

ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ – КАБЕЛЬНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТЮМЕНИ

Пелымская О.В., Кравченко Е.Г., Кряхтунов А.В.

ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет», Тюмень, Россия (625001, Тюмень, ул. Луначарского, 2), e-mail:sizau@yandex.ru

Рассмотрена особенность оформления линейного объекта – кабельных линий электропередачи на примере города Тюмени. Исследован существующий механизм оформления линейных объектов согласно Градостроительному кодексу РФ, проведен анализ затрат необходимого времени для оформления кабельных линий электропередач. Установлено, что фактическое время, затрачиваемое на оформления линейных объектов, значительно превышает сроки, установленные законодательством. В результате был предложен алгоритм процедуры оформления землеустроительной документации. Внедрение предложенного алгоритма позволит значительно сократить сроки оформления линейных объектов – кабельных линий электропередачи.

Ключевые слова: оформление прав, линейные объекты, электроэнергетика, алгоритм процедуры оформления.

PARTICULARS OF LINEAR OBJECTS - CABLE POWER LINES OF THE CITY OF TYUMEN

Pelinskaya O.V., Kravchenko E.G., Kryaktunov A.V.

Tyumen state architectural-building University, Tyumen, Russia (625001, Tyumen, street Lunacharskogo, 2), e-mail:sizau@yandex.ru

Considered a feature of the design of linear object - cable transmission lines on the example of the city of Tyumen. Investigated the existing mechanism of registration of linear objects, according to the town planning code of the Russian Federation, the analysis of costs necessary time for registration of cable power lines. It is established, that the actual time spent for registration of linear objects, greatly exceeds the terms established by the legislation. The result was an algorithm of procedure of registration of land management documentation. The introduction of the proposed algorithm allows to reduce considerably the time of registration of linear objects – cable transmission lines.

Keywords: registration of rights; linear objects; electricity; the algorithm of the procedure of registration.

На сегодняшний день приоритетным направлением в развитии экономики Российской Федерации является развитие отрасли электроэнергетики. Электроэнергетика – важнейшая инфраструктурная отрасль, необходимая во всех аспектах жизнедеятельности общества: в производстве и в быту, транспорте и связи, в отдыхе и развлечениях. Она имеет двойное свойство. С одной стороны, новые объекты требуют развития инфраструктуры электроэнергетики, а с другой стороны, наличие этой инфраструктуры в конкретном регионе делает его привлекательным для инвестиций в строительство новых объектов, обеспечивающих жизнедеятельность общества.

Законодательство Российской Федерации в этой области не имеет сформированного механизма действия при оформлении прав на линейный объект. После выхода Федерального закона от 20 марта 2011г. № 41-ФЗ стало уделяться особое внимание специфике градостроительной деятельности применительно к линейным объектам [2].

Примечательно то, что изменения в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), отражающие особенности линейных объектов, такие, например, как протяженность, были внесены только в конце 2006 г. – Постановлением Правительства РФ от 22.11.2006 № 710.

Градостроительный кодекс РФ предусматривает специальный порядок выдачи разрешений на строительство линейных объектов и другой состав проектной документации объектов капитального строительства по сравнению с другими объектами. В каждом конкретном случае при подготовке проекта строительства органам власти и застройщикам приходится решать массу вопросов с правами на земельный участок и объекты недвижимости, что в конечном итоге усложняет оформление линейных объектов – кабельных линий электропередач.

Также актуальной проблемой на сегодняшний день является ограниченность количества земельных участков для строительства линейных объектов, представляет одну из основных проблем в г. Тюмени в связи с плотностью застройки.

В соответствии с действующим законодательством для строительства линейных объектов необходимо отведение земельных участков [1].

Кроме отведения земельных участков для строительства, требуют отведения земельных участков для эксплуатации, что подразумевает формирование земельных участков за счет частей земельных участков, в том числе и третьих лиц.

Действующее законодательство не учитывает специфики линейных объектов, поэтому на сегодняшний день оформление земельных отношений и государственная регистрация прав осуществляются на основании общих норм.

Между тем имеется острая необходимость принятия специальных нормативных правовых актов, устанавливающих порядок предоставления земельных участков под линейными сооружениями.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Тюмени практически все линии электропередачи строятся в кабельном исполнении.

В таблице предоставлен алгоритм процедуры оформления землеустроительной документации, действий и сроков проектирования, государственной экспертизы инженерных изысканий и проектной документации, процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта завершеного строительства.

Алгоритм процедуры оформления землеустроительной документации
для линейных объектов

Этап	Сроки, установленные законодательством	Фактические сроки
------	--	-------------------

1. Подача заявки в Департамент имущественных отношений, подготовка решения о предварительном согласовании места размещения линейного объекта	30 дней	90 дней
2. Кадастровые работы	Не определены	21 дней
3. Постановка земельного участка на государственный кадастровый учет	18 дней	18 дней
4. Подача заявки в ДИО ТО и подготовка решения о предоставлении в аренду ЗУ	14 дней	30 дней
5. Подготовка договора аренды земельного участка	14 дней	30 дней
6. Регистрация договора аренды	18 дней	18 дней
ИТОГО: сроки, затраченные на оформление землеустроительной документации	115 дней	207 дней
7. Получение градостроительного плана	30 день	30 дней
8. Проведение конкурсных процедур по определению подрядной организации	Не определены	20 дней
9. Инженерные изыскания	Не определены	30 дней
10. Экспертиза результатов инженерных изысканий	Не определены	20 дней
11. Проектирование	Не определены	30 дней
12. Согласование проекта	Не определены	20 дней
13. Государственная экспертиза проектной документации	60 дней	60 дней
ИТОГО: сроки, затраченные на проектирование и государственную экспертизу инженерных изысканий и проектной документации	210 дней	210 дней
14. Получение разрешения на строительство	10 дней	10 дней
15. Получение разрешения на проведение земляных работ	Не определено	10-15 дней
16. Конкурс на проведение строительно-монтажных работ	Не определены	20 дней
17. Выполнение строительно-монтажных работ	Не определены	30 дней
18. Изготовление технического плана	Не определены	15 дней
19. Ввод объекта в эксплуатацию	10 дней	10 дней
20. Получение кадастрового паспорта объекта	18 дней	18 дней
21. Регистрации права собственности на объект	18 дней	18 дней

ИТОГО: Сроки, затраченные на процедуры приемки и ввода в эксплуатацию объекта, завершеного строительством	131 день	131 день
ИТОГО: Сроки, затраченные на оформление линейного объекта	456 дней	548 дней

В итоге в существующем алгоритме сроки, затраченные на оформление линейного объекта, составляют 548 дней по факту и 456 дней с учетом сроков, установленных законодательством.

При строительстве линейных объектов для технологического присоединения объектов капитального строительства застройщика сетевой организацией возникают трудноразрешимые проблемы, обусловленные специфичностью линейных объектов, проходящих по земельным участкам различных правообладателей.

Для решения этих проблем необходимо:

- внести изменения в положение о публичном сервитуте Тюменской области в части возможности установления публичного сервитута для строительства электрических сетей;
- внести изменения в закон о государственной регистрации в части сокращения сроков регистрации публичных сервитутов;
- внести изменения в Административный регламент г. Тюмень, в части изменения сроков для выдачи разрешения на проведение земельных работ;
- внести изменения в Градостроительный кодекс правила технологического присоединения по порядку допуска и ввода объекта в эксплуатацию.

При этом не требуется формирование отдельных участков и соответственно проведение связанных с этим кадастровых работ на основании проекта планировки территории без изменения категории земельного участка и его разрешенного использования с внесением сведений в государственный кадастр недвижимости в порядке информационного взаимодействия [2].

Объекты электросетевого хозяйства, создаваемые для подключения объектов капитального строительства на территории муниципальных образований, попадают под положение статьи 51 Градостроительного кодекса как вспомогательные объекты, в связи с чем предусмотреть отсутствие необходимости проведения следующих мероприятий:

- государственная экспертиза проекта;
- получение разрешения на строительство;
- разрешение на ввод объектов в эксплуатацию.

Таким образом, предлагаемый алгоритм оформления прав на линейные объекты представлен на рисунке.

В предлагаемом алгоритме сроки, затраченные на оформление линейного объекта, сокращаются до 77 дней.

Реализация предложенного алгоритма позволит:

1. Значительно сократить сроки строительства и оформления линейных объектов – кабельных линий электропередачи на территории г. Тюмени.
2. Улучшить инвестиционный климат г. Тюмени.
3. Повысить доступность потребителей услуг по передаче электроэнергии и снабжению соответствующим ресурсом.
4. Сократить затраты на оформление линейных объектов – кабельных линий электропередачи в г. Тюмени.



Предлагаемый алгоритм процедуры оформления землеустроительной документации

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 21.10.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 05.12.2013) принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.2004// Рос.газ. – 2004. – 30 дек.; Парламент. газ. – 2004. – 2005. – 14 янв.; Собр. законодательства Рос. Федерации – 2005. – 3 янв. № 1, ч. 1, ст.16.
2. Климова Л.А. Получение разрешительной документации на новое строительство и реконструкцию объектов капитального строительства. Законодательство, опыт и проблемы. М.: Изд-во МАКС Пресс, 2008. – 165 с.
3. Официальный сайт ОАО «Тюменьэнерго» <http://www.te.ru/>

4. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Утверждены постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 №78 (ред. от 25.08.1993).

5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О государственном кадастре недвижимости», принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 04.07.2007, одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 11.07.2007 // Рос. газ. – 2007. – 01 авг.

Рецензенты:

Сапега В.А., д.с.-х.н., профессор кафедры «Землеустройства и кадастра», Тюменский государственный архитектурно-строительный университет, г. Тюмень.

Скипин Л.Н., д.с.-х.н., профессор, зав.кафедрой «Техносферной безопасности», Тюменский государственный архитектурно-строительный университет, г. Тюмень.