

49.4(470)

Г 657

П.П. Гончаров

**Правовое обеспечение
создания скважин как горного
недвижимого имущества:
земельный, градостроительный
и учетно-регистрационный
аспекты**



**Издательство
НОРМА**

П. П. Гончаров

**Правовое обеспечение
создания скважин
как горного недвижимого
имущества:
земельный, градостроительный
и учетно-регистрационный
аспекты**



НОРМА
Москва, 2013

Содержание

| | |
|---|----|
| <i>В. Г. Нестеренко. Предисловие</i> | 7 |
| Введение | 10 |
| Глава I. Приобретение прав на земельные участки, необходимые для строительства скважин | 17 |
| § 1. Приобретение прав на земельный участок, на котором будет осуществлено строительство скважины ... | 17 |
| 1.1. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта | 18 |
| 1.2. Выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка и его кадастровый учет | 23 |
| 1.3. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства | 29 |
| 1.4. Отдельные аспекты приобретения недропользователями земельных участков в целях строительства скважин | 31 |
| § 2. Особенности приобретения прав на земельный участок, расположенный на землях лесного фонда, в целях строительства скважины | 40 |
| § 3. Приобретение права ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) | 48 |
| 3.1. Обращение недропользователя в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении сервитута (факультативный этап) | 49 |
| 3.2. Кадастровый учет части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут (факультативный этап) | 49 |
| 3.3. Заключение договора о предоставлении сервитута | 50 |
| 3.4. Регистрация сервитута в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним | 51 |

| | |
|--|----|
| § 4. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим оформлением земельных отношений для строительства скважин | 56 |
| 4.1. Риск невозможности приобретения права на скважину в связи с ее самовольным строительством | 56 |
| 4.2. Риск досрочного прекращения права пользования недрами | 59 |
| 4.3. Риск привлечения к административной ответственности | 61 |
| § 5. Анализ актуальной судебной практики по вопросам оформления недропользователями земельных отношений в связи со строительством скважин | 64 |
| 5.1. Анализ практики арбитражных судов, разрешающей вопросы о наличии/об отсутствии обязанности внеконкурсного (внеаукционного) предоставления земельного участка из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена, лицу, истребующему право на земельный участок в порядке предварительного согласования места размещения объекта и обеспечившему формирование земельного участка ... | 64 |
| 5.2. Анализ практики арбитражных судов по вопросу правомерности предоставления земельных участков для целей строительства скважин из состава земель сельскохозяйственного назначения без изменения категории земель | 75 |
| 5.3. Анализ практики арбитражных судов по вопросу допустимости применения Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденных руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17 марта 2004 г. | 85 |
| 5.4. Анализ практики арбитражных судов по вопросу формулирования предмета иска, по результатам рассмотрения которого устанавливается сервитут и определяются его условия | 90 |
| 5.5. Анализ практики арбитражных судов, подтверждающей законность отказа в предоставлении права пользования чужим земельным участком | |

| | |
|---|------------|
| до заключения соглашения о сервитуте или разрешения спора о нем в судебном порядке | 97 |
| 5.6. Анализ практики арбитражных судов по вопросам установления сервитута при наличии альтернативных вариантов (нескольких земельных участков, через которые могут быть осуществлены проход, проезд и т. п.) | 100 |
| 5.7. Анализ практики арбитражных судов по вопросу приобретения права собственности на самовольную постройку, созданную на не отведенном для цели строительства земельном участке | 110 |
| 5.8. Анализ практики арбитражных судов по вопросу досрочного прекращения права пользования недрами в случае ненадлежащего оформления пользования недр земельных отношений в целях строительства скважин | 114 |
| Глава II. Градостроительное регулирование строительства скважин | 136 |
| § 1. Инженерные изыскания и строительное проектирование | 137 |
| 1.1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации на строительство скважин ... | 137 |
| 1.2. Разработка проектной документации на строительство скважин | 141 |
| 1.3. Требования к лицам, выполняющим инженерные изыскания и подготовку проектной документации на строительство скважин ... | 166 |
| § 2. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство скважин, государственная экологическая экспертиза проектной документации на строительство скважин | 170 |
| 2.1. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство скважин | 170 |
| 2.2. Негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство скважин | 179 |
| 2.3. Государственная экологическая экспертиза проектной документации на строительство скважин ... | 181 |

| | |
|---|------------|
| 2.4. Общественная экологическая экспертиза проектной документации на строительство скважин ... | 194 |
| § 3. Разрешение на строительство, иные разрешения, необходимые для выполнения работ по строительству скважин | 202 |
| 3.1. Разрешение на строительство | 202 |
| 3.2. Иные разрешения, необходимые для выполнения работ по строительству скважин | 215 |
| § 4. Допуск к осуществлению строительства | 228 |
| 4.1. Общие вопросы допуска к выполнению строительных работ на скважинах | 228 |
| 4.2. Минимальные требования к выдаче СРО свидетельств о допуске к работам на скважинах как особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства, оказывающим влияние на безопасность указанных объектов | 232 |
| § 5. Строительный контроль | 236 |
| 5.1. Общие положения об осуществлении строительного контроля | 236 |
| 5.2. Формы осуществления строительного контроля, номенклатура контрольных мероприятий | 238 |
| 5.3. Допуск к осуществлению строительного контроля | 244 |
| § 6. Авторский надзор | 247 |
| 6.1. Общие положения об авторском надзоре | 247 |
| 6.2. Обязательность осуществления авторского надзора при строительстве скважин | 249 |
| 6.3. Проектная и рабочая документация на строительство скважин как документация, на соответствие которой проверяются выполняемые при создании скважин строительные-монтажные работы | 250 |
| 6.4. Порядок осуществления авторского надзора и документирования его результатов | 252 |
| § 7. Государственный надзор за проведением строительных работ на скважине | 256 |
| 7.1. Государственный строительный надзор | 256 |
| 7.2. Государственный горный надзор, государственный геологический контроль | 268 |
| § 8. Особенности подрядных отношений при строительстве скважин, сдача-приемка завершенной строительством скважины, отражение хозяйственной операции в бухгалтерском учете | 272 |

| | |
|---|------------|
| 8.1. Особенности подрядных отношений при строительстве скважин | 272 |
| 8.2. Сдача-приемка законченной строительством скважины, отражение хозяйственной операции в бухгалтерском учете | 279 |
| § 9. Разрешение на ввод скважины в эксплуатацию | 282 |
| § 10. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим соблюдением требований и процедур, предусмотренных градостроительным законодательством | 289 |
| 10.1. Риск невозможности ввода построенной скважины в эксплуатацию и приобретения прав на нее в связи с самовольным характером ее строительства | 290 |
| 10.2. Риск досрочного прекращения права пользования недрами | 293 |
| 10.3. Риск привлечения к административной ответственности | 293 |
| § 11. Анализ актуальной судебной практики по вопросам градостроительного регулирования строительства скважин | 295 |
| 11.1. Анализ практики арбитражных судов по вопросу квалификации деятельности по созданию скважин как строительства с точки зрения законодательства о градостроительной деятельности | 295 |
| 11.2. Анализ практики арбитражных судов по вопросу легализации самовольных построек, в отношении которых создавшими их лицами предпринимались меры по получению разрешений на строительство | 303 |
| Глава III. Государственный учет завершенных строительством скважин и государственная регистрация прав на них; оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации скважин | 316 |
| § 1. Государственный учет завершенных строительством скважин | 316 |
| 1.1. Развитие законодательства в сфере государственного учета объектов капитального строительства | 316 |

| | |
|---|------------|
| 1.2. Порядок осуществления государственного учета завершенных строительством скважин в переходный период | 320 |
| § 2. Государственная регистрация прав на скважины | 326 |
| § 3. Оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации скважин | 336 |
| § 4. Анализ актуальной судебной практики по вопросам государственного учета завершенных строительством объектов капитального строительства, государственной регистрации прав на такие объекты, оформления прав на земельные участки, необходимые для их эксплуатации | 342 |
| 4.1. Анализ практики арбитражных судов по вопросам о составе документов, подлежащих представлению для государственной регистрации права | 342 |
| 4.2. Анализ практики арбитражных судов по вопросам определения площади земельного участка, приобретаемого в порядке ст. 36 ЗК РФ | 354 |
| Заключение | 358 |
| Список литературы | 361 |