



Гончаров Павел Петрович — кандидат юридических наук, старший научный сотрудник Института горного и энергетического права РГУ нефти и газа имени И. М. Губкина, заместитель генерального директора АО «РНГ» по правовым вопросам.

Окончил юридический факультет Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова (с отличием) и факультет экономики и финансов Московского экономико-статистического института (с отличием), в 2003 г. защитил диссертацию на соискание ученой степени кандидата юридических наук на тему «Государственное регулирование иностранных инвестиций в Российской Федерации: административно-правовой аспект».

Специализируется в области горного, земельного и градостроительного законодательства.

Автор публикаций в научных и практических регулярных изданиях по правовым проблемам недропользования.

В монографии раскрываются порядок и особенности оформления прав на земельные участки, необходимые для создания скважин и объектов обустройства месторождений углеводородного сырья, исследуются правовые вопросы организации и осуществления их строительства, рассматриваются актуальные вопросы проведения государственного кадастрового учета законченных строительством объектов недвижимого горного имущества и особенности регистрации на них прав недропользователей.

В работе предлагаются рекомендации и подходы к решению правовых проблем недропользователей, возникающих в процессе строительства недвижимого горного имущества в сфере земельных, градостроительных и учетно-регистрационных отношений.

Монография предназначена для широкого круга юристов, руководителей и иных специалистов, практикующих в сфере пользования недр, а также студентов юридических специальностей высших учебных заведений.



Издательство «ПРОСПЕКТ»
(495) 651-62-62
e-mail: mail@prospekt.org
www.prospekt.org



П. П. Гончаров ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА

П. П. Гончаров

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА

МОНОГРАФИЯ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО
ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА

ПРИБРЕТЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ
ЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ



П. П. Гончаров

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА

МОНОГРАФИЯ



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2018

УДК 349.4
ББК 67.407
Г65

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Автор:

Гончаров П. П., кандидат юридических наук, старший научный сотрудник Института горного и энергетического права РГУ нефти и газа имени И. М. Губкина, заместитель генерального директора АО «РНГ» по правовым вопросам.

Рецензенты:

Агафонов В. Б., доктор юридических наук, профессор кафедры экологического и природоресурсного права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА);

Дудиков М. В., доктор юридических наук, эксперт Совета Федерации Федерально-го собрания Российской Федерации.

Гончаров П. П.

Г65 Правовое регулирование создания недвижимого горного имущества : монография. — Москва : Проспект, 2018. — 304 с.

ISBN 978-5-392-28168-8

В монографии раскрываются порядок и особенности оформления прав на земельные участки, необходимые для создания скважин и объектов обустройства месторождений углеводородного сырья, исследуются правовые вопросы организации и осуществления их строительства, рассматриваются актуальные вопросы проведения государственного кадастрового учета законченных строительством объектов недвижимого горного имущества и особенности регистрации на них прав недропользователей.

В работе предлагаются рекомендации и подходы к решению правовых проблем недропользователей, возникающих в процессе строительства недвижимого горного имущества в сфере земельных, градостроительных и учетно-регистрационных отношений.

Законодательство приводится по состоянию на 15 февраля 2018 г.

Монография предназначена для широкого круга юристов, руководителей и иных специалистов, практикующих в сфере пользования недр, а также студентов юридических специальностей высших учебных заведений.

УДК 349.4
ББК 67.407

Научное издание

ГОНЧАРОВ ПАВЕЛ ПЕТРОВИЧ

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ
НЕДВИЖИМОГО ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА**

Монография

Подписано в печать 15.06.2018. Формат 60×90 ¹/₁₆.
Печать цифровая. Печ. л. 19,0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-28168-8

© Гончаров П. П., 2018
© ООО «Проспект», 2018

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	7
Введение.....	8
Глава I. Общая характеристика недвижимого горного имущества	10
§ 1.1. Понятие и основы классификации горного имущества, связанного с геологическим изучением недр, разведкой и добычей минерального сырья.....	10
§ 1.2. Характеристика скважин как недвижимого горного имущества.....	27
§ 1.3. Характеристика наземных объектов обустройства месторождений как недвижимого горного имущества	34
Глава II. Приобретение прав на земельные участки, необходимые для строительства объектов недвижимого горного имущества	49
§ 2.1. Приобретение прав на земельный участок, на котором будет осуществлено строительство объектов недвижимого горного имущества.....	49
§ 2.2. Особенности приобретения прав на земельный участок, расположенный на землях лесного фонда, с целью строительства объектов недвижимого горного имущества.....	81
§ 2.3. Особенности приобретения прав на земельный участок для целей проведения инженерных изысканий или геологического изучения недр.....	86
§ 2.4. Приобретение права ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).....	87
§ 2.5. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим оформлением земельных отношений для строительства объектов недвижимого горного имущества.....	96
Глава III. Градостроительное регулирование строительства объектов недвижимого горного имущества	101

§ 3.1. Инженерные изыскания и строительное проектирование	101
§ 3.2. Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества.....	125
§ 3.3. Экологическая экспертиза проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества.....	145
§ 3.4. Разрешение на строительство, иные разрешения, необходимые для выполнения работ по строительству объектов недвижимого горного имущества	164
§ 3.5. Допуск к осуществлению строительства	179
§ 3.6. Строительный контроль.....	180
§ 3.7. Авторский надзор.....	189
§ 3.8. Государственный надзор за проведением строительных работ на объектах недвижимого горного имущества.....	199
§ 3.9. Создание автоматизированных систем управления технологическими процессами объектов обустройства месторождений УВС.....	214
§ 3.10. Специфика строительства скважин	230
§ 3.11. Разрешение на ввод объекта недвижимого горного имущества в эксплуатацию	242
§ 3.12. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим соблюдением требований и процедур, предусмотренных градостроительным законодательством.....	249
Глава IV. Государственный кадастровый учет завершенных строительством объектов недвижимого горного имущества и государственная регистрация прав на них. Оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации объектов недвижимого горного имущества	255
§ 4.1. Развитие учетно-регистрационного законодательства	255
§ 4.2. Порядок осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого горного имущества и регистрации прав на них.....	258
§ 4.3. Оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации объектов недвижимого горного имущества.....	263
Заключение	269
Приложение. Перечень актов, регламентирующих создание АСУ ТП объектов обустройства месторождений и транспорта УВС	273
Список литературы	275

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	7
Введение.....	8
Глава I. Общая характеристика недвижимого горного имущества	10
§ 1.1. Понятие и основы классификации горного имущества, связанного с геологическим изучением недр, разведкой и добычей минерального сырья.....	10
1.1.1. Терминологический аспект	10
1.1.2. Классификация горного имущества	18
§ 1.2. Характеристика скважин как недвижимого горного имущества.....	27
§ 1.3. Характеристика наземных объектов обустройства месторождений как недвижимого горного имущества	34
1.3.1. Площадочные объекты обустройства месторождений.....	34
1.3.2. Линейные объекты обустройства месторождений.....	36
1.3.3. Мобильные (инвентарные) здания и сооружения как часть обустройства месторождений.....	41
Глава II. Приобретение прав на земельные участки, необходимые для строительства объектов недвижимого горного имущества	49
§ 2.1. Приобретение прав на земельный участок, на котором будет осуществлено строительство объектов недвижимого горного имущества.....	49
2.1.1. Подготовка схемы расположения земельного участка (проекта межевания территории) и принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка	51

2.1.2. Выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка и его кадастровый учет	63
2.1.3. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.....	69
2.1.4. Отдельные аспекты приобретения недропользователями земельных участков с целью строительства объектов недвижимого горного имущества.....	72
§ 2.2. Особенности приобретения прав на земельный участок, расположенный на землях лесного фонда, с целью строительства объектов недвижимого горного имущества.....	81
§ 2.3. Особенности приобретения прав на земельный участок для целей проведения инженерных изысканий или геологического изучения недр.....	86
§ 2.4. Приобретение права ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).....	87
2.4.1. Обращение недропользователя в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении сервитута (факультативный этап).....	90
2.4.2. Формирование и кадастровый учет части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут (факультативный этап)	92
2.4.3. Заключение договора о предоставлении сервитута.....	93
2.4.4. Регистрация сервитута в Едином государственном реестре недвижимости	93
2.4.5. Определение соразмерной платы за пользование земельным участком.....	93
2.4.6. Разрешение спора об установлении и (или) условиях сервитута судом.....	95
§ 2.5. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим оформлением земельных отношений для строительства объектов недвижимого горного имущества.....	96
2.5.1. Риск невозможности приобретения права на объект недвижимого горного имущества в связи с его самовольным строительством.....	97
2.5.2. Риск привлечения к административной ответственности.....	99

Глава III. Градостроительное регулирование строительства объектов недвижимого горного имущества	101
§ 3.1. Инженерные изыскания и строительное проектирование	101
3.1.1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества	102
3.1.2. Разработка проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества	104
3.1.3. Требования к лицам, выполняющим инженерные изыскания и подготовку проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества	122
§ 3.2. Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества	125
3.2.1. Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство буровых скважин	126
3.2.2. Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство объектов обустройства месторождений	133
3.2.3. Организационные и методологические вопросы проведения государственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство	134
3.2.4. Некоторые организационные и методологические вопросы проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство	143
§ 3.3. Экологическая экспертиза проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества	145
3.3.1. Основания для проведения государственной экологической экспертизы	145
3.3.2. Организационные и методологические вопросы проведения государственной экологической экспертизы	147

3.3.3. Общественная экологическая экспертиза проектной документации на строительство объектов недвижимого горного имущества	157
§ 3.4. Разрешение на строительство, иные разрешения, необходимые для выполнения работ по строительству объектов недвижимого горного имущества	164
3.4.1. Разрешение на строительство	164
3.4.2. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.....	172
3.4.3. Заключение об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки, разрешение на осуществление застройки площадей залегания полезных ископаемых.....	174
§ 3.5. Допуск к осуществлению строительства	179
§ 3.6. Строительный контроль.....	180
3.6.1. Общие положения об осуществлении строительного контроля	180
3.6.2. Формы осуществления строительного контроля, номенклатура контрольных мероприятий.....	181
3.6.3. Допуск к осуществлению строительного контроля.....	186
§ 3.7. Авторский надзор.....	189
3.7.1. Общие положения об авторском надзоре	189
3.7.2. Обязательность осуществления авторского надзора при строительстве	190
3.7.3. Проектная и рабочая документация как документация, на соответствие которой проверяются выполняемые результаты строительно-монтажных работ	192
3.7.4. Порядок осуществления авторского надзора и документирования его результатов	193
§ 3.8. Государственный надзор за проведением строительных работ на объектах недвижимого горного имущества.....	199
3.8.1. Государственный строительный надзор	199
3.8.2. Государственный горный надзор, государственный геологический надзор.....	210

§ 3.9. Создание автоматизированных систем управления технологическими процессами объектов обустройства месторождений УВС.....	214
3.9.1. Понятие АСУ ТП и их виды	215
3.9.2. Основы правового регулирования создания АСУ ТП.....	216
3.9.3. Принципы создания АСУ ТП.....	218
3.9.4. Стадийность и этапность создания АСУ ТП.....	219
3.9.5. Состав видов документации, подготавливаемой при создании АСУ ТП.....	220
3.9.6. Субъектный состав процесса создания АСУ ТП, особенности договорного регулирования процесса создания АСУ ТП.....	227
§ 3.10. Специфика строительства скважин	230
3.10.1. Особенности подрядных отношений при строительстве скважин	230
3.10.2. Правовой режим ликвидированных скважин. Порядок ликвидации создаваемых скважин	236
§ 3.11. Разрешение на ввод объекта недвижимого горного имущества в эксплуатацию.....	242
§ 3.12. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим соблюдением требований и процедур, предусмотренных градостроительным законодательством.....	249
3.12.1. Риск невозможности ввода построенного объекта недвижимого горного имущества в эксплуатацию и приобретения прав на него в связи с самовольным характером его строительства.....	249
3.12.2. Риск заявления требований о сносе объекта недвижимого горного имущества, имеющего признаки самовольной постройки, право на который зарегистрировано в установленном порядке	251
3.12.3. Риск привлечения недропользователя-застройщика к административной ответственности.....	252

Глава IV. Государственный кадастровый учет завершенных строительством объектов недвижимого горного имущества

и государственная регистрация прав на них. Оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации объектов недвижимого горного имущества	255
§ 4.1. Развитие учетно-регистрационного законодательства	255
4.1.1. Реформирование законодательства в сфере государственного кадастрового учета объектов капитального строительства и регистрации прав на них.....	255
4.1.2. Учетно-регистрационное законодательство как новая отрасль российского законодательства.....	257
§ 4.2. Порядок осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимого горного имущества и регистрации прав на них.....	258
§ 4.3. Оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации объектов недвижимого горного имущества.....	263
Заключение	269
Приложение. Перечень актов, регламентирующих создание АСУ ТП объектов обустройства месторождений и транспорта УВС	273
Список литературы	275
Монографии, учебники, учебные пособия, диссертации и авторефераты диссертаций.....	275
Исторические источники.....	277
Статьи	278
Комментарии нормативных документов и пояснительные записки к ним	296

Г65

Автор:

Гончаров П. П., старший научный сотрудник Института горного и энергетического права РГУ нефти и газа имени И. М. Губкина, заместитель генерального директора АО «РНГ» по правовым вопросам, кандидат юридических наук.

Рецензенты:

Агафонов В. Б., доктор юридических наук, профессор кафедры экологического и природоресурсного права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА);

Дудиков М. В., доктор юридических наук, эксперт Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации.

Гончаров П. П.

Г65 Правовое регулирование создания недвижимого горного имущества в сфере геологического изучения недр, разведки и добычи углеводородного сырья : монография. — Москва : Проспект, 2018. — ____ с.

ISBN 978-5-392-28168-8

В монографии раскрываются порядок и особенности оформления прав на земельные участки, необходимые для создания скважин и объектов обустройства месторождений углеводородного сырья, исследуются правовые вопросы организации и осуществления их строительства, рассматриваются актуальные вопросы проведения государственного кадастрового учета законченных строительством объектов недвижимого горного имущества и особенности регистрации на них прав недропользователей.

В работе предлагаются рекомендации и подходы к решению правовых проблем недропользователей, возникающих в процессе строительства недвижимого горного имущества в сфере земельных, градостроительных и учетно-регистрационных отношений.

Законодательство приводится по состоянию на 15 февраля 2018 г.

Монография предназначена для широкого круга юристов, руководителей и иных специалистов, практикующих в сфере пользования недр, а также студентов юридических специальностей высших учебных заведений.

The monograph describes the order and peculiarities of formalization of rights for land plots required to create the wells and oil or gas field surface facilities, legal issues of organization and performance of their construction, examines the currently important issues of state cadastral registration of mining real estate, the construction of which has been completed, and the peculiarities of registration of the subsurface users' rights for them.

The paper proposes recommendations and approaches to solving the legal problems of subsurface users that appear during mining real estate construction in the area of land, town planning, and recording and registration relations.

Legislation is accurate as of February 15th, 2018.

The monograph is intended for broad circle of lawyers, managers and other specialists practicing in the area of the subsurface use, as well as law students of higher educational institutions.

УДК 349.4
ББК 67.407

Научно-практическое издание

ГОНЧАРОВ ПАВЕЛ ПЕТРОВИЧ

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СОЗДАНИЯ НЕДВИЖИМОГО
ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА В СФЕРЕ ГЕОЛОГИЧЕСКОГО ИЗУЧЕНИЯ
НЕДР, РАЗВЕДКИ И ДОБЫЧИ УГЛЕВОДОРОДНОГО СЫРЬЯ**

Монография

Подписано в печать 27.03.2018. Формат 60×90 1/16.

Печать цифровая. Печ. л. ____0. Тираж 1000 (1-й завод 200) экз. Заказ № ____

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.