стоимости возмещения потерь сельскохозяйственного производства.

В целях возмещения в полном объеме убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, а также сохранения ценных сельскохозяйственных угодий Совет Министров-Правительство Российской Федерации приняло Постановление «Об утверждении положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» от 28 января 1993 г №77.

В целях совершенствования порядка возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием или ограничением использования сельскохозяйственных угодий, а также ухудшением их качества Правительство Российской Федерации внесло изменения в вышеуказанное Постановление от 28 января 1993 г № 77 и ввело новые нормативы освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд (Постановление Правительства РФ от 27 ноября 1995 г № 1176 «О внесении изменений в постановление Совета Министров - Правительства РФ от 28.01.93г № 77»).

Для сведения: в целях реализации положений Земельного кодекса (2001г.) подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации «О возмещении собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав указанных лиц или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц».

Таким образом, по состоянию на декабрь 2002 года действует «Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» от 28.01.93г № 77 с поправками (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N 1428, от 27.11.95 N 1176, от 01.07.96 N 778 и от 15.05.99 N 534).

Действующие нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд довольно существенны и иногда перекрывают стоимость строительства объекта в пересчете на 1 га изымаемой площади.

Право уточнения указанных нормативов по мере необходимости предоставлено Росземкадастру на основе данных Госкомстата России о поквартальной индексации цен на оборудование и материалы, применяемые при освоении новых земель, и стоимости соответствующих строительно-монтажных работ.

В субъектах Российской Федерации приняты соответствующие постановления и поправки к нормативам с учетом региональных особенностей территории и в пределах полномочий, предусмотренных в указанном постановлении правительства Российской Федерации.

Обращаем внимание на пункт 3 Постановления, где установлено, что в случаях предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель. При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5 процентов установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2 процента, от 21 до 50 лет - 1 процент норматива.

Учитывая огромное значение указанного Постановления для определения стоимости потерь и убытков, постоянно возникающие вопросы по каждому пункту этого Постановления в связи с расчетом и оплатой этой стоимости при изъятии (выкупе) и предоставлении земель для строительства, приводим полный текст Постановления № 77 со всеми поправками и редакционными изменениями по состоянию на 15 мая 1999 года.

СОВЕТ МИНИСТРОВ - ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 28 января 1993 г. N 77

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЛИ,
ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ, АРЕНДАТОРАМ И ПОТЕРЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

(В ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N 1428, от 27.11.95 N 1176, от 01.07.96 N 778, от 15.05.99 N 534)

«В целях возмещения в полном объеме убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам, а также сохранения ценных сельскохозяйственных угодий и необходимых объемов сельскохозяйственного производства Совет Министров - Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства.

2. Утвердить нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд согласно приложению N 1.

Предоставить право Комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству уточнять по мере необходимости утвержденные нормативы с использованием данных государственной статистики о поквартальной индексации цен на оборудование, материалы и строительно-монтажные работы, применяемые при освоении новых земель.

3. Предоставить право органам исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга устанавливать по представлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) к нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд при изъятии, временном занятии или ухудшении качества земель городов, являющихся центрами краев, областей, автономных образований, а также городов с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особым территориям (районов), имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Границы зон и территорий, на которые распространяются указанные коэффициенты, утверждаются в порядке, установленном для пригородных зеленых зон и территорий с особым правовым режимом.

4. Установить, что в случаях предоставления сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд во временное пользование или в аренду (при условии последующего восстановления качества сельскохозяйственных угодий до уровня кадастровых оценок не ниже предоставленных) размер потерь сельскохозяйственного производства исчисляется в процентах к нормативам стоимости освоения новых земель.

При этом за каждый год временного пользования до 3 лет или аренды до 10 лет включительно взимается 5 процентов установленного норматива. За последующие годы аренды от 11 до 20 лет за каждый год взимается 2 процента, от 21 до 50 лет - 1 процент норматива.

5. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в доход соответствующих бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Указанные средства используются на проведение работ в соответствии с перечнем согласно приложению N 2.

6. Признать утратившими силу постановления Совета Министров РСФСР от 9 октября 1974 г. N 544 (СП РСФСР, 1974 г., N 25, ст.143) и от 10 ноября 1987 г. N 427 (СП РСФСР, 1987 г., N 23, ст.142).

Председатель Совета Министров -
Правительства Российской Федерации

(подпись)

18.4. Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства

Утверждено Постановлением Совета Министров-Правительства Российской Федерации
от 28 января 1993 г. N 77

(в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N 1428, от 27.11.95 N 1176, от 01.07.96 N 778, от 15.05.99 N 534)

I. Общие положения

 1. Настоящее Положение устанавливает порядок возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, причиняемых изъятием (выкупом) или временным занятием земельных участков, ограничением их прав или ухудшением качества земель, а также потерь сельскохозяйственного производства, вызванных изъятием (выкупом) или ограничением использования, ухудшением качества сельскохозяйственных угодий.

2. Положение распространяется на земли всех категорий основного целевого назначения, за исключением тех земель, для которых действующим законодательством установлен иной порядок возмещения потерь.

Положение не распространяется на случаи принудительного выкупа земли у собственников в части возмещения убытков и упущенной выгоды, а также не регламентирует порядок возмещения ущерба в связи с утратой природоохранного, оздоровительного, рекреационного значения сельскохозяйственных угодий при их предоставлении для несельскохозяйственных нужд.

3. При изъятии (выкупе) и предоставлении земель для несельскохозяйственных нужд размеры убытков (землевладельцев, землепользователей и арендаторов) и потерь устанавливаются в составе землеустроительного проекта (землеустроительного дела) на стадии предварительного согласования места размещения объекта и уточняются на стадии изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков.

Землеустроительный проект формирования землепользования несельскохозяйственного назначения включает следующие разделы:

- размещение земельного участка и объектов строительства;
- площадь земельного участка, состав предоставляемых и включаемых в санитарную (охранную) или защитную зону земельных угодий и их кадастровая оценка;
- площадь, состав и кадастровая оценка угодий, предназначенных для размещения объектов, вносимых с отводимых земель или с земель санитарной (охранной) или защитной зоны;
- условия и сроки восстановления нарушенного производства;
- условия и сроки снятия, хранения (консервации) и использования нарушаемого плодородного слоя почвы;
- условия и сроки рекультивации земель;
- размер убытков, включая упущенную выгоду;
- размер потерь;
- размер земельного налога с предоставляемых земель до изъятия и предполагаемый размер земельного налога после их изъятия;
- условия и сроки изъятия, занятия и использования предоставляемых земель.

При выборе земельных участков под объекты несельскохозяйственного назначения в землеустроительном проекте рассматриваются варианты их размещения. Лучший вариант выбирается на основании сравнения технико-экономических показателей. При этом учитываются экологические, социальные и другие последствия размещения образуемого землепользования и перспективы использования данной территории.

Землеустроительный проект подлежит государственной экологической экспертизе.

4. При ограничении прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов или ухудшении качества их земель в результате влияния деятельности предприятий, организаций, учреждений и граждан размеры убытков и потерь устанавливаются землеустроительным проектом, включающим следующие разделы:

- площадь, состав и кадастровая оценка угодий, на которые распространяется ограничение прав пользователей земли или ухудшение качественного состояния их земель;
- влияние ограничения прав пользователей земли или ухудшения качественного состояния их земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
- меры по сокращению или устранению дальнейшего влияния ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества земель на продуктивность земельных угодий и доходность производства;
- условия и сроки восстановления нарушенного производства;
- размер убытков, включая упущенную выгоду;
- размер потерь;
- размер земельного налога, взимаемого до и после ограничения прав пользователей земли или ухудшения качества их земель.

5. При расчетах размеров возмещения убытков применяются действующие на момент изъятия земельных участков или на момент составления акта цены на оборудование и материалы, а также расценки на строительно-монтажные и другие работы.

6. Землеустроительные проекты составляются землеустроительными организациями и представляются местными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству соответствующим органам местного самоуправления в качестве материалов, обосновывающих их решения в области регулирования земельных отношений.

7. При временном (до трех лет) изъятии земельных участков убытки и потери возмещаются при предоставлении земель в пользование и уточняются после освобождения этих участков. Уточненные размеры убытков и потерь отражаются в акте, составляемом при приемке участка по истечении срока временного пользования, по нормативам и ценам, действующим на момент составления акта.

8. Расчеты убытков и потерь во всех случаях согласовываются с заинтересованными сторонами и оформляются актом, который регистрируется местной администрацией. Споры о размерах возмещения убытков и потерь разрешаются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией или третейским судом.

II. Возмещение убытков

9. Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли (кроме случаев установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшением качества их земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду в

расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства) пользователям земли, понесшим эти убытки.

При выкупе или продаже земельных участков убытки собственников земли, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого или продаваемого участка.

10. Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены земельные участки, а также предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качеств их земель.

11. Возмещению подлежат: стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений или затрат по их переносу на новое место; стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства; убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землевладения и землепользования, убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель; убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователя земли, упущенная выгода.

12. Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам).

13. Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматривается их модернизация или расширение, то дополнительные затраты на это оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

14. Стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств до 1 января 1992 г. и не переданных в собственность юридических лиц, на землях которых они расположены, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми пользователями земли соответствующим органам местного самоуправления, на территории которых расположены эти объекты, по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство. Стоимость указанных объектов, построенных после 1 января 1992 г. за счет бюджетных средств, возмещается соответствующим органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления, за счет средств которых они были построены.

В случае, если пользователи земли в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, то при изъятии (выкупе) или временном занятии земельных участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки пользователям земли.

При изъятии (выкупе) или временном занятии земельных участков, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противозерозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки определяются исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем), включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам, расценкам и ценам, действующим на момент изъятия (выкупа) земель.

15. Оценка водных источников (колодцев, прудов, скважин и т.п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

16. Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

17. Незавершенное строительство и неплодоносящие плодово-ягодные насаждения оцениваются по фактически произведенным пользователем земли объемам работ и затратам в ценах на момент изъятия земель.

18. Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и иных транспортных средств.

19. Убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земель, и определяются проектной документацией.

20. Убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления сокращающихся объемов производства.

21. Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

22. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

23. Упущенная выгода исчисляется умножением величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства.

При этом применяются следующие коэффициенты:

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода	Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода
1 год	0,9	8-10 лет	5,6
2 года	1,7	11-15 лет	7,0
3 года	2,5	16-20 лет	8,2
4 года	3,2	21-25 лет	8,9
5 лет	3,8	26-30 лет	9,3
6-7 лет	4,6	31 и более лет	10

Период восстановления нарушаемого производства устанавливается землеустроительным проектом по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный в пунктах 21-23 настоящего Положения порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения права пользователей земли или ухудшения качества их земель, если данные ограничения права или ухудшение качества приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются.

24. В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок, включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях, равный достигнутому на изымаемых землях.

25. Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т.п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (с образованием неудобств) и до изъятия земель.

III. Возмещение потерь

26. Потери возмещаются предприятиями, учреждениями и организациями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, ухудшению качества сельскохозяйственных угодий, а также предприятиями, учреждениями и организациями, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны (за исключением случаев, когда эти зоны устанавливаются на землях природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения).

27. Потери сельскохозяйственного производства, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства, выражаются в сокращении (безвозвратной потере) площадей используемых сельскохозяйственных угодий или ухудшений их качества (снижения плодородия почв) под влиянием деятельности предприятий, учреждений и организаций и возмещаются в целях сохранения уровня сельскохозяйственного производства путем восстановления площадей сельскохозяйственных угодий и их качества.

28. Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

При определении затрат на эти цели под освоением новых земель (включая их окультуривание и повышение плодородия почв) понимается комплекс мероприятий по организации новых хозяйств и вовлечению в сельскохозяйственное использование земель, занятых кустарниками, малоценными лесами, вырубками и другими несельскохозяйственными угодьями, путем проведения мелиоративных работ (осушение, орошение, культуртехнические и другие мероприятия).

29. Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется, исходя из нормативов, которые обеспечивают на осваиваемых землях и улучшаемых угодьях производство сельскохозяйственной продукции в объеме не менее получаемого на изымаемых земельных участках или ранее получаемого до снижения их качества.

30. Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива

стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

31. Для определения размера потерь используются планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

32. Размеры потерь, связанные с изъятием земель, определяются на стадии предварительного согласования места размещения объекта с уточнением при предоставлении земель. Если потери дополнительно выявились в период строительства или после введения в действие объекта, то они определяются на основании фактического отрицательного воздействия объекта на качество прилегающих сельскохозяйственных угодий.

33. Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются:

при предоставлении земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

при предоставлении естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбобитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыболовных предприятий;

при отводе земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

при изъятии земель или ограничении использования земель в случаях отнесения земельных участков в установленном законодательством порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, а также при отводе земель под кладбища из состава государственных и муниципальных земель;

при консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами, в случаях, если виновные в деградации угодий и загрязнении земель юридические лица не установлены, а также в случаях, если виновные лица своевременно выполнили необходимые мероприятия по восстановлению деградированных сельскохозяйственных угодий и реабилитации загрязненных земель.

34. Потери возмещаются в полном объеме при предоставлении сельскохозяйственных угодий во временное пользование с условием рекультивации нарушенных земель под несельскохозяйственные угодья.

35. Потери возмещаются в размере 50 процентов от норматива при нанесении снятого плодородного слоя почвы на малопродуктивные или непродуктивные угодья за счет средств предприятий, организаций и учреждений, которым предоставляется земельный участок.

IV. Перечисление средств для возмещения убытков и потерь

37. Средства, предназначенные для возмещения убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением их прав или ухудшением качества их земель, включая упущенную выгоду, перечисляются соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами на расчетные (текущие) счета пользователей земли.

38. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь, а также стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств, зачисляются в 3-месячный срок после отвода земельного участка в натуре в бюджет соответствующего органа местного самоуправления согласно классификации его доходов и расходов.

18.5. Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд (введено с 1 января 1996 года в ред. Постановления Правительства РФ от 27.11.95 N 1176)

N.N. п.п.	Типы и подтипы почв на изымаемых участках	Норматив стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, тысяч руб./га
	1 зона:	
	Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская и Мурманская области, Ненецкий автономный округ	127
1	Дерново-карбонатные, торфяные окультуренные	183
2	Дерновые и дерново-оподзоленные. старопойменные	165
3	Дерново-подзолистые легкоуглинистые и супесчаные	139

4	Дерново-подзолистые тяжело- и среднесуглинистые	112
5	Дерново-подзолистые эродированные	77
6	Дерново-подзолистые глеевые, иловато-болотные, торфянисто-болотные	53
2 зона:		
	Республика Марий Эл, Удмуртская Республика, Коми-Пермятский автономный округ, Брянская, Владимирская, Вологодская, Ивановская, Калужская, Тверская, Кировская, Костромская, Новгородская, Пермская, Псковская, Смоленская и Ярославская области	124
1	Темно-серые лесные, дерново-карбонатные, торфяные окультуренные	167
2	Серые - и светло-серые лесные, дерново- слабо - подзолистые, старопойменные луговые, дерновые на бескарбонатных породах	155
3	Темно-серые лесные и дерново-карбонатные эродированные	147
4	Дерново-подзолистые серые, светло-серые лесные, луговые глееватые	137
5	Дерново-подзолистые, серые и светло-серые лесные - эродированные, пойменные луговые глееватые	105
6	Дерново-подзолистые, серые и светло-серые лесные глеевые, пойменные луговые глеевые, торфянистые - глеевые	88
7	Иловато-болотные, болотные низинные	75
8	Почвы овражно-балочного комплекса	27
3 зона:		
	Чувашская Республика (Чуваш республика), Нижегородская, Орловская, Рязанская и Тульская области	156
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные тучные и среднегумусовые, торфяные окультуренные	210
2	Черноземы всех подтипов среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные - эродированные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	199
3	Черноземы всех подтипов маломощные мало - гумусные и слабогумусные, черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	180
4	Черноземы всех подтипов маломощные и темно- серые лесные почвы- эродированные; дерново - карбонатные	163
5	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	152
6	Серые и светло-серые лесные - глееватые, дерново-подзолистые, дерново-луговые	133
7	Серые, светло-серые лесные и дерново-подзолистые - эродированные	110
8	Аллювиально-луговые глееватые и глеевые	86
9	Иловато-болотные, лугово-болотные и торфянисто-болотные	62
10	Почвы овражно-балочного комплекса	24
4 зона:		
	Республика Мордовия, Республика Татарстан (Татарстан), Белгородская, Воронежская, Самарская, Курская, Липецкая, Пензенская, Тамбовская и Ульяновская области	206
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	292
2	Черноземы всех подтипов, среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные эродированные; лугово-черноземные и старо-пойменные луговые	241
3	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	221
4	Черноземы маломощные карбонатные и солонцеватые; темно-каштановые	201
5	Черноземы всех подтипов, маломощные и темно- серые лесные почвы - эродированные; дерново-карбонатные	185
6	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	155
7	Серые и светло-серые лесные - глееватые, дерново-подзолистые, дерново-луговые	141
8	Серые и светло-серые лесные и дерново - подзолистые - эродированные; солонцы глубокие	130
9	Аллювиально-луговые глеевые	116
10	Иловато-болотные, лугово-болотные, торфянисто-болотные	85
11	Почвы овражно-балочного комплекса, солончаки	28
5 зона:		
	Республика Калмыкия – Хальмг-Тангч, Астраханская, Волгоградская и Саратовская области	174
1	Черноземы всех подтипов, среднемощные среднегумусные и малогумусные; лугово-черноземные	267
2	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные слабогумусные; черноземы среднемощные эродированные; старо-пойменные луговые	236
3	Черноземы всех подтипов, маломощные среднегумусные и малогумусные солонцеватые	199
4	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные и слабогумусные - эродированные; темно-каштановые; дерново-карбонатные; лугово-черноземные солонцеватые, лугово-каштановые	168
5	Темно-каштановые эродированные, каштановые и светло-каштановые; глубокие солонцы; пойменные луговые солонцеватые	143
6	Пойменные и лиманные лугово-глееватые; каштановые и светло-каштановые солонцеватые; средние солонцы	112
7	Светло-каштановые и бурые - сильносолонцеватые и солончаковатые	81
8	Лугово-болотные, болотные иловатые; солонцы мелкие и корковые, солончаки; почвы овражно-балочного комплекса	33
6 зона:		
	Республика Адыгея (Адыгея), Краснодарский край	270
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные	327
2	Черноземы всех подтипов, среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные – слабоэродированные; почвы рисовых систем	260
3	Черноземы всех подтипов, маломощные; черноземы сверхмощные и мощные – средне- и сильноэродированные; дерново-карбонатные; лугово-черноземные, старопойменные луговые	235
4	Черноземы слитые, темно-серые лесные, темно-бурые лесные	199
5	Черноземы маломощные, солонцеватые; темно-каштановые; лугово-черноземные солончаковатые; серые и	185

	бурые лесные, желтоземы, коричневые, перегнойно-карбонатные	
6	Темно-каштановые солонцеватые; лугово-черноземные слитые; дерново-карбонатные щебнистые, горно-луговые	164
7	Старопойменные солонцеватые и солончаковатые; серые лесные оглеенные и оподзоленные; луговые осолодевшие и солоды	142
8	Пойменные солончаковатые и оглеенные; лугово-болотные, перегнойно-глеевые, торфяно-глеевые, торфяники	107
9	Пойменные примитивные; почвы овражно-балочного комплекса; солончаки, солонцы мелкие и средние луговые и луговато-степные	71
7 зона:		
	Республика Дагестан, Ингушская Республика, Кабардино-Балкарская республика, Карачаево-Черкесская Республика, Республика Северная Осетия, Чеченская Республика, Ставропольский край, Ростовская область	239
1	Черноземы всех подтипов, сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные	464
2	Черноземы всех подтипов, сверхмощные тучные и среднегумусные; черноземы сверхмощные и мощные – эродированные; старопойменные луговые; лугово-черноземные мощные и среднемощные	351
3	Черноземы всех подтипов, маломощные малогумусные и слабогумусные; черноземы среднемощные эродированные; лугово-черноземные солонцеватые и слабозасоленные; дерново-карбонатные среднемощные	247
4	Черноземы всех подтипов, маломощные и дерново-карбонатные почвы – эродированные; лугово-черноземные солонцеватые; горные лесные бурые	211
5	Темно-каштановые; каштановые луговые; лугово-черноземные солончаковатые	190
6	Лугово-черноземные слитые, каштановые, коричневые и лугово-каштановые; черноземовидные песчаные	183
7	Темно-каштановые; горные коричневые и буроземные – эродированные	169
8	Лугово-черноземные сильносолонцеватые и глееватые; солонцы глубокие; светло-каштановые, горные коричневые, луговые и лугово-каштановые солончаковатые	148
9	Солонцы средние степные и луговые; почвы закрепленных песчаных массивов; луговые солончаковатые и глеевые	120
10	Лугово-болотные солончаковатые; солонцы мелкие и корковые; почвы овражно-балочного комплекса	38
8 зона:		
	Республика Башкортостан, Курганская, Оренбургская, Свердловская и Челябинская области	147
1	Черноземы всех подтипов, мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	177
2	Черноземы всех подтипов, среднемощные; лугово-черноземные тучные и среднегумусные	162
3	Черноземы всех подтипов, маломощные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные; лугово-черноземные и старопойменные луговые	147
4	Черноземы всех подтипов, маломощные, темно-серые лесные почвы – эродированные; лугово-черноземные солонцеватые	128
5	Темно-каштановые; лугово-степные; черноземы неполноразвитые	117
6	Темно-каштановые эродированные; серые и светло-серые лесные; дерново-слабоподзолистые; каштановые, луговые солонцеватые	98
7	Серые и светло-серые лесные и дерново-подзолистые – эродированные; каштановые эродированные, светло-каштановые; глубокие солонцы	79
8	Дерново-подзолистые и дерновые – глеевые; светло-каштановые и лугово-солонцеватые и солончаковатые; солонцы средние	64
9	Солонцы мелкие и корковые, солончаки; иловато-болотные, торфяно-болотные; почвы овражно-балочного комплекса	27
9 зона:		
	Республика Алтай, Алтайский край, Кемеровская, Новосибирская, Омская, Томская и Тюменская области, Ханты-Мансийский автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ	177
1	Черноземы всех подтипов, и лугово-черноземные почвы – мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	204
2	Черноземы всех подтипов, и лугово-черноземные почвы – среднемощные тучные и среднегумусные; черноземы мощные эродированные	184
3	Черноземы всех подтипов, и лугово-черноземные почвы – маломощные; темно-серые лесные; старопойменные луговые	163
4	Черноземы всех подтипов, маломощные эродированные и солонцеватые; лугово-черноземные солонцеватые; аллювиально-луговые	136
5	Серые и светло-серые лесные; темно-каштановые эродированные, каштановые, лугово-каштановые; дерново-подзолистые	122
6	Светло-каштановые, каштановые солонцеватые, глубокие солонцы	95
7	Луговые солончаковатые глееватые; солонцы средние	88
8	Солонцы мелкие и корковые, солончаки; лугово-болотные; почвы овражно-балочного комплекса	48
10 зона:		
	Республика Бурятия, Республика Тува, Республика Хакасия, Красноярский край, Иркутская и Читинские области, Агинский Бурятский автономный округ, Таймырский (Долгано-Ненецкий) автономный округ, Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, Эвенкийский автономный округ	188
1	Черноземы всех подтипов и лугово-черноземные почвы – мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	314
2	Черноземы всех подтипов и лугово-черноземные почвы – среднемощные; старопойменные луговые	287
3	Черноземы всех подтипов и лугово-черноземные почвы – маломощные; темно-серые лесные	160
4	Черноземы всех подтипов, маломощные темно – серые лесные почвы – эродированные; лугово-черноземные солонцеватые	133
5	Темно-каштановые, лугово-каштановые; серые и светло-серые лесные	116
6	Каштановые; серые и светло – серые лесные – эродированные; луговые солонцеватые; глубокие солонцы	89
7	Каштановые солонцеватые, луговые солончаковатые, средние солонцы	75

8	солонцы мелкие и корковые, солончаки; лугово-болотные; почвы овражно-балочного комплекса	51
II зона:		
	Республика Саха (Якутия), Приморский и Хабаровский края, Амурская, Камчатская, Магаданская и Сахалинская области, Еврейская автономная область, Корякский автономный округ, Чукотский автономный округ	194
1	Луговые черноземовидные; бурые лесные; старопойменные, буроземные лесные	264
2	Лугово-бурые, бурые лесные оподзоленные	236
3	Лугово-бурые глееватые, аллювиальные дерново-глеевые	207
4	Бурые лесные глееватые и глеевые, торфянистые и торфяные	178
5	Буро-подзолистые мерзлотные; дерново-глееватые	159
6	Лугово-бурые оподзоленные глееватые; бурые лесные эродированные	119
7	Мерзлотные болотные; бурые лесные сильно - эродированные	81
III зона:		
	Калининградская, Ленинградская области и г. Санкт-Петербург	263
1	Дерново-карбонатные; дерново-подзолистые; аллювиальные дерновые, торфяные низинные и переходные – окультуренные	327
2	Дерново-подзолистые глееватые; аллювиальные дерновые глееватые	287
3	Дерново-подзолистые глееватые песчаные и супесчаные, а также средне- и сильнокаменистые; торфянисто-глееватые	232
4	Аллювиальные дерновые глеевые, иловато – болотные	181
5	Торфянисто-болотные, торфяно-болотные	130
IV зона:		
	Московская область и город Москва	260
1	Черноземы оподзоленные; темно-серые лесные и лугово-черноземные	351
2	Серые лесные	307
3	Дерново-подзолистые суглинистые	286
4	Дерново-подзолистые супесчаные и песчаные	270
5	Серые лесные смытые	250
6	Дерново-подзолистые оглеенные и смытые	223
7	Дерново-подзолистые супесчаные и песчаные - смытые	166
8	Пойменные дерновые зернистые и зернисто-слоистые; торфяные и окультуренные	327
9	Другие пойменные почвы	242
10	Почвы овражно-балочного комплекса	30

Примечания:

1. Потери сельскохозяйственного производства при изъятии земельных участков, используемых для выращивания сельскохозяйственных культур и под многолетние насаждения на землях, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, а также выделенных под служебные земельные наделы, а также используемых для сенокосения и пастбы скота на этих землях, определяются в размере норматива стоимости освоения новых земель изымаемых сельскохозяйственных угодий.

2. Указанные нормативы уточняются по мере необходимости Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству на основе данных государственной статистики о поквартальной индексации цен на оборудование и материалы, применяемые при освоении новых земель, и расценок на соответствующие строительно-монтажные работы.

18.6. Налогообложение средств, полученных в результате возмещения убытков

Порядок налогообложения средств, полученных в возмещение убытков, разъяснен письмом МНС России от 28 марта 2001 г. N 02-1-16/54-Ж770 "Об учете при налогообложении сумм, полученных в возмещение убытка". Здесь сказано, что средства, полученные в погашение убытка, являются внереализационными доходами и учитываются при налогообложении за минусом фактически понесенных убытков (например, затрат на производство, не давшее продукции).

Комментарий к письму МНС России опубликован А.В. Федотовым в журнале "Главбух", Отраслевое приложение "Учет в сельском хозяйстве", N 4, IV квартал 2001 г.), где, в частности, отмечается: «Разница между суммами полученного возмещения и реально понесенными убытками является прибылью, полученной от несельскохозяйственной деятельности. Эта прибыль облагается налогом в соответствии с Законом РФ "О налоге на прибыль предприятий и организаций".

Обращаем внимание на то, что внереализационные доходы и расходы для целей налогообложения учитываются по мере их начисления. Об этом сказано в пояснениях к заполнению Справки о порядке определения данных, отражаемых по строке 1 "Расчета (налоговой декларации) налога от фактической прибыли".

В то же время существующая арбитражная практика по данному вопросу говорит обратное.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем постановлении от 14 марта 2000 г. N 2203/99 указал на то, что внереализационные доходы должны включаться в налогооблагаемую прибыль только после того, как средства фактически получены.

Поэтому сельскохозяйственное предприятие может не начислять налог на прибыль на сумму начисленной, но еще не полученной компенсации за изъятие земель. Однако при этом нужно быть готовыми спорить с налоговой инспекцией в суде» (из публикации А.В.Федотова).

К доходам относятся: 1) доходы от реализации товаров (работ, услуг) и имущественных прав;
2) внереализационные доходы.

Объектом налогообложения по налогу на прибыль организаций признается прибыль, полученная налогоплательщиком. Прибылью признается для российских организаций полученный доход, уменьшенный на величину произведенных расходов (статья 247).

Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты, оценка которых выражена в денежной форме.

2. Расходы, в зависимости от их характера, а также условий осуществления и направлений деятельности организации, подразделяются на расходы, связанные с производством и реализацией, и внереализационные расходы.

В качестве исходных материалов для расчета потерь сельскохозяйственного производства используется акт выбора, план, экспликация и почвенная карта земельного участка. Расчет выполняется дважды: на первом этапе при предварительном согласовании места размещения объекта и при окончательном изъятии и предоставлении земельного участка.

На втором этапе землеустроительного проекта производится окончательные расчеты стоимости потерь сельскохозяйственного производства, составляется соответствующий акт. Стоимость потерь сельскохозяйственного производства утверждается постановлением органа местного самоуправления. При этом учитываются окончательные площади и виды земельных угодий согласно генеральному плану строительства объекта, которые могут быть уточнены по сравнению с данными выбора земельного участка.

зоны размещения объекта, которая установлена для каждого субъекта Российской Федерации (см. раздел 18.5. данной главы);

площади земельного участка:

вида земельного угодья;

почвенной разновидности, отнесенной к соответствующей группе почв;

срока использования земельного участка.

Возмещение стоимости потерь сельскохозяйственного производства производится только за сельскохозяйственные угодья, к которым относятся:

[illegible]

4	Сенокос	"	"	"	"	"	"	"	"	"
		"	"	"	"	"	"	"	"	"
5	Пастбище	^	^	^	^	^	^	^	^	^
		^	^	^	^	^	^	^	^	^
		^	^	^	^	^	^	^	^	^

Приусадебные участки, огороды, садовые участки также относятся к сельскохозяйственным угодьям. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства производится не только по землям, закрепленным и используемым, но и по сельскохозяйственным угодьям фонда перераспределения и земельного запаса.

Следует иметь в виду, что улучшенные, культурные, орошаемые, осушенные сенокосы и пастбища согласно предыдущей редакции Положения о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства относились по стоимости к пашне и отличались от естественных сенокосов и пастбищ, а в новой редакции этого Положения - различия нет по видам сельскохозяйственных угодий, в том числе и для залежи.

Определение видов земельных угодий производится согласно данным государственного земельного кадастра. При этом используются графические материалы (кадастровые планы и карты), положенные в основу земельного учета.

Плановые материалы могут быть составлены в границах бывших совхозов или колхозов, на них должны быть указаны:

границы всех новых сельскохозяйственных организаций (КСХ, АО, ТОО, ООО, и т.д.),

границы сельских администраций (земли населенных пунктов, огородов, сенокосов и пастбищ и т.п., находящихся в ведении сельских администраций),

границы крестьянских (фермерских) хозяйств или земельных участков, выделенных в счет земельных долей (паев).

Юридическое лицо или его представитель **не вправе самостоятельно** определять виды земельных угодий. Если произошли изменения в видах земельных угодий, необходимо постановлением органа местного самоуправления создать комиссию по инвентаризации земель, провести инвентаризацию, подготовить материалы и представить их на согласование и утверждение. Требования по проведению инвентаризации земель установлены в статье 13 Федерального закона «О землеустройстве» от 18.06.01 г. № 78-ФЗ: «Инвентаризация земель проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ (без закрепления на местности), выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным использованием земельных участков, других характеристик земель».

К инвентаризации земель могут применяться также требования по инвентаризации имущества, установленные Федеральным законом «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 г. N 129-ФЗ в ред. Федерального закона от 23.07.98 N 123-ФЗ, согласно которых «организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка».

С целью обеспечения выполнения работ по инвентаризации земель производится разработка технического задания, в котором должны быть установлены:

цели и задачи инвентаризации земель;

объекты инвентаризации;

объемы работ в натуральном и стоимостном выражении;

порядок, сроки и очередность проведения инвентаризации земель и объектов недвижимости;

участники процесса инвентаризации земель и объектов недвижимости и их взаимосвязь;

источники финансирования инвентаризации земель и объектов недвижимости;

ответственные лица за организацию и проведение инвентаризации объектов недвижимости и их полномочия;

организационные мероприятия по созданию специальной комиссии по инвентаризации земель;

подрядные организации, порядок проведения конкурсов (торгов) на проведение инвентаризации.

Работы по инвентаризации проводятся с использованием данных государственного земельного кадастра, доброкачественных картографических материалов и, в первую очередь, выполненных на основе материалов аэрофотосъемки.

Результаты инвентаризации отражаются на картографическом материале, специальных ведомостях, содержащих сведения и качественные характеристики объекта инвентаризации. Согласно «Положению о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 11.07.2002 г. №514 материалы инвентаризации утверждаются Федеральной службой земельного кадастра России и ее территориальными органами после получения заказчиком землеустроительной документации необходимых согласований.

Как правило, вопросы определения видов и площадей земельных угодий решаются на стадии составления землеустроительного проекта и выбора места размещения объекта в период работы комиссии при выезде и отборе участка на местности. За искажение данных государственного земельного кадастра в статье 170 Уголовного кодекса. «Регистрации незаконных сделок с землей», установлена уголовная ответственность.

Вывод: виды и площади сельскохозяйственных угодий, принятые для расчета стоимости потерь сельскохозяйственного производства, а также виды и площади других земельных угодий должны строго соответствовать данным государственного земельного кадастра, которые отражаются в экспликации земель, являющейся обязательным документом землеустроительного дела.

18.7.2. Определение почвенных разновидностей

Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд были разработаны по 13 зонам с включением в них республик, краев, областей с примерно одинаковыми природно-климатическими и экономическими условиями. В пределах каждой зоны нормативы дифференцированы по типам и подтипам почв, объединяющим почвенные разновидности с близкими показателями по генезису, химическим и физическим свойствам и водному режиму, определяющим плодородие земель.

Списки почвенных разновидностей, входящих в состав каждого типа и подтипа почв, были составлены Государственными проектными институтами по землеустройству или их филиалами (Гипроземами) и утверждены госагропромами областей, краев и автономных республик в тот период, когда было принято Постановление СМ РСФСР от 10 ноября 1987 года № 427. Эти списки и группы почв были приняты за основу в последующих постановлениях Правительства Российской Федерации.

Стоимость возмещения потерь сельскохозяйственного производства дифференцируется в зависимости от почвенных разновидностей на земельном участке, подлежащем изъятию (выкупу).

Следует иметь в виду, что массовые почвенные обследования проводились в предыдущие годы только по землепользователям, занимающимся сельскохозяйственным производством. В городах и на землях лесного фонда почвенные обследования не проводились.

Год почвенного обследования не имеет принципиального значения, так как тип почвы (если он определен правильно) в течение времени практически не меняется (прирост 1 см. почвы происходит естественным путем за 100 лет).

Масштаб почвенного обследования может быть 1:10000 или 1:25000 (более крупного масштаба массовые обследования не проводились). Почвенные материалы находятся:

- в сельскохозяйственной организации;
- в территориальном комитете по земельным ресурсам и землеустройству;
- в архиве землеустроительного предприятия (Гипрозема).

Материалы почвенного обследования можно использовать только те, на которых нанесены границы почвенных контуров и выписаны почвенные индексы (условное, сокращенное название почв). Это могут быть почвенная карта, карта агрогрупп, карта эрозии почв. Почвенную карту следует отличать от специальных карт агрохимического обследования: содержания гумуса, калия, фосфора, кислотности и др., на которых границы почвенных контуров и индексы почв, как правило, отсутствуют.

При возникновении споров по достоверности почвенных материалов или при их отсутствии комиссия по определению стоимости потерь сельскохозяйственного производства может предложить заказчику привлечь специализированное предприятие для проведения почвенного обследования.

В зоне радиоактивного загрязнения используются материалы радиологического обследования для установления плотности радиоактивного загрязнения местности с целью:

- выбора наиболее "чистого" участка;
- соблюдения мер безопасности и ведения радиологического контроля;
- обеспечения предоставления социальных льгот и выплат работникам.

Порядок определения почв на испрашиваемом земельном участке:

- на план земельного участка наносят границы почвенных контуров и их индексы;
- производят вычисления контуров почв с учетом видов сельскохозяйственных угодий. При этом производится запись результатов в специальную ведомость. Площадь почвенных контуров увязывается в соответствии с площадью земельных контуров. Образец ведомости вычисления площадей приведен в главе 11);
- по каждой почвенной разновидности в пределах типа и подтипа почв согласно нормативам определяется стоимость освоения одного гектара новых земель и подсчитывается общая стоимость освоения, подлежащая оплате;
- раздельно производятся вычисления почв в зависимости от вида права на землю:
 - бессрочное (постоянное) пользование;
 - безвозмездное срочное пользование;
 - аренда;
 - собственность.

При вычислении площадей почв следует иметь в виду, что соседние почвы могут довольно резко отличаться по стоимости, поэтому генерализация и пропуск отдельных почвенных контуров не допускается, поскольку от этого зависит общая сумма стоимости потерь сельскохозяйственного производства.

Почвы вычисляются механическим способом с использованием планиметра или графическим способом, когда сложные контура разбиваются на простые геометрические фигуры, определение площадей которых производится по известным формулам (прямоугольник, трапеция и т.д.). Наибольшая точность вычислений достигается при

разбивке многоугольной фигуры на несколько треугольников. Далее производится подсчет и распределение невязок вычислений с фактической площадью контура земельных угодий в соответствии с техническими требованиями.

На расчет потерь сельскохозяйственного производства существенное влияние оказывает срок пользования земельным участком и продолжительность биологического этапа рекультивации земель. Для этих целей применяются коэффициенты из пункта 3 Постановления СМ-Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. № 77.

В отдельных субъектах Российской Федерации приняты повышающие коэффициенты к нормативам стоимости потерь сельскохозяйственного производства в городах с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особых территорий (районов), имеющих уникальное почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, то есть повышающие коэффициенты вводятся для сохранения особо ценных земель и территорий. Основанием для введения данных коэффициентов является пункт 3 Постановления СМ-Правительства Российской Федерации от 28.01.93 г. № 77. Коэффициенты применяются только те, которые утверждены органом исполнительной или законодательной власти субъекта Российской Федерации. При этом в документах по расчету потерь сельскохозяйственного производства дается ссылка на номер соответствующего постановления. Все другие коэффициенты, не утвержденные в установленном порядке, не подлежат применению.

В случае обнаружения ошибок при расчете потерь сельскохозяйственного производства необходимо все документы оформить заново и утвердить постановлением органа местного самоуправления с отменой предыдущего постановления.

На практике нередко возникает вопрос о том, кому перечислять стоимость потерь сельскохозяйственного производства. Согласно требованиям п.5 статьи 58 Земельного кодекса : «Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в соответствующий местный бюджет и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель, в том числе мероприятий по повышению плодородия почв, а при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы проекта освоения новых земель на их освоение в соответствии с бюджетным законодательством».

Как уменьшить стоимость возмещения потерь сельскохозяйственного производства? Для этого следует:

- выбирать для отвода под строительство объекта несельскохозяйственные земли,
- выбирать трассу или площадку с почвами, имеющими наименьшую стоимость,
- уменьшить до минимума размеры и площадь земельного участка.

18.8. Выполнение расчета убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду

Расчеты убытков сельскохозяйственного производства выполняют совместно с одной стороны специалисты сельскохозяйственной организации (главный агроном, главный экономист, главный бухгалтер и руководитель организации) и с другой стороны гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка с привлечением независимых оценщиков или специалистов землеустроительного предприятия, компетентных по вопросам оценки и планирования сельскохозяйственного производства. Поскольку в расчете убытков участвуют две стороны, то каждая из них отстаивает свои интересы: сельскохозяйственная организация - по увеличению стоимости убытков, а заказчик, которому приходится оплачивать эти убытки, соответственно заинтересован в уменьшении их стоимости.

Для объективного и справедливого выполнения расчетов убытков рекомендуется:

- провести тщательное обследование земельного участка и выполнить съемку фактического размещения сельскохозяйственных культур и земельных угодий, которым причинен или может быть причинен ущерб в результате изъятия (выкупа) земельного участка;
- использовать имеющиеся в хозяйстве документы ежегодной статистической отчетности (в том числе по урожайности сельскохозяйственных культур за 5 предшествующих лет), различные нормативные документы и приказы руководителя хозяйства по утверждению норм выработки и оплаты труда (это касается, в первую очередь, затрат на обработку почвы (вспашка, боронование, культивация, посев, уход за посевами и т.п.) и транспортировку органических и минеральных удобрений, стоимость органических удобрений).

Землепользователь заинтересован в максимальном увеличении стоимости возмещения убытков сельскохозяйственного производства. В связи с этим старается указать на территории, подлежащей изъятию (выкупу), такие сельскохозяйственные культуры, которые дают наибольшую урожайность и максимальную стоимость реализации единицы продукции. Иногда доходит до абсурда. В хозяйстве, где имеется всего 8 га овощей (капусты), пытались доказать, что все они размещаются именно в полосе отвода по трассе нефтепровода шириной 30 метров и длиной 2667 метров.

Поэтому, во избежание недоразумений и споров, необходимо выполнить съемку размещения посевов сельскохозяйственных культур на местности с участием агронома хозяйства. Это позволит правильно и

безошибочно определить вид сельскохозяйственных культур. Для нанесения размещения сельскохозяйственных культур используют планово-картографический материал масштаба 1:10000 или 1:25000, или тот, который имеется (топографическая съемка или генплан строительства). При этом граница снимается с учетом отображения контуров ситуации и промерами рулеткой или дальномером теодолита.

Границы посевов отмечают на картографическом материале в масштабе плана. На чертеже делается надпись с указанием размещаемой культуры.

Таким образом, в качестве исходных данных при расчете убытков сельскохозяйственного производства используются следующие сведения:

вид сельскохозяйственных культур на пашне или естественных сенокосов, пастбищ, многолетних насаждений;

площадь сельскохозяйственной культуры или вида сельскохозяйственного угодья;

норма высева;

стоимость семян;

стоимость минеральных и органических удобрений, внесенных под урожай, затраты на их транспортировку и внесение;

стоимость обработки почвы, посева и ухода за посевами;

дополнительные неучтенные затраты (например, известкование кислых почв, полив, авиаобработка и т.п.).

Виды обработки и ухода за посевами определяются как по фактически произведенным, так и согласно *технологических карт* при планировании посевов. Очень важно получить достоверные данные по стоимости технологических операций. Затраты на обработку почвы и ухода за посевами складываются из следующего:

стоимости горюче-смазочных веществ,

зарплаты механизаторов,

затрат на ремонт и обслуживание машино-тракторных агрегатов,

амортизацию тракторов, машин и орудий,

налогов и отчислений.

Стоимость убытков зависит также от времени изъятия (выкупа) земель, то есть, возможно, на момент строительства не все обработки и уход согласно технологическим картам были проведены.

Если хозяйство произвело уборку урожая сельскохозяйственных культур до начала строительно-монтажных работ, то расчет убытков не производится или учитываются только произведенные и неиспользованные затраты под урожай будущего года.

Нормы внесения минеральных удобрений определяются по данным главного агронома хозяйства согласно фактически внесенным на момент изъятия (выкупа) земель (или которые вносились в прошлом году, если расчет выполняется в осенне-зимний период). **Норму** минеральных удобрений вводить в *натуральном (физическом) весе*, то есть в котором производится их продажа - покупка и внесение. Поэтому постараемся прояснить некоторые вопросы, и прежде всего по мерам веса.

Дозы минеральных удобрений принято измерять в *кг действующего вещества*. Дело в том, что в разных видах минеральных удобрений содержится разное количество подвижного фосфора (P_2O_5), обменного калия (K_2O), азота и т.д., которые измеряются в процентах от физического веса. Отсюда возникает необходимость определения дозы внесения удобрений в зависимости от процентного содержания в нем действующего вещества. Для этого можно использовать следующую формулу:

$$X = D * 100 / C,$$

где X - норма внесения удобрений, кг/га,

D - рекомендуемая доза удобрения, кг действующего вещества на 1 га,

C - содержание действующего вещества в данном удобрении, %.

При планировании производства и поставки минеральных удобрений принято выражать их в *условных туках*. Все азотные удобрения пересчитывают на сульфат аммония, содержащий 20,5% N, фосфорные на суперфосфат с 18,7% P_2O_5 , калийные удобрения - на калийную соль с 41,6% K_2O . Для пересчета минеральных удобрений в условные туки применяют соответствующие коэффициенты, которые можно определить по следующей формуле:

$$K = C / Y, \text{ где } K - \text{коэффициент пересчета в условные туки,}$$

C - содержание действующего вещества в данном удобрении,

Y - содержание действующего вещества, принятое для условной единицы.

18.8.1. Как предотвратить или сократить убытки сельскохозяйственного производства

Стоимость убытков сельскохозяйственного производства по временам года весьма различается. Оформление документов по изъятию (выкупу) земельного участка в зависимости от времени года может быть:

до сева сельскохозяйственных культур (осенне-зимне-весенний период);

до уборки урожая (в период вегетации сельскохозяйственных растений).

В целях предотвращения или сокращения убытков сельскохозяйственных организаций возможны следующие варианты:

уменьшить до минимума площадь земельного участка;

выбирать для изъятия (выкупа) несельскохозяйственные угодья или неиспользуемые земли;

по площадным объектам договориться с сельскохозяйственным предприятием о том, чтобы площади не засеивались;

по линейным объектам практически невозможно оставить незаезженным земельный участок, так как технология обработки почвы и сева не позволяет оставить незанятой узкую полосу, которая не совпадает с направлением обработки почвы, поэтому:

а) или производить изъятие (выкуп) земель после уборки посевов сельскохозяйственных культур (во многих случаях так и поступают при строительстве площадных объектов);

б) или производить оплату убытков по фактически причиненному ущербу, то есть с оплатой после завершения всех работ. Дело в том, что строительство крупных линейных объектов ведется в течение продолжительного времени, и наибольший объем земляных работ планируется на летний период. В таком случае следует договориться с сельскохозяйственным предприятием о том, что расчет и оплата убытков сельскохозяйственного производства будет производиться по фактически занятым площадям и причиненному ущербу.

18.8.2. Расчет планируемых убытков

Учитывая длительный процесс оформления документов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков под строительство, расчет убытков сельскохозяйственного производства нередко выполняется в осенне-зимний период, когда неизвестно размещение культур, то есть до весеннего сева. В таком случае следует использовать планы размещения сельскохозяйственных культур, которые имеются в хозяйстве. При этом применяются:

А) План весеннего сева

Номер севооборота	Номер поля	Номер участка	Предшественник (сельскохозяйственная культура прошлого года)	Планируемое размещение сельскохозяйственных культур	Площадь, га

При отсутствии плана весеннего сева размещение посевов сельскохозяйственных культур определяется согласно севообороту. Для этих целей используются схемы чередования сельскохозяйственных культур в севообороте.

Это важно и в том случае, когда собственник земельного участка с целью увеличения стоимости аренды земельного участка утверждает, что на данном участке будет высеваться 5 лет подряд только капуста или только сахарная свекла и т.п., как высокодоходные культуры (это может быть: картофель, овощи, подсолнечник, технические культуры, посевы на семена и др.). Для сведения приводим сравнительную валовую стоимость продукции с 1 га с учетом урожайности и цен реализации.

№№ п.п.	Сельскохозяйственная культура	Урожайность, ц/га	Стоимость 1 центнера продукции, руб.	Стоимость валовой продукции с 1га, руб.
1	Оз.пшеница	15-25	200	3000-5000
2	Картофель	150-250	200	30000-50000
3	Капуста	150-250	200	30000-50000

Таким образом, стоимость валовой продукции картофеля, капусты и др. на порядок выше, чем наиболее доходной зерновой культуры – озимой пшеницы. При этом и затраты на возделывание также выше.

Фактически для эффективного выращивания указанных и многих других культур при современном уровне земледелия и сложных экономических условиях хозяйствования требуется плодосмен, то есть севооборот. В севообороте может быть несколько одинаковых или однотипных по степени затрат и доходности сельскохозяйственных культур. Например, в севообороте размещаются поле картофеля, поле корнеплодов, два поля многолетних трав, ячмень, озимая рожь. Схема севооборота предусматривает следующее чередование:

Номер поля	Сельскохозяйственная культура	Площадь, га	Процент
1	Озимая рожь	100	17
2	Картофель	102	17
3	Корнеплоды	99	16
4	Ячмень с подсевом многолетних трав	104	17
5	Многолетние травы 1 года пользования	102	17
6	Многолетние травы 2 года пользования	98	16
	ИТОГО	605	100

Примечание: 1. На практике не всегда удастся сделать поля равновеликими, поэтому допускается небольшое отклонение от среднего размера.

2. При изъятии (выкупе) земельного участка под строительство будет занято не все поле, а только часть его.

Возможны два варианта определения размещения сельскохозяйственных культур с помощью севооборота:

Вариант 1 – Земельный участок изымается в аренду сроком на 1 год, и при этом будет затронуто одно или несколько полей севооборота. В этом случае необходимо установить, какие культуры размещались в предыдущем году, и согласно схеме чередования посевов в севообороте определить сельскохозяйственные культуры, которые будут размещаться на данном участке. К сожалению, севообороты не всегда выполняются, поэтому возможны отступления, которые следует уточнить со специалистами и руководством сельскохозяйственной организации.

Вариант 2 – Земельный участок изымается в аренду на несколько лет, и при этом будет затронуто одно или несколько полей. Если затрагивается одно поле, то учитывается последовательность чередования сельскохозяйственных культур в севообороте, и согласно схеме определяется размещение культур на изымаемом участке и их посевная площадь. Более сложно определять планируемое размещение сельскохозяйственных культур, когда затрагивается несколько полей, часть которых будет изыматься на несколько лет. В таком случае рекомендуется определить структуру посевных площадей в севообороте по каждой сельскохозяйственной культуре.

Номер поля	Протяженность, м	Площадь отвода га	Предшественник	Год использования (аренды)					Всего посевов с/х культурга
				2002 г.	2003 г.	2004 г.	2005 г.	2006 г.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3		1,22	ячмень	многол. травы 1г	многол. травы 2г	озимая рожь	картофель	корнеплоды	-
4		4,55	картофель	корнеплоды	ячмень	многол. травы 1г	многол. травы 2г	озимая рожь	-
6		0,33	многол. травы 1г	многол. травы 2г	озимая рожь	картофель	корнеплоды	ячмень	-
Итого посевов озимой ржи					0,33	1,22		4,55	6,10
Итого посевов картофеля						0,33	1,22		1,55
Итого посевов корнеплодов				4,55			0,33	1,22	6,10
Итого посевов ячменя					4,55			0,33	4,88
Итого посевов многолетних трав				1,22+0,33	1,22	4,55	4,55		11,87
Всего по проекту отвода		6,10		6,10	6,10	6,10	6,10	6,10	30,5

18.8.3. Упущенная выгода

Согласно «Положению о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства», утвержденному постановлением Совета Министров-Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. N 77:

«21. Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Убытки в виде упущенной выгоды вызываются прекращением получения ежегодного дохода пользователями земли с изымаемых земель в расчете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

22. Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые земельные участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства».

Упущенная выгода определяется как стоимость продукции в ценах, по которым можно было ее реализовать за минусом ранее установленных затрат (убытков) на производство этой продукции.

Для расчета упущенной выгоды используются следующие сведения:

вид сельскохозяйственных культур на пашне или естественных сенокосов, пастбищ, многолетних насаждений; площадь сельскохозяйственной культуры или вида сельскохозяйственного угодья;

средняя урожайность сельскохозяйственной культуры или вида сельскохозяйственного угодья за пять предшествующих лет;
стоимость реализации единицы вида продукции;
стоимость убытков на производство этой продукции (ранее произведенные расчеты);
коэффициент к сроку временного пользования, который определяется согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. N 77.

Обращаем внимание, что данные по средней урожайности следует использовать только согласно данным годовых отчетов за 5 предшествующих лет, а не плановой урожайности текущего года.

Стоимость реализации сельскохозяйственной продукции определяется не по отдельным небольшим партиям продукции, а по стоимости основной массы продукции. Для того, чтобы быть в курсе, необходимо следить за рыночными ценами на продукцию растениеводства. Цены закупочные в каждом субъекте Российской Федерации могут быть разными с учетом местных дотаций. Кроме того, отдельные субъекты Российской Федерации принимают ежегодно нормативы для определения стоимости убытков, включая упущенную выгоду при изъятии земель сельскохозяйственного назначения.

Очень часто завышают стоимость реализации сельскохозяйственной продукции. Поэтому перед выполнением расчетов следует уточнить действующие на данный момент цены на основные сельскохозяйственные культуры.

Наименование сельскохозяйственных культур	Стоимость товарной продукции, руб.	Стоимость семян, руб.

Стоимость семян может быть в 1,5-2 и более раз выше по сравнению со стоимостью товарной продукции.

Для решения спорных вопросов о цене сельскохозяйственной продукции следует использовать и руководствоваться:

годовым статистическим отчетом сельскохозяйственной организации;
накладными на поставку (продажу) сельскохозяйственной продукции;
сведениями, предоставленными в налоговую инспекцию о полученных доходах.

К материалам по расчету убытков прикладывать:

копии или выписки из накладных, согласно которым стоимость продукции существенно отличается от сложившихся рыночных цен;
выписки из статотчета и других отчетов, заверенные руководителем хозяйства и главным бухгалтером;
выписки из сведений, предоставленных в налоговую инспекцию о полученных доходах.

Следует иметь в виду, что в условиях инфляции цены на сельскохозяйственную продукцию изменяются. Но если оплата убытков производится наперед, то и цены на указанную продукцию определяются на момент авансовых выплат.

Средняя стоимость по оплате убытков по отдельным регионам Российской Федерации, в зависимости от спроса на земельные участки под строительство, уже сложилась, особенно это касается пригородных хозяйств. Эти цены следует иметь в виду, но это не значит, что можно обойтись без расчетов убытков, наоборот, при расчете всякий раз можно убедиться в их обоснованности или несостоятельности.

Для доказательства завышенной стоимости убытков сельскохозяйственного производства, которую упорно навязывает и отстаивает землепользователь, важным аргументом является фактическая стоимость произведенной продукции в расчете на 1 га согласно отчетным данным (статотчетность и отчетность в налоговую инспекцию).

Отрасль производства	Стоимость произведенной продукции по отчету, руб.	Площадь пашни, га	Произведено на 1 га пашни, руб.	Площадь сельхозугодий, га	Произведено на 1 га сельхозугодий, руб.
Растениеводство					
Животноводство					
Растениеводство и животноводство в целом					

Примечание: при изъятии земельных участков, на которых размещаются посевы сельскохозяйственных культур, используемых на корм скота, производится расчет по общей стоимости продукции растениеводства и животноводства.

Стоимость убытков сельскохозяйственного производства согласно произведенным расчетам при изъятии земель определяется по следующей форме.

Наименование расчета	Стоимость убытков согласно	Площадь пашни, га	Стоимость убытков на 1 га пашни, руб.	Площадь сельхозугодий, га	Стоимость убытков на 1 га сельхозугодий,

	расчету, руб.				руб.
Расчет убытков					
Расчет упущенной выгоды					
Итого убытков					

Исходя из практики расчетов доходности с 1 га, стоимость по расчетам может быть выше фактически достигнутой. При этом максимум достигается при размещении наиболее доходных сельскохозяйственных культур именно на земельном участке, подлежащем изъятию, а также в связи с сезонными колебаниями цен на товарную продукцию растениеводства.

18.9. Расчет стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель

Земельные участки с нарушенным почвенным покровом, предоставленные в безвозмездное срочное пользование или аренду, подлежат технической и биологической рекультивации.

Технический этап предусматривает планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство гидротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных вскрышных пород, а также проведение других работ, создающих необходимые условия для дальнейшего использования рекультивированных земель по целевому назначению или для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв (биологический этап).

Биологический этап включает комплекс агротехнических и фитомелиоративных мероприятий, направленных на улучшение агрофизических, агрохимических, биохимических и других свойств почвы.

«Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также сроки и порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы» (из «Основных положений о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы», утвержденных приказом Минприроды России и Роскомзема от 22.12.95 № 525/67, согласованны с Минсельпродом РФ 11.02.96, Минэкономики РФ 23.01.96, Минфином РФ 04.03.96, Роскомнедра 10.01.96, Госкомстатом 30.01.96, ФС лесного хозяйства России 31.01.96).

Как правило, технический этап рекультивации выполняет гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка с привлечением специализированных предприятий, а биологический этап, направленный на восстановление плодородия почв (вспашка, внесение органических и минеральных удобрений, посев трав на сенокосах или пастбищах), как правило, выполняют сельскохозяйственные организации. а заказчик возмещает стоимость затрат на выполнение указанных работ в соответствии со сметой строительства объекта.

Дело в том, что при самом аккуратном снятии и сохранении плодородного слоя почвы все равно не удастся с помощью бульдозера уложить на место гумусовый горизонт так, чтобы пахотный слой оказался именно сверху. Обязательно он будет перемешан со всем гумусовым горизонтом, и это в идеальном варианте. А зачастую гумусовый горизонт перемешивается с подстилающей породой, например, глиной, и нередко происходит захоронение гумусового слоя в нижнюю часть разреза (ямы).

Пахотный слой гумусового горизонта до 20-30см
Гумусовый горизонт До 0,5-0,7 м у дерново- подзолистых почв 1-1,5 м и более у темно серых лесных почв и оподзоленных черноземах
Подстилающая порода

Поэтому для восстановления нарушенного пахотного плодородного слоя почвы и почвенной биоты необходимо обязательно вносить повышенные дозы органических и минеральных удобрений.

На сенокосах и пастбищах производится посев многолетних трав. При этом затраты складываются из следующего:

приобретение семян многолетних трав,
подготовка почвы и посев.

Как правило, в чистом виде семена многолетних трав не высеваются, а производится подсев под промежуточную культуру, в качестве которой выступают озимые или яровые зерновые культуры.

В целях проведения работ по рекультивации нарушенных земель производится разработка проектно-сметной документации в соответствии с документами, указанными в главе 17.

Биологической рекультивации подлежат сельскохозяйственные угодья, отводимые в безвозмездное срочное пользование или аренду для нужд строительства.

Техническая рекультивация, осуществляемая для сохранения плодородного слоя почвы, включается в общий комплекс работ по сооружению объекта и выполняется в зависимости от местных условий.

При снятии, складировании и хранении плодородного слоя почвы не допускается смешение плодородного слоя с подстилающими породами, размыв и выдувание.

При строительстве трубопроводов плодородный слой необходимо срезать и складировать в отвал, располагаемый на расстоянии, достаточном для нормальной работы машин по засыпке траншей минеральным грунтом. Обратное перемещение плодородного слоя почвы в первоначальное положение производится в весенний период до посева сельскохозяйственных культур.

Рекультивация нарушенных земель включается в общий комплекс работ по сооружению трубопровода.

Технология земляных работ при строительстве линейной части трубопроводов выполняется согласно ВСН 004-88.

Строительство трубопроводов и рекультивация земель выполняется в следующей последовательности:

- снятие плодородного слоя почвы с полосы (например, 3,5 м под трубопровод и 1,5 м для кабеля ЭХЗ);
- строительство трубопровода - разработка траншеи, сварочно-монтажные и изоляционно-укладочные работы, засыпка траншеи минеральным грунтом;
- возвращение плодородного слоя на полосу рекультивации.

Рекультивация земель в лесу согласно п.5.5 ГОСТ 17.5.3.04-83 заключается в засыпке траншей и ям, общей планировке полосы отвода, уборке строительного мусора, в задернении поверхности посевом трав. В сметной части предусмотрены средства на воспроизводство лесных культур взамен изымаемых земель из лесного фонда.

Засыпка траншей и ям, уборка мусора учитывается в комплексной расценке при строительстве трубопровода.

Восстановление древесины и кустарниковой растительности в охранный зоне трубопровода, затрудняющей его нормальную эксплуатацию, не допускается.

Биологическая рекультивация производится для восстановления плодородия почв, частично утраченного в процессе строительства. Проектом предусматривается внесение на ширину полосы временного отвода органических и минеральных удобрений. Работы выполняются в следующей последовательности:

- планировка поверхности;
- механизированное разбрасывание органических и минеральных удобрений;
- вспашка почвы с целью заделки удобрений;
- посев зерновых культур с подсевом многолетних трав (при необходимости залужения сенокосов или пастбищ).

Для расчета стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель учитываются:

- виды сельскохозяйственных угодий, под которые будет производиться рекультивация нарушенных земель;
- площадь земельного участка;
- нормы внесения органических и минеральных удобрений, необходимых для выполнения биологического этапа нарушенных земель;
- стоимость приобретения, транспортировки и внесения органических и минеральных удобрений;
- другие виды работ (вспашка почвы с целью заделки удобрений, стоимость семян, посев промежуточных культур (при необходимости залужения сенокосов или пастбищ) и т.п.

Для воссоздания почвенного плодородия и почвенной биоты потребуется несколько лет, и одним из условий этого является внесение повышенных доз органических удобрений. Расчет стоимости биологического этапа производится на весь период восстановления почвенного плодородия.

Во многих сельскохозяйственных организациях имеются расчеты стоимости органических удобрений и затрат на их внесение для внутрихозяйственных хозрасчетных подразделений с целью взаимодействия отрасли растениеводства и животноводства. Есть также расчет стоимости доставки на среднее расстояние с учетом конфигурации землепользования и размещения животноводческих ферм и комплексов. Именно этой стоимостью и следует руководствоваться.

Внесение повышенных доз минеральных удобрений также оказывает важное влияние на восстановление плодородия почв. Из опыта работы нормы устанавливаются от 3 до 7 центнеров в физическом весе. При этом считается, что соотношение питательных веществ (N:P:K) составляет как 1:1:1. Следует отметить, что повышенное единовременное внесение азотных удобрений может существенно испортить качество растениеводческой продукции и даже приводит к повышенному содержанию нитратов, что делает продукцию непригодной для продовольственных целей и кормления животных. Поэтому внесение азотных удобрений производится в безопасных дозах в течение нескольких лет.

Расчеты убытков и потерь завершаются оформлением акта, который подписывают заинтересованные стороны: собственник имущества и гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка, а также члены комиссии по определению убытков и потерь (постоянно действующей или специально созданной). В данном акте также устанавливается стоимость затрат и порядок оплаты затрат на биологический этап рекультивации нарушенных земель. В постановлении органа местного самоуправления об изъятии и предоставлении земельного участка отдельным пунктом дается определение о достижении согласия по установлению стоимости и порядку выплаты убытков и потерь. В случае отсутствия согласия споры по стоимости убытков и потерь разрешаются в суде.

18.10. Примерные формы для оценки строений и сооружений

На земельном участке, подлежащем изъятию для строительства объекта, нередко размещаются строения и сооружения, оценку которых можно производить по следующим формам.

ОЦЕНКА строений и сооружений, расположенных на участке № 346

садоварищество "Надежда", собственник _____
(фамилия, имя, отчество)

адрес постоянного жительства _____

тел: _____, р/сч счет в банке _____
(для перечисления стоимости строения и убытков)

План основного строения
6,60

5,20



Вычисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке

Литера по плану	Наименование строения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Высота, м	Объем, м ³
A	Садовый домик	5,20 x 6,60	34,3	2,40	82
1	Сарай	2,75 x 2,60	7,2	2,0	14
2	Уборная	1,50 x 0,90	1,4	2,0	3
		ИТОГО	42,9		99

Характеристика конструкций основного строения

Литера по плану А, код постройки 346

N.N. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	бетонный ленточный с кирпичным цоколем	25	1	255
2	Стены	кирпичные t=0,40	18	1,50	27
3	Перегородки	кирпичные	2	1	2
4	Перекрытия	деревянные	7	1	7
5	Крыша	по обрешетке шиферная	16	1	16
6	Полы	дощатые	7	1	7
7	Проемы: Окна	1 створные- глухие	4	1	4
	Проемы: Двери	простые- филенчатые	3	1	3
8	Отделка: Внутренняя	Штукатурка стен. Окраска окон, дверей, пола	18	1	18
	Отделка: Наружная				
9	Отопление				
10	Разные работы (крыльцо, лестницы и пр.)				
		ИТОГО	100	x	109
		Износ строения			0 %

Характеристика пристроек, построек и сооружений, расположенных на участке

N.N. п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес после применения ценностного коэффициента
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	кирпичный, ленточный			32
2	Стены	кирпичные	50	0,5	25
3	Перегородки				
4	Перекрытия				
5	Крыша	шиферная			11
6	Полы	дощатые			
7	Проемы	простые, глухие			7
8	Отделка:				
9	Отопление				
10	Разные работы (крыльцо, лестницы и пр.)				
		ИТОГО			75
		ИЗНОС СТРОЕНИЯ			0 %

Начисление стоимости строений и сооружений

Литер а по пла-ну	Наимено- вание сооружения, строения	№ т а б л и ц ы	Измер- и-тель	Стои- мость изме- рителя по таб- лице	Ценност- ные коэффи- циенты	Стои- мость изме- рителя после приме- нения ценност ного коэфф.	Надбавки к стоимости измерения	Стоимо- сть измери- теля с поп- рав-кой	Коли- чество, объем – м2, пло- щадь м3	Восстано- вительная стои- мость в руб.	Про- цент из- носа	Действи- тельная стои- мость в руб.
A	Садовый домик	1	м³	29,85	1,09	32,5		32,5	82	26,65	0	2665
1	Сарай	1	м³	28,57	0,75	21,43		21,43	17	365	0	365
2	Уборная			полы	8,75 7,2	х				63		63
	ИТОГО									3093		3093
	В ценах 1991г				к=1,7					5260		5260
	В ценах 1998г				к=10							30930

Исполнил

(должность) “ ” 199 _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Проверил

(должность) “ ” 199 _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Принял

(должность) “ ” 199 _____
(подпись) (Ф.И.О.)

18.11. Соглашение о стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

Приложение к договору № ____ от « » _____ 200 ____ г.
С О Г Л А Ш Е Н И Е
о стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке

(наименование юридического или физического лица)

кадастровый номер _____

(адрес места расположения земельного участка)

кадастровый номер

(адрес места расположения земельного участка)

№№ п.п.	Наименование зданий и сооружений, номер типового проекта строительства по каталогу	Год строи- тельства	Балансовая стоимость, руб.	Процент аморти- зации	Оста- точная стои- мость, руб.	Коэф- фициент индек- сации	Договорная стоимость с учетом коэфф. индексации и др. факторов
	ИТОГО						

ОЦЕНЩИК:	_____	_____	_____
	(дата)	М.П. (подпись)	(Фамилия И.О.)
СОБСТВЕННИК:	_____	_____	_____
Руководитель	(дата)	М.П. (подпись)	(Фамилия И.О.)
Гл. Бухгалтер	(дата)	(подпись)	(Фамилия И.О.)
ПОКУПАТЕЛЬ:	_____	_____	_____
Руководитель	(дата)	М.П. (подпись)	(Фамилия И.О.)
Гл. Бухгалтер	(дата)	(подпись)	(Фамилия И.О.)

М.П.

(подпись)

(Фамилия И.О.)

СОБСТВЕННИК:

Руководитель

(дата)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Гл. Бухгалтер

(дата)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

ПОКУПАТЕЛЬ:

Руководитель

(дата)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Гл. Бухгалтер

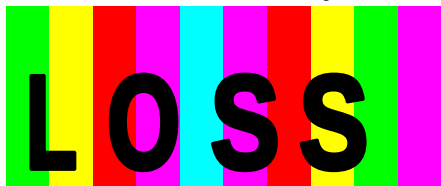
(дата)

(подпись)

(Фамилия И.О.)

18.12. Программа Loss для автоматизированного расчета убытков, упущенной выгоды, стоимости биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства

Программа Loss предназначена для выполнения расчетов при отводах земель под строительство (ремонт или реконструкцию) трубопроводов, автомобильных дорог, линий связи и электропередачи, карьеров для разработки полезных ископаемых, объектов промышленности и частного предпринимательства.



Изыятие (выкуп) земель связано со спорами по выплата стоимости потерь и убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду, стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель. Внедрение программы Loss позволяет выполнять расчеты оперативно, по единой методике согласно действующей нормативной базе. Расчеты выполняются в диалоговом режиме с учетом мнения и предложения землепользователей и

юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка, с мгновенным пересчетом возникающих вариантов.

Прямой и непосредственный интерес программа Loss представляет:

Для юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка для строительства, которое оплачивает стоимость убытков, особенно когда для оплаты предъявляются фантастические, многократно завышенные стоимости этих убытков.

Комитеты по земельным ресурсам и землеустройству могут использовать программу Loss для разрешения споров по стоимости убытков и потерь сельскохозяйственного производства, а также для оперативного и грамотного оформления землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства.

Сельскохозяйственные организации (особенно пригородные) используют программу Loss для отстаивания своих интересов по возмещению причиненного ущерба и обоснованию убытков сельскохозяйственного производства.

Лесхозы в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002г. № 278 и указаниями Министерства природных ресурсов с использованием программы Loss производят расчет платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда.

Основная цель программы - сделать расчеты объективными и справедливыми для всех участников процесса изъятия земельных участков для строительства на основе действующего земельного и лесного законодательства.

Апробирование программы выполнено в жестких условиях производства, на конкретных примерах в реально действующих хозяйствах, в том числе и при решении конфликтных ситуаций.

В отличие от первой версии программы Loss, описанной в книге «Отвод земельных участков для строительства», новая версия программы Loss переработана и дополнена с учетом замечаний и предложений в результате практического внедрения этой программы в разных регионах России.

Обновленная версия программы Loss состоит из следующих рабочих листов, которые заполняются автоматически после ввода исходных данных на лист «Исходные данные» и «Общие сведения»:

1	Loss- руководство
2	Общие сведения
3	Исходные данные
4	Печать (выбор для просмотра и печати рабочих листов)
5	Расчет убытков
6	Расчет упущенной выгоды
7	Расчет стоимости биологической рекультивации
8	Акт определения убытков, упущенной выгоды и убытков, связанных с восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация)
9	Расчет потерь сельскохозяйственного производства
10	Акт определения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель при строительстве
11	Экспликация земель
12	Заключение сельскохозяйственного предприятия (ТОО, АО и т.п.) или сельской администрации) о предварительном согласовании земельного участка для строительства
13	Заключение об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства
14	Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком
15	Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком (вариант)
16	Договор аренды земельного участка для строительства
17	Договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ
18	Счет-фактура районной администрации на оплату потерь сельхозпроизводства
19	Счет-фактура сельхозпредприятия на оплату убытков
20	Счет-фактура лесхоза на оплату потерь лесного хозяйства
21	Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда.
22	Справочник-лес: постановление Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. № 278 и Приказ МПР России от 30 мая 2002 г. № 322.
23	Справочник-лес 2: Приказ МПР России "Об учете и контроле за взиманием платы за перевод лесных земель в нелесные и изъятие земель лесного фонда" от 30.05.2002 г. № 322
24	Справочник - лес 3: Письмо МПР России "О расчете платы за перевод и изъятие земель лесного фонда" от 24.07.2002 г. №53-04-46/91
25	БАЗОВЫЕ РАЗМЕРЫ взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда
26	Общие сведения о лесхозе
27	Пояснительная записка
28	Титульный лист к материалам изъятия и предоставления земель
29	Проект постановления администрации района о предварительном согласовании места размещения объекта
30	Приложение 1 к проекту постановления администрации района
31	Справочник 1- Постановление Правительства РФ о порядке возмещения убытков и потерь сельскохозяйственного производства
32	Справочник 2 - Цены на минеральные удобрения

33	Справочник 3 - Нормы высева семян
34	Справочник 4 - Питательность кормов в кормовых единицах (для расчетов по пастбищам и сенокосам)

Основными, то есть ключевыми расчетами, ради чего и создавалась программ Loss, являются **расчеты убытков, упущенной выгоды, биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства, а также потерь лесного хозяйства в соответствии с постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. № 278**. Все остальные являются вспомогательными и производными от указанных расчетов. Но автоматическое составление таких производных и весьма необходимых документов, как акт определения убытков, акт определения потерь, заключения сельскохозяйственного предприятия, договор об отводе земельного участка помогают завершить и оформить надлежащим образом проект отвода земельного участка быстро, правильно и оперативно.

И, наконец, составление счетов-фактур на оплату убытков и потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства позволяет довершить начатую работу и без лишних проволочек урегулировать финансовую сторону землеустроительного дела об отводе земель.

Форма экспликации заполняется автоматически из формы "исходные данные" и составляется отдельно по видам прав на землю: постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренда, собственность.

При оформлении землеустроительной документации очень часто вносятся исправления и изменения в исходные данные. Поэтому типичной и весьма распространенной ошибкой в определении площадей земельных угодий являются разные записи по площадям земельных угодий в различных документах. Особенно после внесения исправлений. В программе Loss все вычисления производятся автоматически, и подобных ошибок не бывает, поскольку данные по площадям земельных угодий соответствуют всем другим документам по изъятию и предоставлению земельного участка для строительства, в том числе по расчету убытков, потерь сельскохозяйственного производства, в заключениях землепользователя, договорах, экспликации земель и т.п.

Выполнение расчетов по программе Loss можно производить на любом компьютере, в том числе в присутствии заинтересованных сторон: специалистов и руководителей сельскохозяйственной организации и юридического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

Непосредственное участие при выполнении расчетов заинтересованных лиц создает особую атмосферу и позволяет разрешать споры по оплате и конфликтные ситуации, так как при расчете учитываются все предложения, претензии и пожелания по всем возможным вариантам. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка также принимает активное участие в рассмотрении возникающих вариантов и отстаивании своих интересов. При этом расчеты выполняются быстро с выдачей готовых документов по неограниченному количеству вариантов. В этом заключается преимущество и основное назначение программы Loss.

Программа Loss пользуется авторитетом и уже применяется в 50 регионах России. С учетом мнений и предложений производится постоянное обновление программы, ищутся дополнительные возможности, разрабатываются новые формы выходных документов землеустроительного дела, вносятся поправки и изменения в уже действующие формы документов.

18.13. Примеры оформления документов по программе Loss

На следующих страницах приведены примеры выходных форм программы Loss:

Расчет убытков.

Расчет упущенной выгоды.

Расчет стоимости биологической рекультивации.

Расчет потерь сельскохозяйственного производства.

Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда

Акт определения убытков, упущенной выгоды и затрат, связанных с восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация).

Акт определения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель.

Другие выходные формы, которые заполняются автоматически по программе Loss (в Пособии не приводятся):
Экспликация земель
Заключение сельскохозяйственного предприятия (ТОО, АО и т.п.) или сельской администрации о предварительном согласовании земельного участка для строительства
Заключение об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства
Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком
Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком (вариант)
Договор аренды земельного участка для строительства

Договор аренды земельного участка для проведения изыскательских работ
Счет-фактура районной администрации на оплату потерь сельхозпроизводства
Счет-фактура сельхозпредприятия на оплату убытков
Счет-фактура лесхоза на оплату потерь лесного хозяйства

РАСЧЕТ УБЫТКОВ

при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.

на землях

АО

"Пригородное"

Кузнецкий район

Пензенская

область

N.N п.п.	Название сельхоз- угодий и культур	Площадь га	Семена		Минеральные удобрения			Органические удобрения			Обработка почв, посев и уход					Неучтенн. дополнит. затраты на данн. площадь руб.	Общая стоим. (гр.5+гр8+г р11+гр16+г р17
			Норма высева, ц/га	Стоимость всего, руб	Внесен о, ц/га	Стоимость, 1 тонны	Стоимость всего, руб.	Внесе- но, т/га	Стои- мость, 1 тонны/ руб.	Стои- мость всего, руб.	Вспа- шка, руб/га	Посев , руб/га	Уход, руб/га	Стоим. обра- ботки 1 га (Гр12+13+1 4)	Стоим. обра- ботки площади, руб.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Оз.пшен.	1	2.5	875	3	1200	360	10	32	320	1200	600	400	2200	2200		3755
2	Горох	0.33	2.5	330	2	1200	79				1200	600		1800	594		1003
3	Пастбищ е	0.33	0.2	660													660
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
	ИТОГО	1.66		1865			439								2794		5418

м.п. Землепользовател

ь

(подпись)

Расчет выполнил

Заказчик

(подпись)

РАСЧЕТ УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ
при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
АО "Пригородное"
Кузнецкий район
Пензенская область

на
землях

Код земельн. угодья	Название сельхоз- угодий	Название сельхоз- культур	Площадь га	Урожай -ность, ц/га	Урожай -ность, ц/га	Урожай -ность, ц/га	Урожай -ность, ц/га	Урожай -ность, ц/га	Средняя урожайн. за 5 лет последн. ц /га	Стоим. 1 кг продук- ции, руб	Стоим. продук- ции всего, руб	Стоим. затрат согласно расчета убытков	Срок временн. пользов. (коэфф.)	Общая стоим. (гр.11- -гр12)* *гр13,руб
				1998 г.	1999 г.	2000 г.	2001 г.	2002 г.				руб.		
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	пашня	Оз.пшен.	1	24.1	20	23.3	26.4	22	23.2	2.5	5800	3755	0.9	1841
1	пашня	Горох	0.33	10	8	14.3	15		11.8	3	1168	1003	0.9	149
5	пастбище	Пастбище	0.33	55	60	64	68	30	13.9	60	27522	660	0.9	24176
			</											

Примечание: средняя урожайность за 5 лет автоматически пересчитывается в кормовые единицы по пастбищам к=0.25 и по сенокосам

к=0.45.

м.п. Землепользовател
 ь
 (подпись)
 Расчет выполнил

м.п. Заказчик
 (подпись)

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ БИОЛОГИЧЕСКОЙ РЕКУЛЬТИВАЦИИ

на землях при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
 АО Кузнецкий район Пензенская область
 "Пригородное"

N.N. п.п.	Название сельхоз- культур и земельных угодий	Пло- щадь, га	Внесение органических удобрений			Внесение минеральных удобрений			Другие виды работ			Общая стоим. (гр.6+гр9+ +гр12) руб
			Норма, т	Кол-во, тонн.	Стоим. руб	Норма, ц	Кол-во, ц	Стоим. руб	Стоим, на 1 га/руб.	Кол-во, га.	Стоим. руб	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Оз.пшен.	1	60	60	1920	3	3	360				2280
2	Горох	0.33	60	19.8	634	3	0.99	119				753
3	Пастбище	0.33	30	9.9	317	2	0.66	79				396
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												

14												
15												
	ИТОГО	1.66			2871			558				3429

м.п. Землепользователь _____
(подпись)

Заказчик _____
(подпись)

Расчет выполнил _____

4

РАСЧЕТ

ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
на территории

АО "Пригородное"

Кузнецкий район
Пензенская область

Код	Типы и подтипы почв изымаемых сельскохозяйственных угодий	Норматив	Аренда	К сроку аренды	Безвозмездн. пользование	К сроку безвозмездн. пользования	Собственность	Постоянное (бессрочное) пользование	Стоимость п3*п4*п5+п3*п6*п7+п3*п7*1+п3*п9*1
		руб.	га	коэф.	га	коэф.	га	га	руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Черноземы всех подтипов сверхмощные и мощные тучные и среднегумусные; торфяные окультуренные	292000	1.33	0.05					19418
2	Черноземы всех подтипов среднемощные; черноземы сверхмощные и мощные эродированные; лугово-черноземные и старо-пойменные луговые	241000							
3	Черноземы всех подтипов маломощные малогумусные; черноземы среднемощные эродированные; темно-серые лесные	221000							
4	Черноземы маломощные карбонатные и солонцеватые; темно-каштановые	201000							
5	Черноземы всех подтипов маломощные и темно-серые лесные почвы - эродированные; дерново-карбонатные	185000							
6	Серые и светло-серые лесные, дерново-слабоподзолистые	155000	0.33	0.05					2558
7	Серые и светло-серые лесные - глееватые, дерново-подзолистые, дерново-луговые	141000							
8	Серые и светло-серые лесные и дерново - подзолистые - эродированные; солонцы глубокие	130000							
9	Аллювиально-луговые глеевые	116000							

10	Иловато-болотные, лугово-болотные, торфянисто-болотные	85000							
11	Почвы овражно-балочного комплекса, солончаки	28000							
	ИТОГО								21976
	Кoeffициент индексации (инфляции) согласно постановлению Правительства РФ (если нет, то =1)								1
	Местный коэффициент, введенный субъектом РФ (если нет, то =1)								1
	ВСЕГО по расчету с учетом коэффициентов								21976

Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству

(подпись)

(Ф.И.О.)

Представитель ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

6. Расчет размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда																		
				в	Дубровском лесничестве					Березовского опытного лесхоза								
Срок перевода, лет (указать число лет), а если изъятие лесных, то =0, изъятие нелесных = 0,5	Код группы древесных пород	Номер квартала или названия урочища	№№ таксационных выделов	Площадь, га	Категория земель	Группа лесов	Категория защитности лесов 1 группы, ОЗУ	Группа древесных пород	Класс бонитета: IБ - IА =1 I - II =2 III- IV =3 V и ниже=4	Базовый размер платы, тыс.руб.		Коэффициенты, учитывающие				Размер платы за перевод лесных земель в нелесные, тыс.руб за 1 га.	Размер платы за изъятие земель лесного фонда, тыс.руб за 1 га.	Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда, тыс.руб за 1 га.
										за перевод лесных земель в нелесные	за изъятие земель лесного фонда	экологическую составляющую оценки земель лесного фонда	состояние лесного фонда	социально-экономические условия	сроки перевода (без изъятия земель лесного фонда)			
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15*	16*	17*
1	1	12	2	2.5	Лесной фонд	1	3	Хвойные	3	33.4		6			0.4	80.160		200.400
1	1	12	24	0.25	Лесной фонд	1	3	Хвойные	3	33.4		6			0.4	80.160		20.040
1	2	12	22	0.6	Лесной фонд	1	3	Твердолиств.	3	119.9		6			0.4	287.760		172.656

1	2	12	21	0.8	Лесной фонд	1	3	Твердолиств	3	119.9		6		0.4	287.760		230.208

Размер платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда

площадь 4.15 га Березовского опытного лесхоза составляет 623.304 тыс. руб.

(Шестьсот двадцать три тысячи триста четыре рубля)

**Директор лесхоза
Представитель лесохозяйственного предприятия
Расчет получил**

А К Т

определения убытков, упущенной выгоды и расходов, связанных
с восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация)
при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
на АО "Пригородное" Кузнецкий район Пензенская область
землях
для несельскохозяйственных нужд

ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(предприятие, для которого изымаются земли)

Комиссия в составе:

23/07/02

- 1 Руководитель комитета по
земельным
ресурсам и
землеустройству
- 2 Представитель заказчика
ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"
- 3 Директор (председатель, глава
администрации)
АО
"Пригородное"

произвела определение убытков, упущенной выгоды и расходов, связанных
с
восстановлением нарушенных земель (биологическая рекультивация)
при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
на землях АО "Пригородное" Кузнецкий район Пензенская область
для несельскохозяйственных нужд

ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(предприятие, для которого изымаются земли)

В соответствии с постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации
от
28.01.1993 года N 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков
собственникам
земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного
произ-
водства (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N1428, от 27.11.95 N 1176, от 11.07.96
N 778, от 15.05.99 N 534) общая стоимость возмещения убытков, упущенной выгоды и расходов,
связанных с восстановлением нарушенных земель (биологическая
рекультивация)
при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
согласно произведенному расчету (приложение 1,2,3) 35013 руб.
составляет:

(Тридцать пять тысяч тринадцать рублей)

(сумма прописью)

Указанную выше сумму, определенную комиссией на основании ранее указанного Постановления
№77

ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

обязуется перечислить:

Кому АО "Пригородное" Кузнецкий район
Адрес 273094, Кузнецкий район, с.Привольное, ул. Комсомольская, Телефон 4-14-48
176
Расч.сч. 4070281070000000000, БИК 041501601, кор.сч.30001810400000000601,
в комбанке Кузнецкий г.
Кузнецк

Идентификационный номер (ИНН) поставщика 5819001461, КПП 581900141

м.п.	Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству	(подпись)
м.п.	Представитель заказчика ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"	(подпись)
м.п.	Директор (председатель, глава администрации) АО "Пригородное"	(подпись)

А К Т

определения потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятием земель

при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
для несельскохозяйственных нужд ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"

(предприятие, для которого изымаются земли)

из земель	АО "Пригородное"	Кузнецкий район	Пензенская область

23/07/02

Комиссия в составе:

- 1 Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству
- 2 Заведующий РАЙФО
- 3 Представитель заказчика
ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"
- 4

произвела оценку стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд при реконструкции нефтепровода "Дружба" ЦАРС "Кузнецк"-НПС "Кижеватово" 296-303 км.
из земель АО "Пригородное" Кузнецкий район Пензенская область

В соответствии с постановлением Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 28.01.1993 года N 77 "Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства (в ред. Постановлений Правительства РФ от 27.12.94 N1428, от 27.11.95 N 1176, от 11.07.96 N 778, от 15.05.99 N 534) общая стоимость освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий согласно произведенному расчету (приложение 1) 21976 руб. составляет:

двадцать одна тысяча девятьсот семьдесят шесть руб.
(сумма прописью)

Указанную выше сумму, определенную комиссией на основании ранее указанного Постановления № 77
ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба" обязуется перечислить на счет районного бюджета

(предприятие, для которого изымаются земли)

Кому Администрация Кузнецкого района
Адрес г. Кузнецк, ул. Красноармейская, 33 Телефон 4-14-55
Расч.сче 40702810700000000033.БИК 041501601, кор.сч.30001810400000000601
Т
в комбанке Кузнецкий г.
Кузнецк
Идентификационный номер (ИНН) поставщика 5819001444.

м.п.	Руководитель комитета по земельным ресурсам и землеустройству	(подпись)
м.п.	Заведующий РАЙФО	(подпись)
	Представитель заказчика ОАО "Магистральные нефтепроводы "Дружба"	(подпись)

19. Государственный кадастровый учет земельных участков и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

19.1. Общие положения об учете и регистрации земельных участков, предоставленных для строительства

При изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства необходимо учитывать следующее:

договоры аренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, предоставляемым на период строительства сроком до одного года, не подлежат государственной регистрации, поэтому ставить указанные земельные участки на государственный кадастровый учет не требуется.

договоры аренды и договоры о сервитуте на срок более одного года подлежат государственной регистрации, поэтому необходимо обязательно ставить указанные земельные участки на государственный кадастровый учет;

земельные участки, предоставленные в собственность и постоянное (бессрочное) пользование, необходимо поставить на государственный кадастровый учет и зарегистрировать в учреждении Минюста по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно порядку проведения государственного кадастрового учета земельных участков, установленному Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ, государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения на территории Российской Федерации.

Для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации права на земельный участок необходимо обращаться в специально уполномоченные органы. Функции по ведению государственного кадастрового учета земельных участков, присвоению кадастровых номеров осуществляют Федеральная служба земельного кадастра России и ее территориальные органы: учреждения, представительства и филиалы ФГУ «Земельная кадастровая палата». Функции по регистрации права на земельные участки и сделок с ними осуществляют окружные учреждения по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые контролируются Министерством юстиции Российской Федерации.

Земельный участок является недвижимым имуществом, поэтому все требования по регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, установленные Гражданским кодексом, Земельным кодексом, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ, введенным в действие с 1 февраля 1998 года, являются обязательными.

19.2. Нормативные требования по осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков

Государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Земельного кодекса, Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. № 28-ФЗ, постановлениями Правительства РФ «Об утверждении правил кадастрового деления территории Российской Федерации и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 06.09.2000 г. № 660, «Об утверждении правил предоставления сведений государственного земельного кадастра» от 02.12.2000 г. № 918, «Об утверждении федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002 - 2007 годы)» от 25.10.01 г. № 745, а также нормативными актами Федеральной службы земельного кадастра России, принятыми в соответствии со своими полномочиями, установленными Правительством Российской Федерации.

Для проведения государственного кадастрового учета земельного участка юридическое или физическое лицо, или его представитель обращается с соответствующей заявкой в орган, осуществляющий ведение государственного кадастрового учета земельных участков (орган ФГУ «Земельная кадастровая палата»). К заявке прилагаются:

правоустанавливающие документы на земельные участки, документы о межевании земельных участков, изготовленные в соответствии с «Инструкцией по межеванию земель» и «Требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет», утвержденные приказом Росземкадастра от 02.10.02 г. № П/327.

Указанные документы должны быть надлежащим образом оформлены. Заявка оформляется на специальном бланке. Оформление заявки и состав прилагаемых документов для государственного кадастрового учета, а также расписок на получение документов, ведение книг учета заявок должны соответствовать нормативным требованиям, утвержденным Федеральной службой земельного кадастра России:

Требования к оформлению заявок о постановке земельных участков на государственный кадастровый учет. ГЗК-1-Т.О-06-02-01, утвержденные приказом от 13.06.2001 г. N П/115.

Требования к оформлению расписок о получении документов, предоставленных для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков. ГЗК-1-Т.О-09-01-01, утверждены 10.04.2001 г.

Порядок ведения книг учета заявок. ГЗК-1-Т.О-12-01-01, утвержден 10.04.2001 г.

Требования к оформлению извещений о приостановлении проведения государственного кадастрового учета земельных участков и решений об отказе в проведении такого учета. ГЗК-1-Т.О-07-01-01, утверждены 10.04.2001 г.

Порядок ведения книг учета выданных сведений. ГЗК-1-Т.О-13-01-01, утвержден 10.04.2001 г.

Указания для территориальных органов Росземкадастра по проведению работ по инвентаризации сведений о ранее учтенных земельных участках. ГЗК-1-Т.Р-11-02-01, утверждены 10.04.2001 г.

Другие документы Росземкадастра, разработанные для целей ведения государственного земельного кадастра, среди которых необходимо отметить:

а) «Особенности постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, занятых производственно-технологическими комплексами электростанций и электросетевыми комплексами. (Методические рекомендации)», утвержденные Росземкадастром 08.11.01 г.

б) «Особенности подготовки сведений для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, занятых производственно-технологическими комплексами электростанций и электросетевыми комплексами. (Методические рекомендации)», утвержденные Росземкадастром 08.11.01 г.

в) «Методические указания по проведению землеустройства и подготовки документов для проведения государственного кадастрового учета земельных участков при разграничении государственной собственности на землю. ЕСДЗем.16-10-02-07-02», утвержденных Росземкадастром 02.07.02 г.

г) «Об особенностях постановки на государственный кадастровый учет земельных участков, занятых объектами железнодорожного транспорта и предоставления сведений о таких земельных участках». Письмо Росземкадастра от 17.12.02 г. № СС/1164.

Ведомственные рекомендации, например, «Рекомендации по оформлению дочерними обществами и организациями прав ОАО «Газпром» на земельные участки под объектами недвижимого имущества, принадлежащими ОАО «Газпром» должны применяться в части не противоречащей земельному законодательству и ведению государственного земельного кадастра.

В результате постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и регистрации его в ЕГРЗ (Едином государственном реестре земель кадастрового квартала) земельному участку присваивается кадастровый номер, а заказчику в соответствии с «Правилами предоставления сведений государственного земельного кадастра», утвержденными постановлением Правительства РФ от 02.12.2000 г. № 918 выдается выписка, содержащая сведения об определенном земельном участке, изготовленная в форме кадастрового плана этого земельного участка.

Присвоение кадастровых номеров земельным участкам

Необходимым условием постановки земельного участка на государственный кадастровый учет и осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости является присвоение кадастрового номера, который позволяет однозначно определить этот объект.

«Кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения» (из статьи 1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ).

Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28 -ФЗ установлено, что единицами кадастрового деления территории Российской Федерации являются кадастровые округа, кадастровые районы, кадастровые кварталы.

Кадастровый номер земельного участка состоит из:

номера кадастрового округа,
номера кадастрового района,
номера кадастрового квартала,
номера земельного участка в кадастровом квартале (из статьи 18).

В соответствии с Федеральным законом "О государственном земельном кадастре" Правительство Российской Федерации приняло постановление «Об утверждении Правил кадастрового деления территории Российской Федерации и Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам» от 6 сентября 2000 г. № 660.

В соответствии с Правилами вся территория Российской Федерации, включая территории субъектов Российской Федерации, внутренние воды и территориальное море, делится на кадастровые округа. Кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта Российской Федерации, а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающую к этой территории. Установление границ кадастровых округов и присвоение им кадастровых номеров осуществляет Федеральная служба земельного кадастра России.

Кадастровое деление территории кадастрового округа на кадастровые районы и кадастровые кварталы осуществляет территориальный орган Федеральной службы земельного кадастра России на основании разрабатываемых проектов кадастрового деления соответствующих территорий.

Правила присвоения кадастровых номеров земельным участкам определяют порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам в процессе их государственного кадастрового учета:

«Кадастровый номер земельного участка состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера земельного участка в этом квартале.

Номером земельного участка в кадастровом квартале является порядковый номер подраздела, открываемого для записи сведений о данном земельном участке в соответствующем разделе государственного реестра земель кадастрового района.

Порядок учета кадастровых номеров вновь образованных и прекративших существование земельных участков устанавливается Федеральной службой земельного кадастра России».

19.4. Общие положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Согласно статье 131 Гражданского кодекса регистрации подлежат: «право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом».

Без государственной регистрации сделка с землей считается ничтожной (статья 165 Гражданского кодекса).

Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежат все обладатели и держатели прав как Российская Федерация в целом так и отдельные граждане.

Обладатели прав на земельные участки

Государственная собственность		Муниципальная собственность	Собственность и иные права юридических лиц России и иностранных государств		Собственность и иные права физических лиц
Российской Федерации	Субъекта Российской Федерации		Коммерческие	Некоммерческие	Граждане России и иностранных государств

Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда (из статьи 3 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122 ФЗ).

При этом инициатива о проведении государственной регистрации может исходить не только от правообладателей на земельные участки, но и от органов государственной власти и местного самоуправления.

Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 16 настоящего Федерального закона для регистрации

договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством и публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости.

Регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав» (п.2 статьи 13 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ).

Особенности государственной регистрации ограничений, обременений и сервитутов:

Регистрация проводится по инициативе:			Регистрация проводится при наличии ранее возникших прав аренды, ипотеки, доверительного управления, опеки, решения суда, ареста
Правообладателей (продавцов и т.п.)	Приобретателей права (покупателей и т.п.)	Органов власти с уведомлением собственника или иного обладателя права о публичных сервитутах наложенных на земельный участок	

Согласно письму от 20.03.2000 № НМ-1082/2 «О включении в состав сведений, подлежащих регистрации прав на недвижимое имущество, градостроительных ограничений и сервитутов», Госстрой России подготовил Перечень наиболее часто встречающихся в градостроительной деятельности видов ограничений (обременений) и сервитутов, устанавливаемых в отношении объектов недвижимости.

Извлечение Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ	
 Статья 1	Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других). Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.
Статья 2	Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - 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. 2. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав). 3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. 4. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.
Статья 12	Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 6. Каждый раздел состоит из трех подразделов. В подразделе I содержится краткое описание каждого объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (фактическая по кадастровому плану или по документам), назначение и иная необходимая информация. В подразделе II вносятся записи о праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица, реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов,

	дата внесения записи, имя регистратора и его подпись. В подразделе III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя регистратора и его подпись. В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу «Особые отметки» Единого государственного реестра прав вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении данного объекта.
Статья 25	<i>Государственная регистрация права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества.</i> 1. Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. 2. В случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.
Статья 26	<i>Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества.</i> 1. Право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. С заявлением о государственной регистрации права аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. 2. Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, предоставляемому на государственную регистрацию прав, прилагается план (чертеж границ) земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду. 3. В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, предоставляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).
Статья 27	<i>Государственная регистрация сервитутов.</i> 1. Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав. 2. Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается заверенный организацией по учету соответствующего объекта недвижимости план, на котором отмечена сфера действий сервитута. Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление плана земельного участка не требуется.

«Правилами ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденными Правительством Российской Федерации от 18.02.98 № 219, установлены требования к содержанию разделов.

В частности, подраздел 1 содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных организациями, осуществляющими кадастровый и технический учет объектов недвижимости на территории регистрационного округа.

(24). Формы подраздела 1, соответствующие трем видам недвижимого имущества: земельному участку (форма 1-1), зданию или сооружению (форма 1-2), жилому, нежилому помещению и прочим составляющим здания или сооружения (форма 1-3).

Подраздел II формируется из записей о праве собственности и об иных вещных правах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

(38). В графе “Вид права” указывается право собственности, а также иные вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление и сервитут.

Источником данных для формирования подраздела III, содержащего записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других вещных прав на объект недвижимого имущества, служат подлежащие обязательной государственной регистрации договоры и иные документы, служащие основанием возникновения ограничений (обременений). В подразделе III вносятся записи об ограничениях (обременениях) вещных прав. Этот подраздел разбит на специальные части: подраздел III-1 - для записей об аренде; подраздел III-2 - для записей об ипотеке; подраздел III-3 - для записей о сервитуте; подраздел III-4 - для записей о сделках; подраздел III-5 - для записей об аресте (запрещении заключения сделок с имуществом); подраздел III-6 - для записей о прочих ограничениях (обременениях).

Правоудостоверяющим документом является свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю. Свидетельство - это документ строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серию и номер.

19.5. Представление материалов для регистрации прав на земельные участки (из опыта практической работы)

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется по месту их нахождения в пределах района (города). Если регистрируемый земельный участок находится на территории нескольких районов (городов), то регистрация права собственности в отношении этого участка осуществляется в Управлении учреждения юстиции территориального округа (субъекта Российской Федерации).

Для регистрации права на земельные участки необходимо представить в учреждение юстиции по регистрации прав по месту нахождения недвижимого имущества следующие документы:

Заявление (составляется на бланке при сдаче документов).

Документ, удостоверяющий личность заявителя.

Постановление о государственной регистрации организации как юридического лица.

Учредительные документы со всеми изменениями и дополнениями. В случае, если изменений не было - письмо за подписью руководителя об отсутствии изменений.

Информационное письмо налоговой инспекции о присвоении ИНН либо карта (свидетельство) о постановке на учет в государственную налоговую инспекцию (ГосНИ).

Доверенность (при обращении представителя юридического лица).

Документы, подтверждающие полномочия руководителя: приказ о назначении, решение общего собрания учредителей, контракт, решение суда о назначении арбитражного управляющего, другой аналогичный документ.

Правоустанавливающие документы:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

свидетельство о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные решения;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

в случае нового строительства согласно статье 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 97 № 122 ФЗ: «Право на вновь созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания».

9. Документ, подтверждающий плату за государственную регистрацию.

10. Справка Бюро технической инвентаризации (БТИ) с техническим паспортом на объект.

11. Выписка из государственного земельного кадастра в виде кадастрового плана земельного участка, содержащая, кроме графического отображения земельного участка, следующие сведения: кадастровый номер, наименование участка, местоположение, категория земель, разрешенное использование (назначение),

фактическое использование (характеристика деятельности), площадь, сведения о правах, особые отметки, цель предоставления выписки, сведения о частях земельного участка и обременениях, описание границ земельного участка, описание поворотных точек границ земельного участка.

12. Другие документы, характеризующие конкретный объект недвижимости.

19.6. Регистрация земельных участков под линейными объектами и предоставление информации о зарегистрированных правах

Пользование земельными участками под линейными объектами (газо -, нефте -, продуктопроводами, линиями связи и электропередачи, автомобильными и железными дорогами имеет свои особенности, и, соответственно, это следует учитывать при подготовке правоустанавливающих документов на землю, присвоении кадастровых номеров и регистрации земельных участков. Согласно Указу Президента Российской Федерации «Об обеспечении надежного функционирования Единой системы газоснабжения при осуществлении открытым акционерным обществом «Газпром» мер по совершенствованию своей структуры» от 05.05.99 № 544 установлено следующее:

«2.С учетом особенностей Единой системы газоснабжения, являющейся технологическим, организационным и имущественным комплексом, Министерству юстиции Российской Федерации обеспечить регистрацию прав на магистральные газопроводы и другие входящие в Единую систему газоснабжения объекты недвижимости, которые находятся в собственности ОАО «Газпром», и регистрацию прав ОАО «Газпром» и создаваемых им хозяйственных обществ на передаваемое ОАО «Газпром» в их уставные капиталы имущество как на предприятия - имущественные комплексы на основании пункта 2 статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по месту нахождения ОАО «Газпром» как юридического лица в соответствии с оценкой имущества, представляемой ОАО «Газпром» в органы по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Министерству юстиции Российской Федерации определить порядок взаимодействия органов по регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, обеспечивающий на основе регистрации указанных предприятий - имущественных комплексов внесение записей о праве на каждый объект недвижимости, входящий в состав таких комплексов, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта недвижимости».

Согласно «Инструкции о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории нескольких регистрационных округов», утвержденной приказами Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 03.07.2000 №№ 193/17/2/169, если планы и документы на весь объект недвижимости составлены и удостоверены несколькими органами (организациями), осуществляющими кадастровый и технический учет объектов недвижимости на территории различных субъектов Российской Федерации, в пределах которых располагается этот объект недвижимости, государственная регистрация прав может осуществляться в любом учреждении юстиции по регистрации прав, действующем на территории одного из указанных субъектов Российской Федерации, по выбору правообладателя (сторон сделки).

«Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя)» (из статьи 7 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07. 97 № 122 ФЗ).

В целях изъятия (выкупа) земельного участка для строительства или совершения сделок сведения о зарегистрированных правах на земельные участки можно будет получить в учреждении юстиции. Указания по осуществлению регистрации недвижимого имущества и формы документов, которые могут быть предоставлены по запросу, установлены в «Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах», утвержденной приказами Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 03.07.2000 №№ 194/16/1/168.

В Инструкции установлены:

- порядок заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав;
- порядок заполнения и выдачи сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- порядок заполнения и выдачи выписок из Единого государственного реестра прав;
- порядок заполнения и выдачи сведений о содержании правоустанавливающих документов;

порядок заполнения и выдачи обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;

порядок заполнения и выдачи сведений о переходе прав на объект недвижимости;

порядок заполнения и выдачи правообладателю информации о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права;

предоставление информации органам (организациям, ответственным за учет объектов недвижимого имущества;

формы документов.

Инструкция имеет пять приложений, содержащих следующие формы справок:

Приложение № 1: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение № 2: Справка о содержании правоустанавливающих документов.

Приложение № 3: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

Приложение № 4: Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества.

Приложение № 5: Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества.

19.7. Оплата работ по регистрации недвижимости и предоставлению информации о зарегистрированных правах

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации «Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах» от 26.02.98 № 248 максимальные размеры платы за государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним составляют:

Размер платы, установленный для	Максимальный размер платы за регистрацию и предоставление информации (единица измерения - установленный законом минимальный размер оплаты труда)	
	Регистрация прав на недвижимое имущество	Предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество
1. Физических лиц	3-кратный	25 процентов от минимального размера оплаты труда
2. Юридических лиц	50-кратный	1 минимальный размер оплаты труда
3. Предприятий как имущественных комплексов	200-кратный	3-кратный

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством определяют размер, порядок, сроки и формы внесения взимаемой на территории субъекта Российской Федерации платы за государственную регистрацию прав и за предоставление информации о зарегистрированных правах с учетом ее максимальных размеров, установленных вышеуказанным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.98 № 248.

20. Плата за землю

При выборе земельных участков для строительства немаловажное значение имеет сумма земельного налога или арендной платы, размер которой имеет существенное значение при определении места размещения объекта в городских поселениях и способствует как сокращению испрашиваемой площади, так и выводу крупных объектов в пригородные зоны и межселенные территории.

Дело в том, что использование земель в Российской Федерации является платным.

Согласно статье 65 Земельного кодекса «формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации,

субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков».

Для целей налогообложения проводится государственная кадастровая оценка, в результате которой устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Определение ставок земельного налога может быть произведено в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от вида использования и иных показателей, установленных законодательством Российской Федерации.

Юридическому лицу, которому предоставлен земельный участок для строительства в собственности или постоянное (бессрочное) пользование, необходимо стать на налоговый учет в соответствии с требованиями налогового законодательства. Что касается земельного налога, налоговым кодексом Российской Федерации от 21.07.98 № 146-ФЗ установлено следующее:

земельный налог относится к местным налогам и сборам (статья 15);

заявление организации о постановке на учет по месту нахождения подлежащего налогообложению недвижимого имущества подается по месту нахождения этого имущества в течение 30 дней со дня его регистрации (статья 83, п.5);

порядок постановки на учет (статья 84):

-заявление подается по установленной форме,

-к заявлению прикладывают копии свидетельства о регистрации, учредительные и иные документы, необходимые для государственной регистрации.

«При введении в действие налога на недвижимость прекращается действие на территории соответствующего субъекта Российской Федерации налога на имущество организаций, налога на имущество физических лиц и земельного налога» (из статьи 14 Налогового кодекса, часть первая, от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ (с изменениями от 30 марта, 9 июля 1999 г., 2 января, 5 августа 2000 г., 24 марта 2001 г.).

20.1. Закон Российской Федерации «О плате за землю»

от 11 октября 1991 г. N 1738-1 (с изменениями от 14 февраля, 16 июля 1992 г., 14 мая 1993 г., 9 августа 1994 г., 22 августа, 27 декабря 1995 г., 28 июня, 18 ноября, 31 декабря 1997 г., 21, 25 июля, 29 декабря 1998 г., 22 февраля, 31 декабря 1999 г., 30 декабря 2001 г.)

Основанием для установления налога и арендной платы на землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения и пользования (аренды) земельным участком (статья 15).

Земельный налог, уплачиваемый юридическими лицами, исчисляется непосредственно этими лицами. Юридические лица ежегодно не позднее 1 июля представляют в налоговые органы расчет причитающегося с них налога по каждому земельному участку. По вновь отведенным земельным участкам расчет налога представляется в течение месяца с момента их предоставления (из статьи 16).

Учет плательщиков и начисление налога производится ежегодно по состоянию на 1 июня. Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка. Суммы налога уплачиваются равными долями не позднее 15 сентября и 15 ноября (из статьи 17). В случае неуплаты налога в установленный срок начисляется пеня в размере, равном одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

Ответственность за правильность исчисления и своевременность уплаты налога на земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям, организациям, возлагается на их руководителей (статья 20).

Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и

категориям арендаторов. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме (из статьи 21).

Споры, возникающие по вопросам арендной платы за землю, рассматриваются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией, а по вопросам, касающимся земельного налога, в порядке, установленном законодательством РФ (из статьи 22).

20.2. Инструкция по заполнению налоговой декларации по земельному налогу

В соответствии с пунктом 7 статьи 80 части первой Налогового кодекса Российской Федерации утверждена «Инструкция по заполнению налоговой декларации по земельному налогу» (приказ Министерства по налогам и сборам Российской Федерации от 02.09.02 г. № вг-3-23\470, зарегистрировано в Минюсте РФ 08.10.02 г. N 3842, опубликовано в «Российской газете» 14.10.02 г. № 196 (3064).

Инструкция устанавливает порядок заполнения налоговой декларации по земельному налогу, форма которой утверждена приказом МНС России от 12.04.02 N БГ-3-21/197 (зарегистрирован в Минюсте России 20.05.02 г. N 3453; "Российская газета", 28.05.02 г. N 93) и является обязательной для организаций, признаваемых налогоплательщиками земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В общих положениях Инструкции установлено следующее: «Налоговая декларация по земельному налогу по форме по КНД 1153001 представляется налогоплательщиками земельного налога в налоговые органы по месту нахождения земельных участков, признаваемых объектами налогообложения.

При наличии у налогоплательщика нескольких объектов налогообложения, находящихся на территории одного муниципального образования, заполняется одна налоговая декларация. При этом на каждый объект налогообложения заполняется отдельный лист соответствующего Приложения "А", "Б", "В", "Г", "Д" и "Е".

Организации, состоящие на учете в межрегиональной (межрайонной) инспекции МНС России по крупнейшим налогоплательщикам в соответствии с приказом МНС России от 31.08.01 г. N БГ-3-09/319 (зарегистрирован в Минюсте России 25.09.01 г. N 2950; "Российская газета", 03.10.01 г. N 192), представляют налоговые декларации в указанные инспекции.

Налоговая декларация состоит из:

- титульного листа;
- Листа 2 "Сводный расчет налоговой базы и суммы земельного налога";
- Приложения "А" "Расчет налоговой базы и суммы налога по землям поселений";
- Приложения "Б" "Расчет налоговой базы и суммы налога по расположенным вне населенных пунктов землям промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения";
- Приложения "В" "Расчет налоговой базы и суммы налога по землям водного фонда";
- Приложение "Г" "Расчет налоговой базы и суммы налога по землям лесного фонда";
- Приложение "Д" "Расчет налоговой базы и суммы налога по сельскохозяйственным угодьям";
- Приложение "Е" "Расчет налоговой базы и суммы налога дачно-строительными, гаражно-строительными, жилищно-строительными кооперативами, садоводческими, огородническими и животноводческими товариществами".

ИНСТРУКЦИЯ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ «ПО ПРИМЕНЕНИЮ ЗАКОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «О ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ» от 21.02.00 г. N 56, зарегистрированная в Минюсте РФ 06.04.00 г. № 2183

Приказом Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 12.04.02 г. N БГ-3-21/197"О внесении изменений и дополнений в Инструкцию МНС России от 21.02.00 г. N 56 "По применению Закона Российской Федерации "О плате за землю" внесены согласованные с Министерством финансов Российской Федерации изменения и дополнения N 2 в Инструкцию МНС России от 21.02.00 г. N 56 "По применению Закона Российской Федерации "О плате за землю", зарегистрированную Министерством юстиции Российской Федерации 06.04.00 г. N 2183 (Российская газета, N 82-83,27.04.00 г.). Одновременно утверждена форма налоговой декларации по земельному налогу. Инструкция по заполнению налоговой декларации по земельному налогу утверждена приказом МНС РФ от 02.09.02 г. N БГ-3-23/470, зарегистрирована в Минюсте 08.10.02 г. № 3842 (опубликована в Российской газете 16.10.02).

Изменения и дополнения Инструкции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам от 21.02.00 г. N 56 "По применению Закона Российской Федерации "О плате за землю" произведены в соответствии с Земельным кодексом, Федеральными законами от 10.01.02 г. N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне", от 14.12.01 г. N 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога", от 29.12.01 г. N 187-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторыми другие акты законодательства Российской Федерации о налогах и сборах», от

30.12.01 г. N 194-ФЗ, "О федеральном бюджете на 2002 год", постановлением Правительства Российской Федерации от 17.12.01 г. N 870 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам охраны окружающей природной среды".

«Объектами налогообложения земельным налогом являются земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные юридическим лицам в собственность, владение или пользование (п.2 Инструкции).

Земельный налог взимается в расчете на год с облагаемой налогом земельной площади. В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам (п.3).

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог исчисляется отдельно каждому пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог исчисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения.

За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере (п.4)».

Льготы по взиманию платы за землю, порядок их предоставления и перечень граждан и юридических лиц, обладающих правом на льготы, установлены в разделе II.

В разделе II дается определение искусственно созданных территорий и автомобильных дорог общего пользования, которое применяется для установления льгот по взиманию земельного налога :

К искусственно созданным территориям следует относить участки, площади предприятий, образованные на дне морей, рек, озер, водохранилищ или затопляемых участках берега путем намыва, отсыпки грунта, либо установки специальных конструкций и сооружений. К ним, в частности, относятся намывные или отсыпанные территории и площадки морских и речных портов, судоремонтных заводов, баз технического обслуживания флота, молы, пирсы, судоподъемные сливы, оградительные и берегоукрепительные сооружения и т.п.

К землям, занятым федеральными автомобильными дорогами общего пользования, относятся земли в пределах полосы отвода этих дорог со всеми входящими в их состав зданиями и сооружениями (земляное полотно, проезжая часть дороги, мосты, трубы, водоотводные, защитные и другие инженерно-дорожные сооружения, дорожные знаки и указатели, здания линейно-эксплуатационной службы и другие объекты, имеющие специальное назначение по обслуживанию указанных дорог).

В полосу отвода автомобильных дорог входят и земельные участки, необходимые для защитных лесонасаждений и устройств в местах, подверженных снежным и песчаным заносам и другим природным воздействиям.

Размер земельных участков для защитных лесонасаждений и устройств, равно как и полосы отвода в целом, определяются органами местного самоуправления в соответствии с утвержденными нормами и проектно-сметной документацией .

Аэропортом является комплекс сооружений, предназначенный для приема и отправки воздушных судов и обслуживания воздушных перевозок, имеющих для этих целей аэродром, аэровокзал и другие наземные сооружения и необходимое оборудование, а аэродром (вертодром, гидроаэродром) - это земельный или водный участок, включая здания, сооружения и оборудование, предназначенный для взлета, посадки и обслуживания воздушных судов. Границы отвода земельных участков для указанных целей определяются генпланом, утвержденным органом местного самоуправления (п.5, подпункт 11).

Под полосами отвода железной дороги понимается земельный участок, на котором размещаются земляное полотно с верхним строением пути и водоотводными устройствами, защитные лесонасаждения, линии связи, электроснабжения, производственно-технические и другие железнодорожные сооружения. Налог до 25 процентов от ставки земельного налога, установленного за сельскохозяйственные угодья. Налог на другие земли железнодорожного транспорта, расположенные за пределами полосы отвода железных дорог, исчисляется по установленным законодательством ставкам в зависимости от места расположения облагаемых объектов (п.5, подпункт 19).

С юридических лиц и граждан, освобожденных от уплаты земельного налога, при передаче ими земельных участков в аренду (пользование) взимается земельный налог с площади, переданной в аренду (пользование) - (п.5, подпункт 25).

Основанием для установления и взимания налога и арендной платы за землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования (аренды) земельным участком.

Впредь до выдачи документов, удостоверяющих право собственности, владения или пользования земельным участком, по согласованию с соответствующими комитетами по земельным ресурсам и

землеустройству используются ранее выданные государственными органами документы, удостоверяющие это право (п.11).

Земельный налог юридическими лицами и гражданами исчисляется исходя из налоговой базы (площади земельного участка, облагаемой налогом), утвержденных ставок земельного налога и налоговых льгот.

Если землепользование плательщика состоит из земельных участков, облагаемых налогом по различным ставкам, то общий размер земельного налога по землепользованию определяется суммированием налога по этим земельным участкам (п.12).

Земельный налог, уплачиваемый организациями, исчисляется непосредственно этими организациями.

Организации ежегодно не позднее 1 июля представляют в налоговые органы по месту нахождения облагаемых объектов налоговые декларации причитающихся с них платежей налога в текущем году на бланке установленной формы. (Форма сводной налоговой декларации по земельному налогу приведена в Приложении № 1 к Инструкции).

По вновь отведенным земельным участкам налоговые декларации представляются юридическими лицами в течение месяца с момента их предоставления.

Платежи исчисляются отдельно по каждому земельному участку, предоставленному юридическому лицу в собственность, владение или пользование, а за земли, занятые жилищным фондом, отдельно по каждому жилому дому.

Если объекты обложения юридических лиц расположены на территории, обслуживаемой одним и тем же налоговым органом, допускается представление одной сводной налоговой декларации по всем объектам, но с приложением к ней таблиц (формы 1-4) с указанием площадей, ставок и сумм налога, исчисленных по каждому земельному участку и жилому дому, так как они могут подлежать налогообложению по разным ставкам в связи с нахождением в различных зонах градостроительной ценности территории городов, поселков и курортных районов (п.24).

Централизованно представляют налоговые декларации налоговым органам отдельно по каждому административному району и уплачивают земельный налог в бюджеты соответствующих органов местного самоуправления юридические лица, объекты обложения и линии коммуникаций которых проходят через указанные административные районы, например:

отделения железных дорог Министерства путей сообщения Российской Федерации - за земли, занятые железнодорожными путями и полосами отчуждения, железнодорожными станциями, вокзалами;

органы, уполномоченные управлять автомобильными дорогами субъектов Российской Федерации (департаменты, комитеты, дорожные фонды, автодоры и другие юридические лица, на балансе которых находятся указанные автомобильные дороги), - за земли, занятые этими автомобильными дорогами;

акционерные общества энергетики и электрификации Министерства топлива и энергетики Российской Федерации, на балансе которых находятся электрические сети напряжением 0,38-1150 кВ, - за земли, занятые под опорами указанных воздушных линий электропередачи, и земли, занятые наземными сооружениями кабельных линий электропередачи, подстанциями, переключательными, распределительными и секционирующими пунктами и другими сооружениями. (В соответствии с нормами отвода земель, для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ № 14278 тм-т1, согласованными с Роскомземом и утвержденными Департаментом электроэнергетики Минтопэнерго России 20.05.95 (глава 2, пункт 2.1), земельные участки для размещения опор воздушных линий электропередачи напряжением 0,38-1,0 кВ и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, в постоянное пользование не предоставляются);

предприятия по транспортировке нефти и газа, нефтеперерабатывающие объединения (управления) Министерства топлива и энергетики Российской Федерации, на балансе которых находятся нефтепроводы, газопроводы, - за земли, занятые этими сооружениями и полосами отчуждения;

государственные эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи, - за земли, занятые этими линиями и полосами отчуждения;

организации жилищно-коммунального хозяйства, на балансе которых находятся государственный, муниципальный жилищный фонд и нежилой фонд всего города (в городах с районным делением), - за земли, обслуживающие эти строения.

Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельных участков (п.27).

20.3. Единый сельскохозяйственный налог

Общие условия применения системы налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единого сельскохозяйственного налога) установлены в статьях 346.1-346.10 Налогового кодекса, часть вторая, от 05.08.00 г. N 117-ФЗ.

«Организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, являющиеся в соответствии с настоящей главой сельскохозяйственными товаропроизводителями, переводятся на уплату налога при условии, что за предшествующий календарный год доля выручки от

реализации сельскохозяйственной продукции, произведенной ими на сельскохозяйственных угодьях (объектах налогообложения в соответствии со статьей 346.3 настоящего Кодекса), в том числе от реализации продуктов ее переработки, в общей выручке этих организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей от реализации товаров (работ, услуг) составила не менее 70 процентов».

«Уплата налога организациями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями предусматривает замену для них совокупности налогов и сборов, подлежащих уплате в соответствии со статьями 13, 14 и 15 настоящего Кодекса, за исключением следующих налогов и сборов:

- 1) налога на добавленную стоимость;
- 2) акцизов;
- 3) платы за загрязнение окружающей природной среды;
- 4) налога на покупку иностранных денежных знаков и платежных документов, выраженных в иностранной валюте;
- 5) государственной пошлины;
- 6) таможенной пошлины;
- 7) налога на имущество физических лиц (в части жилых строений, помещений и сооружений, находящихся в собственности индивидуальных предпринимателей);
- 8) налога с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения;
- 9) лицензионных сборов.

Организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, переведенные на уплату налога, уплачивают страховые взносы на обязательное пенсионное страхование в соответствии с законодательством Российской Федерации о пенсионном обеспечении».

Объектом налогообложения признаются сельскохозяйственные угодья, а налоговой базой признается сопоставимая по кадастровой стоимости площадь сельскохозяйственных угодий.

Методика определения сопоставимой по кадастровой стоимости площади сельскохозяйственных угодий устанавливается и утверждается Правительством Российской Федерации (извлечения приводятся в данном подразделе).

Сумма налога исчисляется налогоплательщиком как произведение налоговой ставки и налоговой базы.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:

«О методике определения сопоставимой по кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий» от 22.04.2002 г. №261

В соответствии со статьей 346.4 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

Установить, что для определения сопоставимой по кадастровой стоимости площади сельскохозяйственных угодий, находящихся в собственности, владении и (или) пользовании налогоплательщика, кадастровая стоимость одного гектара его сельскохозяйственных угодий делится на среднюю кадастровую стоимость гектара сельскохозяйственных угодий в соответствующем субъекте Российской Федерации и умножается на площадь сельскохозяйственных угодий налогоплательщика.

Порядок определения кадастровой стоимости одного гектара сельскохозяйственных угодий налогоплательщика и средней кадастровой стоимости одного гектара сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной кадастровой оценки земель.

20.4. Нормативная цена земли

В соответствии с требованиями Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.01 № 178-ФЗ (статья 12) «Нормативная цена подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества (далее - нормативная цена) - минимальная цена, по которой возможно отчуждение этого имущества, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При оформлении сделки купли-продажи или аренды за плату обязательно прикладывается акт нормативной цены земельного участка.

Акт установления нормативной цены земли составляет и выдает территориальный комитет по земельным ресурсам и землеустройству района по специальной форме. При этом руководствуются нормативной ценой земли по группам почв и видам сельскохозяйственных угодий для земель сельскохозяйственного назначения, утвержденной постановлением исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Для получения акта нормативной цены земли обращаются в комитет по земельным ресурсам с соответствующим заявлением.

Формы акта нормативной цены земельного участка и заявления о выдаче акта нормативной цены приведены в разделе 12 данного Пособия. Там же приведено разъяснение Росземкадастра (письмо от 02.08.01 г. № ВК/434) об Акте о нормативной цене земельного участка.

«Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.» (из статьи 25 Закона Российской Федерации «О плате за землю»).

20.4.1. Определение нормативной цены земли

В Инструкции МНС РФ от 21 февраля 2000 г. N 56 "По применению закона Российской Федерации "О плате за землю" (с изменениями от 15 октября 2001 г. и от 12 апреля 2002 г.) дано следующее определение: «нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка» (п.47). Таким образом, для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также для получения под залог земли банковского кредита устанавливается нормативная цена земли.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«О порядке определения нормативной цены земли»

от 15 марта 1997 г. №319 г.Москва

(извлечение)

В соответствии с Законом Российской Федерации "О плате за землю" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить, что нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта Российской Федерации и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

2. Органы местного самоуправления (администрации) по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнить количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную в соответствии с пунктом 1 настоящего постановления нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов.

3. Нормативная цена земли, установленная в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящего постановления, не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

4. Возложить на районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдачу заинтересованным лицам документа о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

5. Государственному комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разработать основные методические положения по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

6. Признать утратившим силу постановление Правительства Российской Федерации от 3 ноября 1994 года № 1204 "О порядке определения нормативной цены земли".

Председатель Правительства
Российской Федерации

(подпись)

20.4.2. Рекомендации по установлению нормативной цены земли

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Российской Федерации подготовил и утвердил 27 декабря 1994 года Рекомендации по установлению нормативной цены земли, где, в частности, установлено:

«1.2. ... В связи с дифференциацией земельного налога, предусмотренной Законом Российской Федерации "О плате за землю", земельные участки приобретают соответственно различную базовую величину нормативной цены земли. Базовая величина нормативной цены земли не требует дополнительного утверждения решением органа власти субъекта Российской Федерации или местного самоуправления.

1.3. В силу сложившихся в России особенностей обложения земельным налогом базовая величина нормативной цены по части земель может не соответствовать реально существующему уровню рыночных

цен. В связи с этим Постановлением предоставлено право органам исполнительной власти субъектов РФ вводить повышающие коэффициенты к базовой величине нормативной цены земли на территориях отдельных административно-территориальных образований или их частях.

1.4. Корректировка базовой нормативной цены земли по оценочным зонам территории субъекта Российской Федерации с помощью повышающих коэффициентов осуществляется в целях исключения неоправданного как занижения, так и завышения цен на землю при заключении договоров купли-продажи и иных сделок. При этом размер нормативной цены земли не должен превышать 75 процентов рыночных цен на земельные участки конкретного назначения.

1.5.(4) Анализ данных государственной статистики (форма 3-зем) показывает, что в силу несовершенства гражданского, земельного и налогового законодательства договорные цены на земельные участки по зарегистрированным сделкам существенно занижены и не могут служить единственной базой для установления уровня рыночных цен на землю.

Для корректировки базовой величины нормативной цены земли не могут быть использованы действующие нормативы возмещения потерь сельскохозяйственного производства при изъятии (выкупе) для несельскохозяйственных целей.

1.8. Введение коэффициентов к базовой величине нормативной цены земли на уровне территории субъекта РФ и (или) на уровне территории района, города... производится в зависимости от местных условий и категории оцениваемых земель.

3.1. Администрация района, учитывая местные особенности территории и принимая во внимание значение факторов, влияющих на нормативную цену земли (Приложения 1,2,3), рассматривает обосновывающие материалы районного комитета по земельным ресурсам и землеустройству и может на территории административного района (кроме земель городов) ввести понижающие или повышающие коэффициенты в пределах 25 % от величины нормативной цены земли, установленной в соответствии с решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

При необходимости коэффициенты могут вводиться по каждому населенному пункту, садоводческому, животноводческому товариществу, другим группам земельных участков.

3.2. Администрация города может вводить понижающие или повышающие коэффициенты по зонам градостроительной ценности территории города в пределах 25% от величины нормативной цены земли, установленной в соответствии с решением органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

По городам, на территории которых не установлены зоны градостроительной ценности для дифференциации ставок земельного налога, органам исполнительной власти города рекомендуется установить зоны для введения понижающих или повышающих коэффициентов.

3.3. Администрация района, города в соответствии с Постановлением может вводить понижающие или повышающие коэффициенты к базовой величине нормативной цены земли в пределах 25% от ее значения до принятия соответствующего решения органом исполнительной власти субъекта РФ с последующей их корректировкой.

5.1. При обращении граждан и юридических лиц, имеющих права на земельные участки, и в иных случаях, установленных законодательством, районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдают акты установления нормативной цены земли конкретного земельного участка по рекомендуемой форме в соответствии с порядком, действующим на дату выдачи.

5.2. При составлении акта установления нормативной цены конкретного земельного участка не учитываются установленные обременения (сервитуты и иные права других лиц), а также ограничения, носящие природоохранный, санитарно-гигиенический, технологический и иной характер, влияющие на рыночную стоимость данного участка».

При определении нормативной цены земли города, поселка, сельского населенного пункта, а также земель для садоводства, животноводства, личного подсобного хозяйства вне населенных пунктов учитывается следующий примерный перечень факторов:

1. Обеспеченность территории внешними и внутренними магистральными и местными транспортными сетями, транспортная доступность основных региональных административных, культурных центров.

2. Обеспеченность территории инженерными сетями и сооружениями коммунального хозяйства (водоснабжение, теплоснабжение, газификация, электроснабжение, телефонизация, канализация стоков).

3. Численность и плотность населения.

4. Уровень развития социальной сферы (обеспеченность жильем фондом, медицинскими, образовательными, торговыми и другими учреждениями социальной сферы).

5. Санитарно-гигиенические условия и состояние окружающей среды (загрязнение, запыление и др.).

6. Состояние природного комплекса, архитектурно-ландшафтные условия (облесенность территории, наличие водоемов, санаториев, домов отдыха и других рекреационных зон и объектов).

7. Уровень развития хозяйственного комплекса, уровень доходов и занятости населения.

8. Безопасность проживания.

9. Инженерно-геологические условия строительства: сейсмичность, подверженность территории карстовым явлениям, наводнениям, оползням, селям, подтоплению, эрозии.

10. Качество почвы (для земель поселков, сельских населенных пунктов, садоводческих и животноводческих товариществ, а также для земель личного подсобного хозяйства).

При определении нормативной цены земли несельскохозяйственных (промышленных) предприятий вне населенных пунктов учитывается следующий примерный перечень факторов:

1. Уровень развития производственной инфраструктуры региона: наличие и близость грузовых портов, условных железнодорожных станций, обеспеченность магистральными и местными транспортными сетями, расположение предприятий, перерабатывающих местное сырье и сельскохозяйственную продукцию, пунктов приемки, складирования и хранения готовой продукции и т.д.

2. Уровень инженерного обустройства территории.

3. Уровень развития социальной сферы близлежащих населенных пунктов и возможность привлечения квалифицированной рабочей силы.

4. Экологическое состояние и устойчивость природного комплекса.

Во всех субъектах Российской Федерации приняты и действуют нормативные законодательные акты по установлению и порядку применения нормативной цены земли.

21. Сведения о нормах предоставления земельных участков для строительства

В соответствии с требованиями статьи 33 Земельного кодекса «предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией».

«Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации» (из статьи 93 Земельного кодекса).

По железным и автомобильным дорогам в статье 90 Земельного кодекса установлено, что «порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», а также «порядок установления и использования придорожных полос и полос отвода федеральных автомобильных дорог определяется Правительством Российской Федерации». По придорожным полосам было принято постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования» от 01.12.98 № 1420 с уточнением редакции от 02.02.2000 № 100).

Согласно требованиям статьи 16 Федерального закона «О землеустройстве» «образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляются на основе сведений государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель, документации».

В целях изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства линейных объектов были разработаны и утверждены соответствующие нормы.

Сведения о действующих нормах отвода земельных участков для строительства линейных объектов

Номер	Утверждены	Наименование
СН 452-73	Госстроем СССР 30 марта 1973 г.	Н о р м ы отвода земель для магистральных трубопроводов.
СН 459-74	Госстроем СССР 25 марта 1974 г.	Н о р м ы отвода земель для нефтяных и газовых скважин.
СН 455-73	Госстроем СССР 29 декабря 1973 г.	Н о р м ы отвода земель для предприятий рыбного хозяйства.
СН 456-73	Госстроем СССР 28 декабря 1973 г.	Н о р м ы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов.
СН 457-74	Госстроем СССР 16 января 1974 г.	Н о р м ы отвода земель для аэропортов.
СН 461-74	Госстроем СССР 3 июня 1974 г.	Н о р м ы отвода земель для линий связи.
СН 462-74	Госстроем СССР 5 июня 1974 г.	Н о р м ы отвода земель для сооружения геологоразведочных скважин.
СН 467-74	Госстроем СССР 19 декабря 1974 г.	Н о р м ы отвода земель для автомобильных дорог.
СН 474-75	Госстроем СССР от 14 июля 1975 г.	Н о р м ы отвода земель для мелиоративных каналов.
№ 14278 тм-т1	Разработаны «Энергосетьпроект» и «Оргэнергострой», утверждены Минтопэнерго РФ 1995 г.	Н о р м ы отвода земель, для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ (взамен норм отвода земель для электрических сетей напряжением 0,4 - 500 кВ СН 465-74).
№ С-1360у	МПС России от 24.11.1997 г.	Н о р м ы и правила проектирования отвода земель для железных дорог ОСН 3.02.01-97 (взамен норм отвода земель для железных дорог СН 468-74).



Правовая
энциклопедия
землеустроителя

В виду того, что нормы отвода земель для строительства линейных объектов приводились в двух предыдущих изданиях и представляют собой многостраничные документы, поэтому в третьем издании Пособия они приводятся только в электронном виде на CD-ROM диске (порядок поставки смотрите на 4-й странице обложки).

Обращаем внимание на то, что кроме вышеуказанных норм имеются и другие стандарты, нормы и правила, требования которых также необходимо выполнять при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства. Это прежде всего нормы по планировке и застройке городских и сельских поселений, проектирования и строительства нефтепроводов и газопроводов, автомобильных и

железных дорог, объектов промышленного и гражданского назначения в соответствующих СНиП: «Магистральные трубопроводы», «Газоснабжение», «Технологическое оборудование и технологические трубопроводы», «Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов», «Склады нефти и нефтепродуктов», «Автомобильные дороги», «Генеральные планы промышленных предприятий» и др.

Для того, чтобы пользоваться ГОСТ, СНиП, СП и другими нормативными документами приводим сведения об их назначении и применении. Общие организационно-технические правила проведения работ по стандартизации, формы и методы взаимодействия предприятий и предпринимателей (далее - субъекты хозяйственной деятельности) друг с другом, с государственными органами управления установлены ГОСТ Р 1.0-92 «Государственная система стандартизации Российской Федерации. Основные положения», утвержденные Госстандартом России от 1 июля 1992 г. N 7. Положения стандартов государственной системы стандартизации Российской Федерации применяют государственные органы управления, субъекты хозяйственной деятельности, научно-технические, инженерные общества и др. Требования по стандартизации, метрологии и сертификации устанавливает Госстандарт России, а требования по строительной деятельности устанавливает Госстрой России. В соответствии с ГОСТ Р 1.0-92 «стандартизация - это деятельность по установлению норм, правил и характеристик (далее - требования) в целях обеспечения:

- безопасности продукции, работ и услуг для окружающей среды, жизни, здоровья и имущества;
- качества продукции, работ и услуг в соответствии с уровнем развития науки, техники и технологии;
- единства измерений;
- экономии всех видов ресурсов;
- безопасности хозяйственных объектов с учетом риска возникновения природных и техногенных катастроф и других чрезвычайных ситуаций.

«Система нормативных документов в строительстве. Основные положения. СНиП 10-01-94» устанавливает следующие разграничения нормативных документов.

Извлечение СНиП 10-01-94. Система нормативных документов в строительстве. Основные положения.		
	Нормативные документы Системы подразделяют на государственные федеральные документы, документы субъектов Российской Федерации и производственно-отраслевые документы субъектов хозяйственной деятельности. С учетом требований <u>ГОСТ Р 1.0</u> в составе системы разрабатывают следующие документы.	
	Федеральные нормативные документы:	
	- строительные нормы и правила Российской Федерации	- СНиП
	- государственные стандарты Российской Федерации в области строительства	- ГОСТ Р
	- своды правил по проектированию и строительству	- СП
	- руководящие документы Системы	- РДС
	Нормативные документы субъектов Российской Федерации:	
	- территориальные строительные нормы	- ТСН
	Производственно-отраслевые нормативные документы:	
	- стандарты предприятий (объединений) строительного комплекса и стандарты общественных объединений	- СТП и СТО
	В качестве федеральных нормативных документов применяют также межгосударственные строительные нормы и правила и межгосударственные стандарты (ГОСТ), введенные в действие на территории Российской Федерации.	
	5.2 Строительные нормы и правила Российской Федерации устанавливают обязательные требования, определяющие цели, которые должны быть достигнуты, и принципы, которыми необходимо руководствоваться в процессе создания строительной продукции.	
	5.3 Государственные стандарты Российской Федерации в области строительства устанавливают обязательные и рекомендуемые положения, определяющие конкретные параметры и характеристики отдельных частей зданий и сооружений, строительных изделий и материалов и обеспечивающие техническое единство при разработке, производстве и эксплуатации этой продукции.	
	5.4 Свод правил по проектированию и строительству устанавливают рекомендуемые положения в развитие и обеспечение обязательных требований строительных норм, правил и общетехнических стандартов Системы или по отдельным самостоятельным вопросам, не регламентированным обязательными нормами.	
	5.5 Руководящие документы Системы устанавливают обязательные и рекомендуемые организационно-методические процедуры по осуществлению деятельности в области разработки и применения нормативных документов в строительстве, архитектуре, градостроительстве, проектировании и изысканиях.	

	5.6 Территориальные строительные нормы устанавливают обязательные для применения в пределах соответствующих территорий и рекомендуемые положения, учитывающие природно-климатические и социальные особенности, национальные традиции и экономические возможности республик, краев и областей России. 5.7 Стандарты предприятий (объединений) устанавливают для применения на данном предприятии или в объединении положения по организации и технологии производства, а также обеспечению качества продукции. При этом строительные акционерные общества, ассоциации, концерны и другие объединения в соответствии с правами, делегированными им их учредителями, устанавливают в стандартах предприятий (объединений) положения, необходимые для деятельности входящих в объединение производственных организаций и предприятий. На поставляемую (сдаваемую заказчику) продукцию стандарты предприятия не разрабатывают. Требования к этой продукции при отсутствии государственных стандартов должны устанавливаться в технических условиях (ТУ) в составе технической документации. 5.8 Нормативные документы Системы не должны нарушать положений, установленных законодательными актами Российской Федерации. Нормативные документы субъектов Российской Федерации, нормативные документы субъектов хозяйственной деятельности и технические условия на продукцию не должны нарушать обязательных положений федеральных строительных норм и правил и государственных стандартов. 5.9 Наряду с нормативными документами системы в строительстве применяют: - государственные стандарты и другие документы по стандартизации, метрологии и сертификации Госстандарта России; - нормы, правила и нормативы органов государственного надзора; - стандарты отраслей, нормы технологического проектирования и другие нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами, государственными комитетами и комитетами в соответствии с их компетенцией. 5.10 Нормативные документы отраслевых министерств, государственных комитетов и комитетов, органов государственного надзора не должны содержать положений, относящихся к компетенции Минстроя России и территориальных органов управления строительством» (извлечение из Системы).

В целях использования при разработке землеустроительных проектов изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства и учета требований по размещению объектов различного назначения, охране земель и окружающей среды, сохранению жизни и здоровья населения и созданию оптимальных условий для строительства, эксплуатации и сохранению имущества объекта необходимо руководствоваться стандартами, нормами и правилами приведенными в нормативных документах, перечень которых приведен в следующей таблице.

СНиП 2.07.01-89 (изменение от 13 июля 1990 г. №61, от 23 декабря 1992 г. № 269, от 25 августа 1993 г. №18-32)	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (Нормы и правила распространяются на проектирование новых и реконструкцию существующих городских и сельских поселений и включают основные требования к их планировке и застройке. Конкретизацию этих требований следует осуществлять в региональных (территориальных) нормативных документах. Поселки городского типа (городские, рабочие, курортные) следует проектировать по нормам, установленным для малых городов с такой же расчетной численностью населения. Поселки при находящихся вне городов предприятиях и объектах, не имеющие статуса поселков городского типа, следует проектировать по ведомственным нормативным документам, а при их отсутствии — по нормам, установленным для сельских поселений с такой же расчетной численностью населения. Примечание. При проектировании городских и сельских поселений следует предусматривать мероприятия по гражданской обороне в соответствии с требованиями специальных нормативных документов).
РСН 68-87	ПРОЕКТИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОГО И ГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА (Строительные нормы распространяются на проектирование населенных пунктов, объектов промышленного и гражданского назначения на территории Западно-Сибирского нефтегазового комплекса (в состав территории комплекса входят Ямало-Ненецкий, Ханты-Мансийский автономный округа Тюменской области и территории Томской области, расположенные севернее 58° северной широты). Нормы не распространяются на проектирование объектов добычи хранения, транспортировки нефти и газа и других специальных видов строительства.
СНиП 2.08.01-89 (изменение от 30 апреля 1993 г. № 18-12, 2 от 11 октября 1994 г. № 18-21и от 3 июня 1999 г.)	ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ (Нормы и правила распространяются на проектирование жилых зданий высотой до 25 этажей включительно).
НПБ 106-95	ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ (Нормы распространяются на проектирование многоквартирных индивидуальных жилых домов (в том числе и коттеджей, а также индивидуальных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного или иного назначения, связанными с индивидуальной трудовой деятельностью собственников этих домов).
СНиП 2.08.02-89 (изменение от 28	ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

июня 1991 г. № 26 и от 30 апреля 1993 г. № 18-12)	
СНиП 2.09.04—87 (изменение от 24 февраля 1995 г. № 18-21)	АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И БЫТОВЫЕ ЗДАНИЯ
СНиП 2.05.06-85(изменение от 8 января 1987 г. № 1, от 13 июля 1990 г. № 61, и от 10 ноября 1996 г. № 18-78)	МАГИСТРАЛЬНЫЕ ТРУБОПРОВОДЫ (Нормы распространяются на проектирование новых и реконструируемых магистральных трубопроводов и ответвлений от них с условным диаметром до 1400 мм включ. с избыточным давлением среды свыше 1,2 МПа (12 кгс/см²) до 10 МПа (100 кгс/см²) (при одиночной прокладке и прокладке в технических коридорах) для транспортирования: а) нефти, нефтепродуктов (в том числе стабильного конденсата и стабильного бензина), природного, нефтяного и искусственного углеводородных газов из районов их добычи (от промыслов), производства или хранения до мест потребления (нефтебаз, перевалочных баз, пунктов налива, газораспределительных станций, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий и портов); б) сжиженных углеводородных газов фракций C₃ и C₄ и их смесей, нестабильного бензина и конденсата нефтяного газа и других сжиженных углеводородов с упругостью насыщенных паров при температуре плюс 40° С не свыше 1,6 МПа (16 кгс/см²) из районов их добычи (промыслов) или производства (от головных перекачивающих насосных станций) до места потребления; в) товарной продукции в пределах компрессорных (КС) и нефтеперекачивающих станций (НПС), станций подземного хранения газа (СПХГ), дожимных компрессорных станций (ДКС), газораспределительных станций (ГРС) и узлов замера расхода газа (УЗРГ); г) импульсного, топливного и пускового газа для КС, СПХГ, ДКС, ГРС, УЗРГ и пунктов редуцирования газа (ПРГ). В состав магистральных трубопроводов входят: трубопровод (от места выхода с промысла подготовленной к дальнему транспорту товарной продукции) с ответвлениями и лупингами, запорной арматурой, переходами через естественные и искусственные препятствия, узлами подключения НПС, КС, УЗРГ, ПРГ, узлами пуска и приема очистных устройств, конденсатосборниками и устройствами для ввода метанола; установки электрохимической защиты трубопроводов от коррозии, линии и сооружения технологической связи, средства телемеханики трубопроводов; линии электропередачи, предназначенные для обслуживания трубопроводов и устройства электрооборудования и дистанционного управления запорной арматурой и установками электрохимической защиты трубопроводов; противопожарные средства, противокоррозионные и защитные сооружения трубопроводов; емкости для хранения и разгазирования конденсата, земляные амбары для аварийного выпуска нефти, нефтепродуктов, конденсата и сжиженных углеводородов; здания и сооружения линейной службы эксплуатации трубопроводов; постоянные дороги и вертолетные площадки, расположенные вдоль трассы трубопровода, и подъезды к ним, опознавательные и сигнальные знаки местонахождения трубопроводов;
	головные и промежуточные перекачивающие и наливные насосные станции, резервуарные парки, КС и ГРС; СПХГ; пункты подогрева нефти и нефтепродуктов; указатели и предупредительные знаки. Нормы не распространяются на проектирование трубопроводов, прокладываемых на территории городов и других населенных пунктов, в морских акваториях и промыслах, а также трубопроводов, предназначенных для транспортирования газа, нефти, нефтепродуктов и сжиженных углеводородных газов, оказывающих коррозионные воздействия на металл труб или охлажденных до температуры ниже минус 40 °С. Проектирование трубопроводов, предназначенных для транспортирования стабильного конденсата и стабильного бензина, следует производить в соответствии с требованиями настоящих норм, предъявляемыми к нефтепроводам. К стабильному конденсату и бензину следует относить углеводороды и их смеси, имеющие при температуре плюс 20 °С упругость насыщенных паров менее 0,2 МПа (2 кгс/см²) (абс). Проектирование трубопроводов сжиженных углеводородов с упругостью насыщенных паров при температуре плюс 20 °С свыше 0,2 МПа (2 кгс/см²) — сжиженных углеводородных газов, нестабильного бензина и нестабильного конденсата и других сжиженных углеводородов - следует осуществлять в соответствии с требованиями, изложенными в разд. 12. Проектирование зданий и сооружений, в том числе инженерных коммуникаций, расположенных на площадках КС, НПС, ГРС, СПХГ и ДКС, следует выполнять в соответствии с требованиями нормативных документов по проектированию соответствующих зданий и сооружений, утвержденных Госстроем СССР, с учетом требований настоящих норм).
СНиП III-42-80 (изменение от 05.11.1982 г., № 308 от 28.12.1982 г., № 71 от 29.12.1986 г. и № 18-79 от 10.11.1996 г.)	МАГИСТРАЛЬНЫЕ ТРУБОПРОВОДЫ (Правила настоящей главы должны соблюдаться при строительстве новых и реконструкции действующих магистральных трубопроводов и ответвлений от них условным диаметром до 1400 мм (включительно) с избыточным давлением среды не свыше 10 МПа (100 кгс/см²) для транспортирования: нефти, нефтепродуктов, природного и попутного, естественного и искусственного углеводородных газов из районов их добычи (от головных перекачивающих насосных и компрессорных станций), производства или хранения до мест потребления (нефтебаз, перевалочных баз, пунктов налива, газораспределительных станций городов и населенных пунктов, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий и портов); сжиженных углеводородных газов (фракций C₃ и C₄ и их смесей), а также нестабильного бензина и нестабильного конденсата и других сжиженных углеводородов с упругостью насыщенных паров не выше 1,6 МПа (16 кгс/см²) при температуре плюс 45° С из районов их добычи или производства (от головных перекачивающих насосных станций) до мест потребления (нефтебаз, перевалочных баз, пунктов налива, промышленных предприятий, портов, газораздаточных станций и кустовых баз); товарной продукции в пределах головных и промежуточных газоконденсаторных и нефтеперекачивающих насосных станций, станций подземного хранения газа, газораспределительных

	станций, замерных пунктов. Правила настоящей главы не распространяются на строительство промышленных трубопроводов, а также строительство магистральных трубопроводов в морских акваториях и районах с сейсмичностью более 8 баллов для подземных и более 6 баллов для надземных трубопроводов. В этих случаях должны соблюдаться требования соответствующих ведомственных нормативных документов (ВСН), утвержденных в установленном порядке, а при их отсутствии - специальные требования к производству и приемке работ, указанные в проектной документации.
СНиП 3.05.05-84	ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ТРУБОПРОВОДЫ (Правила распространяются на производство и приемку работ по монтажу технологического оборудования и технологических трубопроводов (в дальнейшем — „оборудование" и „трубопроводы"), предназначенных для получения, переработки и транспортирования исходных, промежуточных и конечных продуктов при абсолютном давлении от 0,001 МПа (0,01 кгс/см ²) до 100 МПа вкл. (1000 кгс/см ²), а также трубопроводов для подачи теплоносителей, смазки и других веществ, необходимых для работы оборудования).
СНиП 3.05.02-88 (изменение от 4 июня 1992 г. № 135 и от 10 августа 1994 г. № 18-8)	ГАЗОСНАБЖЕНИЕ (Нормы и правила распространяются на строительство новых и реконструируемых систем газоснабжения, нормы и правила на проектирование которых регламентированы СНиП 2.04.08-87).
СНиП 2.04.08-87 (изменение от 4 апреля 1995 г.)	ГАЗОСНАБЖЕНИЕ (Нормы распространяются на проектирование новых, расширяемых и реконструируемых систем газоснабжения, сооружаемых на территории поселений и предназначены для обеспечения природными (газовых и нефтяных месторождений) газами и газозооными смесями с избыточным давлением не более 1,2 МПа (12 кгс/см ²), сжиженными углеводородными газами (в дальнейшем — СУГ) с избыточным давлением до 1,6 МПа (16 кгс/см ²) вкл. потребителей, использующих эти газы в качестве топлива. Нормы распространяются также на проектирование межпоселковых газопроводов и внеплощадочных газопроводов промышленных предприятий, использующих газ в качестве топлива и сырья).
СП 108-34-97	СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ ПОДВОДНЫХ ПЕРЕХОДОВ
СП 109-34-97	СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ СВОД ПРАВИЛ ПО СООРУЖЕНИЮ ПЕРЕХОДОВ ПОД АВТОМОБИЛЬНЫМИ И ЖЕЛЕЗНЫМИ ДОРОГАМИ
СНиП 2.05.13-90, а также СНиП 2.04.08-87*, СНиП 2.11.03-93	НЕФТЕПРОДУКТОВЫЕ ПРОВОДЫ, ПРОКЛАДЫВАЕМЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДОВ И ДРУГИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
СНиП 2.11.03-93	СКЛАДЫ НЕФТИ И НЕФТЕПРОДУКТОВ. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ НОРМЫ.
СНиП 34-02-99	ПОДЗЕМНЫЕ ХРАНИЛИЩА ГАЗА, НЕФТИ И ПРОДУКТОВ ИХ ПЕРЕРАБОТКИ
ГОСТ 25812-83	ТРУБОПРОВОДЫ СТАЛЬНЫЕ МАГИСТРАЛЬНЫЕ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЩИТЕ ОТ КОРРОЗИИ (Настоящий стандарт устанавливает общие требования к защите сооружений от подземной и атмосферной коррозии магистральных нефте-, газо- и продуктопроводов и отводов от них (далее в тексте - магистральные трубопроводы); трубопроводов компрессорных, газораспределительных, перекачивающих и насосных станций и головных сооружений промыслов (далее в тексте - сети коммуникаций); обсадных колонн скважин и трубопроводов нефтегазопромыслов, подземных хранилищ газа и установок комплексной подготовки газа и нефти (далее в тексте - промысловые объекты) и все вместе именуемые далее в тексте - сооружения при их подземной, подводной (с заглублением в дно), наземной (с засыпкой) и надземной прокладках).
СН 527-80	ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ СТАЛЬНЫХ ТРУБОПРОВОДОВ Ру до 10 МПа (Устанавливает требования проектирования технологических стальных трубопроводов с диаметром до 1400 мм, предназначенных для транспортирования жидких и газообразных веществ с различными физико-химическими свойствами (сырье, полуфабрикаты, реагенты, промежуточные и конечные продукты, полученные или использованные в технологическом процессе, и др.), с давлением до 10 МПа и температурой от -70 до + 450°С).
СН 550-82	ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ТРУБОПРОВОДОВ ИЗ ПЛАСТМАССОВЫХ ТРУБ (Содержит требования проектирования технологических трубопроводов из пластмассовых труб диаметром до 1200 мм, предназначенных для транспортирования жидких и газообразных веществ с различными физико-химическими свойствами (сырье, полуфабрикаты, реагенты, промежуточные и конечные продукты, полученные или использованные в технологическом процессе и др.), к которым материал труб химически стоек или относительно стоек).
ГОССТАНДАРТ РОССИИ	ТРУБОПРОВОДЫ СТАЛЬНЫЕ МАГИСТРАЛЬНЫЕ. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЩИТЕ ОТ КОРРОЗИИ (Настоящий стандарт устанавливает общие требования к защите от подземной и атмосферной коррозии наружной поверхности стальных (малоуглеродистые низколегированные стали класса не выше К60) магистральных трубопроводов, транспортирующих природный газ, нефть и нефтепродукты, и отводов от них, трубопроводов компрессорных, газораспределительных, перекачивающих и насосных станций, а также нефтебаз, головных сооружений нефтегазопромыслов (включая резервуары и обсадные колонны скважин), подземных хранилищ газа, установок комплексной подготовки газа и нефти, трубопроводов теплоэлектростанций, соединенных с магистральными трубопроводами (далее - трубопроводы), подземной, подводной (с заглублением в дно), наземной (в насыпи) и надземной прокладках, а также трубопроводов на территории других аналогичных промышленных площадок. Стандарт не распространяется на теплопроводы и трубопроводы, проложенные в населенных пунктах, коллекторах, зданиях, многолетнемерзлых грунтах и в водоемах без заглубления в дно).
СНиП 2.05.02-85 (изменение от 9 июня 1988 г. № 106, от 13 июля 1990 г. № 61, от 8 июня 1995 г. № 18-57).	АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ (Нормы и правила распространяются на проектирование вновь строящихся и реконструируемых автомобильных дорог Союза ССР общего пользования и подъездных дорог к промышленным предприятиям).
СНиП 3.06.03-85	АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ (Правила распространяются на строительство новых и реконструкцию существующих автомобильных дорог общего пользования и ведомственных, за исключением временных дорог, испытательных дорог промышленных предприятий и автозимников).
СНиП 2.05.11-83	Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных

	предприятиях и организациях
РСН–88 (изменение от 29 мая 1990 г. № 52)	ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ В НЕЧЕРНОЗЕМНОЙ ЗОНЕ РСФСР
СНиП 3.06.07-86	МОСТЫ И ТРУБЫ. ПРАВИЛА ОБСЛЕДОВАНИЙ И ИСПЫТАНИЙ (Нормы и правила распространяются на обследования, статические и динамические испытания и обкатку мостов (путепроводов, виадуков, эстакад) и труб под насыпями, запроектированных под подвижные временные нагрузки и расположенных на железных дорогах, линиях метрополитена и трамвая, автомобильных дорогах (включая дороги промышленных предприятий, а также внутрихозяйственные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях), на улицах и дорогах городов, поселков и сельских населенных пунктов).
СНиП 2.05.07-91 (изменение от 5 марта 1996 г. № 18-15).	ПРОМЫШЛЕННЫЙ ТРАНСПОРТ (Нормы и правила распространяются на новые и реконструируемые комплексные объекты, отдельные здания, сооружения и устройства (включая погрузочно-выгрузочные объекты) различных видов промышленного транспорта независимо от отрасли народного хозяйства, ведомственного подчинения и форм собственности: железнодорожного шириной колеи 1520 и 750 мм; автомобильного; гидравлического; канатно-подвесного; конвейерного. Область применения нормативных требований и положений, а также ограничение их применения для каждого из указанных видов транспорта приведены в соответствующих разделах настоящих норм и правил).
СНиП 3.06.04-91	МОСТЫ И ТРУБЫ
СНиП 32-01-95	ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ КОЛЕИ 1520 мм (Нормы и правила распространяются на проектирование, строительство и эксплуатацию новых железнодорожных линий, дополнительных (вторых, третьих и четвертых) главных путей* и усиление (реконструкцию) существующих линий общего пользования колеи 1520 мм 245 кН (25 тс), погонную нагрузку восьмьюосного вагона 103 кН (10,5 тс) и движение поездов со скоростями: пассажирских - до 200 км/ч, грузовых - до 120 км/ч, грузовых ускоренных и рефрижераторных - 140 км/ч (включительно). Для магистралей со скоростями, превышающими указанные, должны разрабатываться по заданию заказчика и утверждаться им специальные нормы).
СНиП 32-04-97	ТОННЕЛИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ И АВТОДОРОЖНЫЕ
СНиП 21-02-99	СТОЯНКИ АВТОМОБИЛЕЙ (Нормы и правила распространяются на здания, сооружения и помещения для стоянки (хранения) автомобилей независимо от форм собственности и устанавливают основные положения и требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям, а также к инженерному оборудованию таких зданий и их размещению на территории поселений).
ГОССТАНДАРТ РОССИИ	АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ И УЛИЦЫ ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИОННОМУ СОСТОЯНИЮ, ДОПУСТИМОМУ ПО УСЛОВИЯМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ
СНиП 32-03-96 (ВЗАМЕН СНиП 2.05.08-85 и СНиП 3.06.06-88)	АЭРОДРОМЫ (Нормы и правила распространяются на вновь строящиеся, расширяемые и реконструируемые сооружения аэродромов (вертодромов), за исключением посадочных площадок для вертолетов на судах, буровых платформах, зданиях и специальных сооружениях. При этом должны учитываться требования норм и стандартов на применяемые строительные конструкции и материалы).
СНиП II-89-80 (изменение 1 ноября 1994 г.)	ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
СНиП II-94-80	ПОДЗЕМНЫЕ ГОРНЫЕ ВЫРАБОТКИ (Нормы должны соблюдаться при проектировании подземных горных выработок для новых, реконструируемых и расширяемых действующих предприятий по добыче полезных ископаемых).
СНиП 2.01.28-85	ПОЛИГОНЫ ПО ОБЕЗВРЕЖИВАНИЮ И ЗАХОРОНЕНИЮ ТОКСИЧНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОТХОДОВ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ (Нормы распространяются на проектирование полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов (в дальнейшем — полигоны). Нормы не распространяются на проектирование полигонов захоронения радиоактивных отходов, полигонов для твердых бытовых отходов и накопителей нетоксичных промышленных отходов).
СНиП 2.09.03-85	СООРУЖЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ (Нормы распространяются на проектирование новых и реконструируемых сооружений промышленных предприятий. Сооружения отнесены к следующим группам. Подземные сооружения. Подпорные стены. Подвалы. Тоннели и каналы. Опускные колодцы. Емкостные сооружения для жидкостей и газов. Резервуары для нефти и нефтепродуктов. Газгольдеры. Емкостные сооружения для сыпучих материалов. Закрома. Бункера. Силосы и силосные корпуса для хранения сыпучих материалов. Угольные башни коксохимзаводов. Надземные сооружения. Этажерки и площадки. Открытые крановые эстакады. Отдельно стоящие опоры и эстакады под технологические трубопроводы. Галереи и эстакады. Разгрузочные железнодорожные эстакады. Высотные сооружения. Градирни. Башенные копры предприятий по добыче полезных ископаемых. Дымовые трубы. Вытяжные башни. Водонапорные башни).
СНиП 2.09.02—85 (изменение от 27 сентября 1988 г., от 24 апреля 1991 г., от 31 марта 1994 г. № 18-23)	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ (Нормы распространяются на проектирование производственных зданий и помещений, а также лабораторных зданий ¹ и помещений. Нормы не распространяются на проектирование зданий и помещений для производства и хранения взрывчатых веществ и средств взрывания, подземных зданий).
СНиП 2.11.01-85 (изменение от 24 апреля 1991 г.)	СКЛАДСКИЕ ЗДАНИЯ (Нормы должны соблюдаться при проектировании складских зданий и помещений, предназначенных для хранения веществ, материалов, продукции и сырья, не требующих особых строительных мероприятий для сохранения заданных параметров внутренней среды. Параметры не распространяются на проектирование складских зданий и помещений для хранения сухих минеральных).
СНиП 2.01.09-91	ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НА ПОДРАБАТЫВАЕМЫХ ТЕРРИТОРИЯХ И ПРОСАДОЧНЫХ

	ГРУНТАХ (Нормы распространяются на проектирование зданий и сооружений, возводимых на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах). Требования настоящих норм не распространяются на проектирование зданий и сооружений, возводимых на подрабатываемых территориях калийных месторождений, на площадках, для которых деформации основания от подработки не могут быть определены, на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах в сейсмических районах, а также на проектирование гидротехнических сооружений).
СН 387-78	ИНСТРУКЦИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ СХЕМ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ ГРУПП ПРЕДПРИЯТИЙ С ОБЩИМИ ОБЪЕКТАМИ (ПРОМЫШЛЕННЫХ УЗЛОВ) (Инструкция по разработке схем генеральных планов групп предприятий с общим объектами (промышленных узлов) СН 387-78 разработана на основе обобщения опыта работы территориальных, специализированных и градостроительных проектных организаций, головных застройщиков объектов, общих для группы предприятий, а также с учетом требований норм проектирования главы СНиП по генеральным планам промышленных предприятий и Положения о порядке проектировании, планирования и финансирования строительства объектов, общих для группы предприятий (промышленного узла), утвержденного Госстроем СССР и Госпланом СССР по согласованию со Стройбанком СССР. Инструкция разработана Отделом строительства, архитектуры и промузлов Главгосэкспертизы Госстроя СССР при участии отдела районной планировки и промузлов Госстроя РСФСР и института Промстройпроект Главпромстройпроект. Инструкция предназначена для инженерно-технических работников территориальных проектных организаций Госстроя СССР, госстроев союзных республик, а также проектных и научно-исследовательских институтов министерств и ведомств, связанных с размещением и проектированием предприятий в составе промышленных узлов. С введением настоящей Инструкции отменяется Инструкция по разработке схем генеральных планов промышленных узлов (СН 387-72).
СНиП 3.07.03-85	МЕЛИОРАТИВНЫЕ СИСТЕМЫ И СООРУЖЕНИЯ (Нормы и правила распространяются на строительство новых и реконструкцию действующих мелиоративных систем и сооружений).
СНиП 2.04.02-84 (изменение от 30 апреля 1986 г. № 52).	ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ (Нормы должны соблюдаться при проектировании централизованных постоянных наружных систем водоснабжения населенных пунктов и объектов народного хозяйства).
СНиП 2.04.01-85 (изменение от 28.11.91 № 20)	ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ
СНиП 2.04.03-85	КАНАЛИЗАЦИЯ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ (Нормы и правила должны соблюдаться при проектировании вновь строящихся и реконструируемых систем наружной канализации постоянного назначения для населенных пунктов и объектов народного хозяйства).
СНиП 3.05.04-85 (изменение от 25 мая 1990 г. № 51)	НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ВОДОСНАБЖЕНИЯ И КАНАЛИЗАЦИИ (Правила распространяются на строительство новых, расширение и реконструкцию действующих наружных сетей и сооружений водоснабжения и канализации населенных пунктов народного хозяйства).
СНиП 2.04.01-85	ВНУТРЕННИЙ ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ
СНиП 3.05.03-85	ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ (Правила распространяются на строительство новых, расширение и реконструкцию действующих тепловых сетей, транспортирующих горячую воду температурой $t \leq 200^\circ\text{C}$ и давлением $P_y \leq 2,5 \text{ МПа}$ (25 кгс/см^2) и пар температурой $t \leq 440^\circ\text{C}$ и давлением $P_y \leq 6,4 \text{ МПа}$ (64 кгс/см^2) от источника тепловой энергии до потребителей тепла (зданий, сооружений).
СНиП 2.04.07-86 (изменение от 21 января 1994 г. № 18-4)	ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ (Нормы следует соблюдать при проектировании тепловых сетей, транспортирующих горячую воду с температурой до 200°C и давлением P_y до $2,5 \text{ МПа}$ и водяной пар с температурой до 440°C и давлением P_y до $6,3 \text{ МПа}$, и сооружений на них (насосных, павильонов и др.).
СНиП 2.04.05-91 (изменение от 21 января 1994 г. № 18-3 и от 15 мая 1997 г. № 18-11)	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ (Строительные нормы следует соблюдать при проектировании отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха в помещениях зданий и сооружений).
СНиП 2.06.07-87	ПОДПОРНЫЕ СТЕНЫ, СУДОХОДНЫЕ ШЛЮЗЫ, РЫБОПРОПУСКНЫЕ И РЫБОЗАЩИТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ (Строительные нормы и правила распространяются на проектирование вновь строящихся и реконструируемых гидротехнических сооружений: подпорных стен, судоходных шлюзов, рыбопропускных и рыбозащитных сооружений. Проектирование сооружений, предназначенных для строительства на приморских окончатиях внутренних водных путей, следует осуществлять с учетом требований, отражающих специфические условия моря, в том числе гидрологический режим и агрессивность морской воды).
СНиП 3.07.01-85	ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ РЕЧНЫЕ (Нормы и правила распространяются на производство работ по строительству новых, реконструкции и расширению действующих речных гидротехнических сооружений: плотин бетонных, железобетонных и из грунтовых материалов, гидроэлектростанций, насосных станций, подпорных стен, судоходных шлюзов, рыбопропускных и рыбозащитных сооружений, — а также сооружений по защите от наводнений, селей и оврагообразования).
СНиП 2.06.06-85 (изменение от 28 апреля 1987 г. № 86)	ПЛОТИНЫ БЕТОННЫЕ И ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ
СНиП 2.06.15-85	ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ЗАТОПЛЕНИЯ И ПОДТОПЛЕНИЯ (Строительные нормы и правила распространяются на проектирование систем, объектов и сооружений инженерной защиты от затопления и подтопления территорий населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и коммунально-бытовых объектов, месторождений полезных ископаемых и горных выработок, сельскохозяйственных и лесных угодий, природных ландшафтов).
СНиП 2.06.01-86 (изменение 1 ноября 1988 г. № 218)	ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
СНиП 3.07.02-87	ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ МОРСКИЕ И РЕЧНЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ (Нормы и правила распространяются на производство работ по строительству новых, реконструкции и расширению действующих гидротехнических морских и речных транспортных сооружений (в дальнейшем - гидротехнических сооружений) как защищенных, так и на открытых акваториях, а также

	при изготовлении конструкций и элементов для возведения этих сооружений на полигонах строительных организаций).
СНиП 2.01.15-90	ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ОТ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
СНиП II-7-81 (изменение от 3 июня 1987 г. № 106, от 16 августа 1989 г. № 127, от 26 июля 1995 г. № 18-76, от 28 июля 1997 г. № 18-40, от 27.12.1999 г. № 91)	СТРОИТЕЛЬСТВО В СЕЙСМИЧЕСКИХ РАЙОНАХ
СНиП II-П-77 (изменение от 14 июля 1980 г. № 103, от 4 сентября 1981 г. № 161 и от 28 июня 1985 г. № 109)	ЗАЩИТНЫЕ СООРУЖЕНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ
СНиП 2.01.02-85 (изменение от 24 апреля 1991 г.)	ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ НОРМЫ
НПБ 111-98	АВТОЗАПРАВочные СТАНЦИИ. ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ (Нормы устанавливают требования пожарной безопасности, предъявляемые к технологическому оборудованию, проектированию, строительству и реконструкции автозаправочных станций (АЗС), ограниченных принятой в настоящих нормах классификацией и предназначенных для приема, хранения и заправки наземных транспортных средств моторным топливом).
СНиП 3.02.01-87	ЗЕМЛЯНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, ОСНОВАНИЯ И ФУНДАМЕНТЫ (Нормы и правила распространяются на производство и приемку земляных работ, устройство оснований и фундаментов при строительстве новых, реконструкции и расширении действующих предприятий, зданий и сооружений. Правила следует соблюдать при проектировании земляных сооружений, оснований и фундаментов, составлении проектов производства работ и организации строительства, а также при их возведении. При производстве земляных работ, устройстве оснований и фундаментов на строительстве гидротехнических сооружений, сооружений водного транспорта, мелиоративных систем, магистральных трубопроводов, автомобильных и железных дорог и аэродромов, линий связи и электропередач, а также кабельных линий другого назначения, кроме требований настоящих правил, следует выполнять требования).
ОСТН-600-93	ОТРАСЛЕВЫЕ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ НОРМЫ НА МОНТАЖ СООРУЖЕНИЙ И УСТРОЙСТВ СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ И ТЕЛЕВИДЕНИЯ
СНиП 23-05-95	ЕСТЕСТВЕННОЕ И ИСКУССТВЕННОЕ ОСВЕЩЕНИЕ (Документ устанавливает нормы естественного, искусственного и совмещенного освещения зданий и сооружений, а также нормы искусственного освещения жилых зон, площадок предприятий и мест производства работ вне зданий).
ПУЭ Э-8/84 от 6 июля 1984 г.	ПРАВИЛА УСТРОЙСТВА ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК
ПУЭ, утвержденные Минтопэнерго 06 октября 1999 г.	ПРАВИЛА УСТРОЙСТВА ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК. РАЗДЕЛ 6 ЭЛЕКТРИЧЕСКОЕ ОСВЕЩЕНИЕ, РАЗДЕЛ 7. ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ УСТАНОВОК

При пользовании нормативным документом следует учитывать утвержденные изменения строительных норм и правил и государственных стандартов, публикуемые в журнале "Бюллетень строительной техники" и информационном указателе "Государственные стандарты" Госстандарта России.

Для выполнения предварительных расчетов площади земельных участков можно использовать данные «СНиП 2.07.01-89 (с изменениями от 13.07.90 г., от 23.12.92 г., от 25.08.93 г.) ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ». В приложении 7 СНиП 2.07.01-89 указаны площади земельных участков для объектов по следующим группам:

- учреждения народного образования;
- учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Обращаем внимание, что даже на момент введения указанных норм отмечалось, что эти нормы применяются для **предварительных расчетов** и должны уточняться при проектировании объекта и привязке его к конкретной местности.

В указанном СНиП 2.07.01-89 приведены и другие рекомендуемые нормы, в том числе категории и параметры автомобильных дорог пригородных зон городов и систем расселения (приложение 8), нормы земельных участков гаражей и парков транспортных средств (приложение 10) и др.

При проектировании генеральных планов новых, расширяемых и реконструируемых промышленных предприятий, а также при разработке схем генеральных планов групп предприятий с общими объектами (промышленных узлов) применяются СНиП II-89-80 (изменение 1 ноября 1994 г.) «ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ».

При расчете общей площади земельного участка для размещения промышленного предприятия можно применять такой показатель, как плотность застройки, которая «определяется в процентах как отношение площади застройки к площади предприятия в ограде (или при отсутствии ограды - в соответствующих ей условных границах) с включением площади занятой всею железнодорожных путей» (из СНиП II-89-80).

В указанном СНиП II-89-80 содержатся следующие определения:

«Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.

В площадь застройки должны включаться резервные участки на площадке предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отстойками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, железнодорожными станциями, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями (из деревьев кустарников, цветов и трав), открытыми стоянками автотранспортных средств, принадлежащих гражданам, открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями и сооружениями или частями их, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

3. Подсчет площадей занимаемых зданиями и сооружениями производится по внешнему контуру их наружных стен, на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей занимаемых галереями и эстакадами в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость только тех участков галереи и эстакад, под которыми по габаритам не могут быть размещены другие здания или сооружения, на остальных участках учитывается только площадь, занимаемая фундаментами опор галереи и эстакад на уровне планировочных отметок земли.

4. При строительстве предприятия на площадках с уклонами 2 % и более минимальную плотность застройки допускается уменьшать в соответствии с таблицей.

Уклон местности, %	Поправочный коэффициент понижения плотности застройки
2—5	0,95—0,90
5—10	0,90—0,85
10—15	0,85—0,80
15—20	0,80—0,70

5. Минимальную плотность застройки допускается уменьшать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 1/10 установленной» (извлечение из СНиП II-89-80).

Показатели минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий приведены в приложении СНиП II-89-80 (изменение от 1 ноября 1994 г.), выборочные извлечения из которого по объектам нефтегазового комплекса, электроэнергетики, строительству и обслуживанию автомобильных дорог, добывающей промышленности приводятся в следующей таблице.

Предприятия (производства)	Минимальная плотность застройки, %	Предприятия (производства)	Минимальная плотность застройки, %
Добывающие и обогатительные предприятия и комплексы		Объекты нефтегазового комплекса	
1. Обогащительные железной руды и по производству окатышей мощностью, млн. т/год:		1. Замерные установки	30
5-20	28	2. Нефтенасосные станции (дожимные)	25
более 20	32	3. Центральные пункты сбора и подготовки нефти, газа и воды, млн. м ³ /год:	
2. Дробильно-сортировочные мощностью, млн. т/год:		до 3	35
до 3	22	более 3	37
более 3	27	4. Установки компрессорного газлифта	35

3. Ремонтные и транспортные (рудников при открытом способе разработки)	27	5. Компрессорные станции перекачки нефтяного газа производительностью, тыс. М³/сут:	
4. Надшахтные комплексы и другие сооружения рудников при подземном способе разработки	30	200	25
5. Коксохимические:		400	30
без обогатительной фабрики	30	6. Кустовые насосные станции для заводнения нефтяных пластов	25
с обогатительной фабрикой	28	7. Базы производственного обслуживания нефтегазодобывающих предприятий и управлений буровых работ	45
11. По разделке лома и отхода черных металлов	25	8. Базы материально-технического снабжения нефтяной промышленности	45
1. Алюминиевые	43	9. Геофизические базы нефтяной промышленности	30
2. Свинцово-цинковые и титано-магниевого	33	Промысловые и перекачивающие сооружения	
3. Медеплавильные	38	1. Головные промысловые сооружения, установки комплексной подготовки газа, компрессорные станции подземных хранилищ газа	35
4. Надшахтные комплексы и другие сооружения рудников при подземном способе разработки без обогатительных фабрик мощностью, млн. т/год:		2. Компрессорные станции магистральных газопроводов	40
до 3	30	3. Газораспределительные пункты подземных хранилищ газа	25
5. То же, с обогатительными фабриками	30	4. Ремонтно-эксплуатационные пункты	45
6. Обогащительные фабрики мощностью, млн. т/год:		Производственные базы по разведке полезных ископаемых	
до 15	27	1. Базы производственные и материально-технического снабжения геологоразведочных управлений и трестов	40
более 15	30	2. Производственные базы при разведке на нефть и газ с годовым объемом работ тыс. м, до:	
1. Угольные и сланцевые шахты без обогащительных фабрик	28	20	40
2. То же, с обогатительными фабриками	26	50	45
3. Центральные (групповые) обогащительные фабрики	23	100	50
Объекты электроэнергетики		3. Производственные базы геологоразведочных экспедиций при разведке на твердые полезные ископаемые с годовым объемом работ тыс. руб. до: 500	32
1. Электростанции мощностью более 2000 МВт: а) без градирен:		более 500	35
атомные	29	4. Производственные базы партий при разведке на твердые полезные ископаемые с годовым объемом работ, тыс. руб, до:	32
ГРЭС на твердом топливе	30	400	
ГРЭС на газомазутном топливе	38	500	35
б) при наличии градирен:		5. Наземные комплексы разведочных шахт при подземном способе разработки без обогащительной фабрики мощностью до 200 тыс. т в год	26
атомные	26	6. Обогащительные мощностью до 30 тыс. т в год	25
ГРЭС на твердом топливе	30	7. Дробильно-сортировочные мощностью до 30 тыс. т в год	20
ГРЭС на газомазутном топливе	35	Предприятия по строительству и обслуживанию автомобильных дорог	
2. Электростанции мощностью до 2000 МВт:		13. Автозаправочные станции при количестве заправок в сутки:	
а) без градирен:		200	13
атомные	22	более 200	16
ГРЭС на твердом топливе	25	14. Дорожно-ремонтные пункты (ДРП)	29

ГРЭС на газомазутном топливе	33	То же, с дорожно-ремонтным пунктом технической помощи	34
б) при наличии градиен:		16. Дорожно-строительное управление (ДСУ)	40
атомные	21	17. Цементно-бетонные производительностью, тыс. м³/год:	
ГРЭС на твердом топливе	25	30	42
ГРЭС на газомазутном топливе	33	60	47
3. Теплоэлектроцентрали (ТЭЦ) при наличии градиен:		120	51
а) мощностью до 500 МВт:		18 Асфальтобетонные производительностью, тыс т/год:	
на твердом топливе	28	30	35
на газомазутном топливе	25	60	44
б) мощностью от 500 до 1000 МВт:		120	48
на твердом топливе	28	19. Битумные базы: прирельсовые	31
на газомазутном топливе	26		
в) мощностью более 1000 МВт:		притрассовые	27
на твердом топливе	29	20. Базы песка	48
на газомазутном топливе	30	21. Полигоны для изготовления железобетонных конструкций мощностью 4 тыс. м³/год	35

По другим объектам и отраслям данные приведены в приложении СНиП II-89-80.

Для предварительного расчета общей площади земельного участка необходимо выполнить вычисления по формуле:

$$\text{Площадь земельного участка для размещения предприятия} = \frac{\text{Площадь застройки} \times 100}{\text{Плотность застройки в \%}}$$

В заключительной части данного раздела приведены:

1. Профиль границы отвода автомобильной дороги, на котором изображены элементы и размеры проектируемой автомобильной дороги с общей шириной полосы отвода равной 33,0 метра. Пример профиля автомобильной дороги, расположенной на землях лесного фонда показан на титульном листе данного Пособия.
2. Схема строительства магистрального нефтепровода позволяет графически представить полосу отвода с обозначением зоны земляных работ и зоны монтажных работ, а также содержание основных технологических процессов, протекающих в указанных зонах. (Схеме изготовлена по данным проекта, разработанного ОАО «Гипротрубопровод» (Москва).
3. Важнейшие этапы строительства подземной линии связи представлены на соответствующей схеме, изготовленной по данным проекта, разработанного ОАО «Гипросвязь» (Москва).

22. Нормативные правовые акты Российской Федерации, использованные при подготовке Пособия

При подготовке третьего переработанного и дополненного издания книги-пособия «Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи» использованы нормативные правовые акты Российской Федерации по состоянию на декабрь 2002 года.

В подразделе 1.1.1. «Нормативные правовые акты Российской Федерации, которые используются при изъятии (выкупе) и предоставлении земель для строительства» дано краткое описание основных нормативных правовых актов, использованных при подготовке данного Пособия и рекомендуемых для подготовки землеустроительного проекта изъятия (выкупа) и предоставления земельного участка для строительства.

Во всех других разделах и подразделах Пособия при изложении материала обязательно дается полная ссылка с указанием выходных данных на нормативные правовые акты и нормативные документы Российской Федерации, исполнительных органов государственной власти и иных органов. Поэтому в данном издании Пособия мы не приводим перечень нормативных правовых актов и нормативных документов, который занимал бы более двадцати страниц.

Мы понимаем, что недостаточно дать ссылку на какой-то документ, так как отыскать его в районном центре не представляется возможным. Поэтому очень часто мы даем по принципиально важным документам извлечения из них в виде фрагментов текста, а там где это особенно необходимо приводим и полные тексты документов.

В электронном приложении «Правовая энциклопедия землеустроителя» (поставляется по отдельному заказу) приводится полный текст указанных документов (всего их содержится свыше 800).

	О последних изменениях земельного законодательства Российской Федерации, связанного с предоставлением земельных участков для строительства, а также другую оперативную информацию о деятельности Федеральной службы земельного кадастра России можно получить на интернет-странице http: www.goscomzem.ru, которая содержит следующие разделы:
	Новости и объявления Общие сведения Информация для территориальных органов Нормативные и распорядительные документы Публикации Подготовка кадров (обучение) Состояние земель России Стандартизация и сертификация Оценка земель Вопросы и ответы Земельный контроль
РОСЗЕМКАДАСТР Федеральная служба земельного кадастра России является федеральным органом исполнительной власти по государственному управлению земельными ресурсами, осуществляющим специальные (исполнительные, контрольные, разрешительные, регулирующие и другие) функции по ведению государственного земельного кадастра и государственного учета расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества, по землеустройству, государственной кадастровой оценке земель, мониторингу земель и государственному контролю за использованием и охраной земель.	

	 Информация для территориальных органов  English  Новости и объявления
Для работы с электронными версиями нормативных правовых актов Российской Федерации рекомендуем использовать справочные правовые системы, предназначенные для профессионалов:	
«Консультант Плюс»	«Гарант»
«Референт»	«Энциклопедия российского права»
«Кодекс»	а также правовые базы, имеющиеся в интернете.
Строительные нормы и правила содержатся в специальной справочной системе «Стройконсультант» («StroyKonsultant»)	

СОДЕРЖАНИЕ

	Введение	3
1.	Общие положения по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства	6
1.1.	Правовое регулирование отношений, возникающих при изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков для строительства	6
1.1.1.	Историческая справка о ранее установленных требованиях по изъятию и предоставлению земельных участков для строительства	6
1.1.2.	Нормативные правовые акты Российской Федерации, которые используются при изъятии (выкупе) и предоставлении земель для строительства	8
1.1.3.	Нормативные правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации	10
1.2.	Возбуждение и рассмотрение ходатайств о предоставлении земельных участков	10
1.2.1.	Полномочия по принятию решения о строительстве объектов	10
1.2.2.	Разрешение на строительство	11
1.2.3.	Порядок, состав и последовательность работ по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства	11
1.2.4.	Выбор и согласование земельного участка для строительства	13
1.2.5.	Выбор земельного участка с учетом требований о разграничении государственной собственности на землю	15
1.2.6.	Порядок выбора и согласования земельного участка для строительства в вопросах и ответах	17
1.2.7.	Оформление вариантов выбора земельного участка для строительства	18
1.2.8.	Этапы (стадии) землеустроительных работ	20
1.3.	Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства	28
1.3.1.	Изъятие (выкуп) земельных участков	28
1.3.2.	Условия и гарантии изъятия (выкупа) земельного участка	30
1.3.3.	Запрет и ограничения по изъятию (выкупу) земельных участков	33
1.3.4.	Приобретение прав на земельные участки	35
1.4.	Целевое назначение земель	36
1.5.	Изменение целевого назначения земель	39
1.6.	Купля-продажа земельных участков с изменением целевого назначения для строительства объекта	43
1.7.	Временное использование земельного участка	45
1.8.	Мена, залог, дарение, наследование, рента земельных участков	48
1.8.1.	Мена	48
1.8.2.	Залог	48
1.8.3.	Дарение	50
1.8.4.	Наследование	50
1.8.5.	Рента	52
1.9.	Страхование. Опекa и попечительство. Доверительное управление имуществом	53
1.10.	Изъятие (выкуп) земельных участков, обладатели прав на которые объявлены банкротами	54
1.11.	Комиссии по вопросам изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков	56
1.12.	Комиссия по выбору земельного участка	56
1.13.	Отбор для финансирования и оценка эффективности инвестиционных проектов	60
1.14.	Государственная комплексная экспертиза при Правительстве Российской Федерации	61
1.15.	Информирование населения о предстоящем изъятии (выкупе) земель для размещения объектов, деятельность которых затрагивает их интересы. Проведение местных референдумов, собраний, сходов и иных форм общественного самоуправления	62
1.15.1.	Проведение референдумов	63

1.15.2.	Защита исконной среды обитания малочисленных народов	64
1.15.3.	Заклучения общественных организаций	66
1.15.4.	Региональный опыт информирования населения в Тульской, Саратовской областях и г. Москве	67
1.16.	Изъятие (выкуп) и предоставление земель запаса	67
2.	Изъятие (выкуп) и предоставление для строительства земель сельскохозяйственного назначения	70
2.1.	Земли сельскохозяйственного назначения	70
2.2.	Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения	70
2.3.	Оборот земель сельскохозяйственного назначения	74
2.4.	Земельные доли: правовое регулирование и фактическое положение с установлением и закреплением прав	75
2.5.	Преимущественное право покупки земельных участков или земельных долей	79
2.6.	Варианты предоставления земельных участков для строительства из земель сельскохозяйственного назначения	82
2.7.	Предоставление земельных участков для строительства из фонда перераспределения земель	85
2.8.	Порядок принятия решения о согласии (отказе) на изъятие (выкуп) земельного участка для строительства участниками долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения	86
2.9.	Заключение органа управления сельского хозяйства	92
2.10.	Крестьянские (фермерские) хозяйства	92
2.11.	Садоводческие товарищества	94
2.12.	Особенности изъятия (выкупа) и предоставления для строительства мелиорированных земель	95
3.	Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков для строительства, находящихся в собственности граждан, и предоставления земельных участков гражданам	97
3.1.	Особенности совершения сделок с земельными участками, находящимися в общей совместной или долевой собственности физических лиц	98
3.2.	Оформление документации по изъятию (выкупу) земельных участков, правообладателями которых являются граждане	99
3.3.	Предоставление земельных участков гражданам	104
3.4.	Кондоминиум	107
4.	Особенности изъятия (выкупа) и предоставления земель поселений для строительства	109
4.1.	Общие положения о землях поселений	109
4.2.	Зонирование территории для осуществления градостроительной деятельности	110
4.3.	Право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности	114
4.4.	Государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности	115
4.5.	Особое регулирование градостроительной деятельности	116
4.6.	Основные требования при планировании территории и размещении объектов	117
4.6.1.	Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности требований безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	117
4.6.2.	Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил	117
4.6.3.	Обеспечение размещения предприятий, учреждений, организаций и имеющих рекреационное и оздоровительное значение объектов	118
4.6.4.	Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности соблюдения требований сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных	118

	территорий	
4.6.5.	Обеспечение соблюдения градостроительных требований при размещении объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения	119
4.6.6.	Обеспечение создания систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территорий	119
4.6.7.	Создание условий доступности мест работы и отдыха, центров социально-культурного обслуживания	119
4.7.	Градостроительная документация	119
4.8.	Проектная документация	121
4.9.	Этапы (стадии) землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков в городах и сельских поселениях	121
4.10.	Органы, регулирующие градостроительную деятельность	122
4.10.1.	. Полномочия органов архитектуры	122
4.10.2.	Разграничение полномочий государственной экспертизы градостроительной документации	123
4.10.3.	Взаимодействие государственных и муниципальных служб по оформлению градостроительной и землеустроительной документации при предоставлении земельных участков для строительства	124
4.11.	Разрешение на строительство	125
4.12.	Правила выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости федерального значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения	126
5.	Особенности изъятия и предоставления земельных участков из земель лесного фонда, лесов и древесно-кустарниковой растительности, не входящих в лесной фонд	128
5.1.	Изъятие и предоставление земельных участков из земель лесного фонда	128
5.1.1.	Разграничение лесов и древесно-кустарниковой растительности	129
5.1.2.	Группы лесов, категории защитности и особо защитные участки лесов	130
5.1.3.	Полномочия Российской Федерации и ее субъектов по осуществлению прав владения, пользования и распоряжения лесным фондом	132
5.1.4.	Порядок изъятия земель лесного фонда и перевода лесных земель в нелесные	133
5.1.5.	Руководящие письма о переводе лесных земель в нелесные	135
5.2.	Из опыта подготовки землеустроительных проектов по изъятию земель лесного фонда	136
5.2.1.	Оформление землеустроительного проекта по переводу лесных земель в нелесные и (или) изъятию земель лесного фонда	136
5.2.2.	Совместное письмо Федеральной службы лесного хозяйства России, Государственного комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству и Государственного комитета РФ по охране окружающей среды от 10.07.1997 года	138
5.2.3.	Пример отрицательного заключения Аппарата Правительства РФ по переводу лесных земель в нелесные в лесах первой группы	140
5.2.4.	Применение статьи 66 Лесного кодекса (1997 г.)	143
5.2.5.	Порядок подготовки, оформления и обращения документов по изъятию земель лесного фонда	146
5.2.6.	О подготовке и принятии распоряжения Правительством Российской Федерации	149
5.3.	Изъятие земельных участков лесов, не входящих в лесной фонд, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, обороны, железнодорожного, автомобильного транспорта, водного фонда, на землях городов	151
5.3.1.	Леса и древесно-кустарниковая растительность, расположенные на землях сельскохозяйственного назначения	151
5.3.2.	Леса, расположенные на землях обороны	154
5.3.3.	Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях железнодорожного транспорта	155
5.3.4.	Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на землях автомобильного транспорта и водного фонда	156
5.3.5.	Леса, расположенные на землях городских поселений	156

5.3.6.	Лесные сервитуты и виды побочного пользования	157
5.4.	Возмещение потерь и убытков лесного хозяйства	157
5.4.1.	Правила возмещения потерь лесного хозяйства	157
5.4.2.	Проведение технических обследований участков лесного фонда государственными лесоустроительными предприятиями	172
5.4.3.	Акт технического обследования земельных участков, испрашиваемых к отводу из лесного фонда	174
5.4.4.	Выполнение расчета размера платы за перевод лесных земель в нелесные и (или) изъятие земель лесного фонда с использованием программы LOSS	176
5.5.	Пользование земельными участками лесного фонда	179
5.5.1.	Порядок и правила рубки леса при переводе лесных земель в нелесные	179
5.5.2.	Обязанности и ответственность лесопользователя	180
5.5.3.	Правила выдачи лесопользователю лесорубочных билетов, ордеров и лесных билетов	183
5.5.4.	Права пользования лесным фондом	187
5.5.5.	Регистрация договоров по использованию участков лесного фонда	188
6.	Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	190
6.1.	Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для добычи полезных ископаемых	191
6.1.1.	Общие положения по предоставлению земельных участков для добычи полезных ископаемых	191
6.1.2.	Инструкции о порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений и по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых	194
6.1.3.	Горноотводный акт к лицензии на пользование недрами	200
6.1.4.	Временный регламент организации рассмотрения и утверждения программ лицензирования пользования недрами	201
6.2.	Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для предприятий промышленности	204
6.2.1.	Практический пример оформления справки о наличии (отсутствии) на испрашиваемом для строительства земельном участке месторождений полезных ископаемых	204
6.2.2.	Инструкция по оформлению горных отводов для использования недр в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых	205
6.2.3.	Лицензии на право пользования недрами и на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью промышленных производств (объектов) и работ	209
6.2.4.	Особенности размещения опасных промышленных объектов	209
6.2.5.	Экспертиза опасных промышленных объектов	213
6.2.6.	Экспертиза промышленной безопасности в горнорудной промышленности	213
6.3.	Земли энергетики	216
6.3.1.	Общие положения о землях энергетики	216
6.3.2.	Нормы отвода земель под линии электропередачи и налогообложение земельных участков	218
6.3.3.	Правила охраны электрических сетей	218
6.4.	Изъятие (выкуп) и предоставление земельных участков для строительства объектов транспорта	220
6.4.1.	Земли железнодорожного транспорта	220
6.4.2.	Защитные лесные насаждения железных дорог	223
6.4.3.	Предоставление во временное пользование земель федерального железнодорожного транспорта	236
6.4.4.	Установление границ полосы отвода железных дорог	227

6.4.5.	Нормы и правила проектирования отвода земель для железных дорог	227
6.5.	Земли автомобильных дорог	229
6.5.1.	Извлечения из Федерального закона «О безопасности дорожного движения»	230
6.5.2.	Придорожные полосы	231
6.5.3.	Резервирование земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог	232
6.5.4.	Оказание платных услуг организациями дорожного хозяйства	233
6.6.	Трубопроводный транспорт	234
6.6.1.	Земельные участки под объектами газоснабжения	235
6.6.2.	Выбор трассы с учетом СНиП, устанавливающих допустимые расстояния при размещении трубопроводов	236
6.6.3.	Действующие требования РАО «Газпром» по сооружению магистральных газопроводов	243
6.6.4.	Охрана трубопроводов	255
6.6.5.	Правила охраны газораспределительных сетей	257
6.6.6.	Правила безопасности в газовом хозяйстве	262
6.6.7.	Правила охраны магистральных трубопроводов	265
6.6.8.	Предупреждение и ликвидация аварийных разливов нефти и нефтепродуктов	271
6.7.	Внутренний водный транспорт	274
6.7.1.	Земельные участки для обустройства внутренних водных путей и мореплавания	274
6.7.2.	Гидротехнические сооружения	276
6.8.	Земли воздушного транспорта	277
6.9.	Земли связи	280
6.9.1.	Земельные участки для предприятий и линий связи	280
6.9.2.	Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации	284
6.10.	Земли обороны и безопасности	291
6.11.	Земли для обеспечения космической деятельности	295
6.12.	Нормативное правовое регулирование пользования земельными участками различными организациями и учреждениями непроизводственной сферы	295
6.12.1.	Земельные участки для осуществления деятельности общественных и некоммерческих организаций	295
6.12.2.	Земельные участки для религиозных организаций	296
6.12.3.	Места погребения	297
6.12.4.	Земельные участки для научных организаций и образовательных учреждений	298
6.12.5.	Земельные участки для библиотек и музеев	300
6.12.6.	Земельные участки и иное имущество уголовно-исполнительной системы	301
6.12.7.	Земельные участки для размещения пунктов государственной геодезической и наблюдательной сети	302
6.13.	Размещение рекламы	302
6.14.	Приобретение иностранными инвесторами права на земельные участки	303
6.15.	Приватизация недвижимости	304
7.	Изъятие и предоставление земельных участков для строительства из земель особо охраняемых территорий и объектов	309
7.1.	Общие положения	309
7.2.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	311
7.3.	Об особо охраняемых природных территориях (извлечение из Федерального закона)	315
7.4.	Извлечения из постановления Правительства Российской Федерации «О национальных природных парках» и о землях рекреационно-оздоровительного назначения	316
7.5.	Типовая форма учетной документации по особо охраняемой природной территории и	317

	методические указания по ее заполнению	
7.6.	Особо охраняемые природные объекты	319
7.7.	Законодательство по охране памятников истории и культуры и использование земель историко-культурного назначения	320
8.	Особенности изъятия и предоставления земель водного фонда	327
8.1.	Общие сведения о землях водного фонда	327
8.2.	Изъятие и предоставление земель водного фонда	329
8.2.1.	Целевое использование водных объектов	329
8.2.2.	Предоставление водных объектов в пользование	332
8.2.3.	Порядок согласования и выдачи разрешений на специальное водопользование	333
8.3.	Обособленные водные объекты	334
8.4.	Водный сервитут	334
8.5.	Изъятие и предоставление земельных участков под строительство в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов	335
8.6.	Изъятие и предоставление земельных участков в пределах береговой полосы внутренних водных путей	337
8.7.	Правила предоставления в пользование водных объектов	338
8.8.	Плата за пользование водными объектами	340
8.9.	Нормативные требования по охране водных объектов	341
8.10.	Внутренние морские воды, территориальное море и прилежащая зона Российской Федерации	342
8.11.	Исключительная экономическая зона Российской Федерации	342
8.12.	Континентальный шельф Российской Федерации	343
9.	Установление сервитута, ограничения и обременения по использованию земельных участков	344
9.1.	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)	344
9.2.	Ограничения прав на землю	348
9.3.	Охрана земель	351
9.4.	Охрана и воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения	354
9.5.	Земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению в результате аварии на Чернобыльской АЭС	356
9.6.	Выявление деградированных и загрязненных земель	358
9.7.	Использование земель в условиях чрезвычайных ситуаций	359
9.8.	Санитарно-эпидемиологические требования к планировке и застройке городских и сельских поселений	361
9.9.	Требования санитарных правил по установлению санитарно-защитных зон	363
9.10.	Зоны санитарной охраны источников водоснабжения	366
9.11.	Предоставление земельных участков для размещения отходов производства и потребления	367
10.	Заявление гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка	369
10.1.	Инвестиционные замыслы, проекты, предложения, программы, обоснование инвестиций (ОИ), технико-экономическое обоснование (ТЭО)	369
10.2.	Проектная подготовка строительства в инвестиционном процессе	372
10.2.1.	Обоснование строительства объекта	372
10.2.2.	Сведения о намерениях строительства объекта	375
10.2.3.	Сведения о заявителе	376
10.2.4.	Свидетельство о государственной регистрации (перерегистрации) юридического лица и о постановке на учет в налоговом органе	377
10.2.5.	Учет и идентификация юридических лиц	379
10.2.6.	Практические примеры заявлений о предварительном согласовании места размещения	380

	объекта и предоставлении земельного участка	
10.2.7.	Обоснование и пример расчета площади земельного участка	382
10.2.8.	Практический пример справки о наличии средств на возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства	385
10.3.	Разработка проектно-сметной документации строительства объекта с учетом требований по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков	385
10.4.	Государственная экспертиза и порядок утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации	388
10.5.	Заявление гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка для строительства объекта	389
10.5.1.	Заявление юридического лица об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для объекта федерального значения	391
10.5.2.	Практический пример постановления Правительства Российской Федерации о строительстве объекта федерального значения	392
10.5.3.	Практический пример: Внутрипостроечный титульный список	392
10.5.4.	Практический пример: Фрагмент графика занимаемых земель	394
11.	Оформление документов по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства	395
11.1.	Оформление, состав и содержание землеустроительного проекта	395
11.2.	Макет содержания пояснительной записки к землеустроительному проекту	402
11.3.	Обзорный план-схема размещения объекта строительства	404
11.4.	Акт о выборе земельного участка для строительства	404
11.5.	Примерные формы акта о выборе земельного участка для разных категорий земель	412
11.6.	Проект границ земельного участка	420
11.7.	Экспликация земель	422
11.8.	Вычисление площадей по видам земельных угодий и группам почв	424
11.9.	Подготовка постановлений о предварительном согласовании места размещения объекта и изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства	425
11.9.1.	Пример распоряжения по созданию комиссии по выбору места размещения объекта	426
11.9.2.	Решение о предварительном согласовании места размещения объекта	427
11.9.3.	Приложения к решению о предварительном согласовании места размещения объекта (экспликации земель)	432
11.9.4.	Пример постановления органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о предварительном согласовании места размещения объекта	436
11.9.5.	Пример постановления органа законодательной власти субъекта Российской Федерации о разрешении предоставления во временное пользование особо охраняемой территории	437
11.9.6.	Примеры постановлений органа местного самоуправления, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации и Правительства Российской Федерации об изъятии (выкупе) и предоставлении земельных участков	438
11.10.	Формы договоров	446
11.10.1.	Договор (соглашение) о сервитуте (пример)	446
11.10.2.	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка	449
11.10.3.	Примерные формы решений и договоров о предоставлении земельных участков, утвержденные Министерства имущества России.	453
11.11.	Иные требования, предъявляемые к оформлению землеустроительной документации	458
12.	Предоставление, подготовка материалов и заключений территориальными органами Федеральной службы земельного кадастра России	459
12.1.	Перечень документов, которые следует использовать при подготовке землеустроительного проекта по изъятию (выкупу) и предоставлению земельного участка для строительства	459
12.2.	Заключение и другие документы, которые исполняются при участии комитета по земельным ресурсам и землеустройству	460

12.2.1.	Заклучение комитета по земельным ресурсам и землеустройству об изъятии (выкупе) и предоставлении земельного участка для строительства	461
12.2.2.	Обследование ранее предоставленных земель, сведения об их рекультивации, обоснование невозможности размещения объекта на менее ценных землях	466
12.2.3.	Условия снятия плодородного слоя и рекультивация земель, условия и сроки изъятия (выкупа) и использования предоставляемых земель	468
12.2.4.	Нормативная цена земельного участка	471
12.2.5.	Оценка нарушения транспортных связей и разобщения территории	473
12.2.6.	Акт резервирования земельного участка	475
12.3.	Предоставление сведений о кадастровой стоимости земельных участков	475
12.3.1.	Использование государственной кадастровой оценки земель и требования по ее проведению	475
12.3.2.	Правила проведения государственной кадастровой оценки земель	476
12.3.3.	Справка о кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, расположенных на земельном участке	477
12.4.	Требования к исполнителям землеустроительной документации	479
12.5.	Контроль, экспертиза, согласование и утверждение землеустроительной документации	480
13.	Проведение согласований выбора земельного участка с территориальными органами, осуществляющими санитарный, радиологический, ветеринарный, фитосанитарный контроль и охрану животного мира	485
13.1.	Заклучение органа государственной санитарно-эпидемиологической службы	485
13.1.1.	Общие положения о государственной санитарно-эпидемиологической службе	485
13.1.2.	Форма заключения органа государственной санитарно-эпидемиологической службы	486
13.2.	Государственный ветеринарный контроль	489
13.2.1.	Общие положения о ветеринарном контроле	489
13.2.2.	Инструкция о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ	489
13.2.3.	Пример заключения главного ветеринарного врача	490
13.3.	Фитосанитарный контроль	491
13.4.	Проведение согласований изъятия (выкупа) и предоставления земельных участков под объекты строительства с органами, осуществляющими охрану, воспроизводство и использование объектов животного мира	491
13.4.1.	Органы по охране, контролю и регулированию использования объектов животного мира и среды их обитания	491
13.4.2.	Федеральный закон «О животном мире» от 24.04.95 № 52-ФЗ	493
13.4.3.	Требования по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи"	493
13.4.4.	Пример заключения государственной инспекции рыбоохраны	496
14.	Предоставление земельных участков для строительства с учетом требований по охране окружающей среды и экологической экспертизы	498
14.1.	Требования по охране окружающей среды при предоставлении земельных участков для строительства	498
14.1.1.	Общие требования по охране окружающей среды	498
14.1.2.	Объекты охраны окружающей среды	500
14.1.3.	Нормирования в области охраны окружающей среды	502
14.1.4.	Требования в области охраны окружающей среды при размещении, проектировании и эксплуатации объектов различного назначения	502
14.1.5.	Экологический контроль и ответственность за нарушение законодательства в области охраны окружающей среды	507
14.2.	Экологическая экспертиза при предоставлении земельных участков для строительства	508

14.2.1.	Виды и принципы экологической экспертизы при предоставлении земельных участков для строительства	508
14.2.2.	Порядок проведения экологической экспертизы	510
14.2.3.	Государственная экспертиза проектной документации	515
14.2.4.	Требования Госкомэкологии России по оформлению документации при переводе лесных земель в нелесные	519
14.2.5.	Проверка Госкомэкологии России правовых актов Российской Федерации	524
14.2.6.	Пример формы заключения органа по охране окружающей среды	527
14.2.7.	Государственный экологический контроль в закрытых административно-территориальных образованиях	529
15.	Межевание земельных участков на местности.	530
15.1.	Межевание земельного участка	530
15.2.	Нормативные требования к оформлению плана земельного участка и кадастровой карты (плана) земельного участка	531
15.3.	Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений	533
15.4.	Программа Loss для автоматизированного изготовления документов землеустроительного дела, описания земельных участков и решения геодезических задач	534
16.	Выбор места размещения объекта с учетом безопасности	541
16.2.	Заключение пожарной инспекции	541
16.1.1.	Нормативные правовые акты по пожарной безопасности	541
16.1.2.	Порядок согласования органами государственного пожарного надзора Российской Федерации проектно-сметной документации на строительство	542
16.1.3.	Правила пожарной безопасности	543
16.1.4.	Размещение автозаправочных станций с учетом норм пожарной безопасности	544
16.1.5.	Пример оформления заключения Государственного пожарного надзора по выбору земельного участка для строительства	548
16.2.	Заключение милиции (органа государственного контроля и надзора за соблюдением правил, стандартов, технических норм в области обеспечения безопасности дорожного движения)	549
16.3.	Полномочия и требования органов МЧС России по выбору земельных участков и проектированию объектов	550
16.4.	Согласование выбора земельного участка собственниками инженерных и транспортных сетей (линий связи и электропередачи, трубопроводов, дорог и т.п.)	552
17.	Рекультивация нарушенных земель	556
17.1.	Выбор земельного участка с учетом рекультивации земель	556
17.2.	Сохранение плодородного слоя почвы	557
17.3.	Определение норм снятия плодородного слоя почвы	558
17.4.	Общие требования к землеванию	558
17.5.	Классификация малопродуктивных земельных угодий для землевания	559
17.6.	Основные положения о рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы	559
18.	Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, потерь сельскохозяйственного производства и стоимости биологической рекультивации нарушенных земель	571
18.1.	Виды затрат и платежей, связанных с изъятием (выкупом) и предоставлением земельных участков для строительства	571
18.2.	Нормативно-правовая основа для производства платежей за землю и иные объекты при изъятии (выкупе) земельных участков для строительства	571
18.3.	Возмещение потерь и убытков сельскохозяйственного производства	576
18.4.	Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства	577
18.5.	Нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд	582

18.6.	Налогообложение средств, полученных в результате возмещения убытков	585
18.7.	Выполнение расчета потерь сельскохозяйственного производства	585
18.7.1.	Определение видов и площади сельскохозяйственных угодий	586
18.7.2.	Определение почвенных разновидностей	587
18.8.	Выполнение расчета убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду	589
18.8.1.	Как предотвратить или сократить убытки сельскохозяйственного производства	590
18.8.2.	Расчет планируемых убытков	590
18.8.3.	Упущенная выгода	592
18.9.	Расчет стоимости биологического этапа рекультивации нарушенных земель	593
18.10.	Примерные формы для оценки строений и сооружений	595
18.11.	Соглашение о стоимости зданий и сооружений, расположенных на земельном участке	597
18.12.	Программа Loss для автоматизированного расчета убытков, упущенной выгоды, стоимости биологической рекультивации, потерь сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства	598
18.13.	Примеры оформления документов по программе Loss	600
19.	Государственный кадастровый учет земельных участков и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним	608
19.1.	Общие положения об учете и регистрации земельных участков, предоставленных для строительства	608
19.2.	Нормативные требования по осуществлению государственного кадастрового учета земельных участков	608
19.3.	Присвоение кадастровых номеров земельным участкам	609
19.4.	Общие положения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	610
19.5.	Представление материалов для регистрации прав на земельные участки	613
19.6.	Регистрация земельных участков под линейными объектами и предоставление информации о зарегистрированных правах	614
19.7.	Оплата работ по регистрации недвижимости и предоставлении информации о зарегистрированных правах	615
20.	Плата за землю	616
20.1.	Закон Российской Федерации «О плате за землю»	616
20.2.	Инструкция по заполнению налоговой декларации по земельному налогу	617
20.3.	Единый сельскохозяйственный налог	619
20.4.	Нормативная цена земли	620
20.4.1.	Определение нормативной цены земли	621
20.4.2.	Рекомендации по установлению нормативной цены земли	621
21.	Сведения о нормах предоставления земельных участков для строительства	624
22.	Нормативные правовые акты Российской Федерации, использованные при подготовке Пособия	638

Дополнительные заказы на книгу-пособие и электронные приложения
принимаются в письменном виде по адресу:

Россия, 241000, г. Брянск, а/я 201

ООО Торгово-издательская компания «Юни-пресс»

тел.: (0832) 74-41-16, 74-43-14, факс (0832) 64-44-29 (круглосуточно)

Адрес электронной почты E-mail: semeni@online.debryansk.ru

<http://www.debryansk.ru~semeni>

Фото из Годового отчета АК «ТРАНСНЕФТЬ» (Москва).

Семенищенков А.А., Комов Н.В., Родин А.З., Спиридонов В.Ф., Чернявский В.Г.
С-30 **Предоставление земельных участков для строительства объектов
нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и
электропередачи.** (Практическое пособие для разработки землеустроительной
документации) .- 3-е изд., переработ. и доп. – М.: Юни-пресс, 2003. - 650 с.

ISBN 5-88898-155-9

ЛР № 010320 от 04.01.95 г.

Издательство Клиновской городской типографии.

Подписано в печать 28.01. 2003 г. Формат 60x84 $\frac{1}{8}$ Бумага офсетная
Усл.печатных листов 75,56 Тираж 3000. Заказ № 2298

Качество печати соответствует качеству предоставленных издательством диапозитивов

Отпечатано с готовых диапозитивов в Клиновской городской типографии
243140 Брянская обл. г.Клинцы, пер. Богунского полка, 4а.
тел.(08236) 2-24-56, 2-35-89, 2-04-18