

П.П. Гончаров



Павел Петрович Гончаров — консультант LAWRENCE GRAHAM (CIS) LLP, кандидат юридических наук.

Окончил юридический факультет Московского государственного университета им. М. В. Ломоносова и факультет экономики и финансов Московского экономико-статистического института, в 2003 г. защитил диссертацию на соискание ученой степени канди-

дата 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 периодических изданиях по правовым проблемам недропользования.

Pavel Goncharov — consultant of LAWRENCE GRAHAM (CIS) LLP, PhD in law.

Graduate of Lomonosov Moscow State University (Faculty of Law), Moscow State Institute of Economics and Statistics (Faculty of Economics and Finance). Passed PhD in law defense in 2003 (theme: State regulation of foreign investments in Russian Federation: administrative and law aspect).

Specializes in the mining, land and town-planning law.

Author of publications in academic and practical regular editions on legal issues of subsurface use.

ISBN 978-5-91768-349-2



9 785917 683492

Правовое обеспечение создания скважин
как горного недвижимого имущества

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**



Издательство НОРМА
Москва, 2013

УДК
ББК
Г

Рецензенты:

Г. А. Волков, доктор юридических наук, профессор кафедры экологического и земельного права Московского государственного университета им. М. В. Ломоносова;

И. О. Краснова, доктор юридических наук, профессор кафедры экологического и природоресурсного права Московской государственной юридической академии;

В. Д. Мельгунов, кандидат юридических наук, доцент, заместитель декана юридического факультета Российского государственного университета нефти и газа им. И. М. Губкина по научной работе.

Гончаров П. П.

Г Правовое обеспечение создания скважин как горного недвижимого имущества: земельный, градостроительный и учетно-регистрационный аспекты: монография / П. П. Гончаров. — М. : Норма, 2013. — 384 с.

ISBN (Норма)

В монографии раскрываются порядок и особенности оформления прав на земельные участки, необходимые для создания скважин, исследуются правовые аспекты организации и осуществления их строительства, рассматриваются актуальные вопросы проведения государственного учета скважин, строительство которых закончено, и особенности регистрации на них прав недропользователей.

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

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

УДК
ББК

ISBN (Норма)

© Гончаров П. П., 2013

P. P. Goncharov

Legal support of Well's Construction as a Mining Real Estate: Land, Town-Planning, Registration Matters



NORMA
Moscow 2013

Комментарий Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под ред. *П. В. Крашенинникова* // Семейное и жилищное право. 2008. № 4. С. 19—35; № 5. С. 21—37; № 6. С. 13—27; 2009. № 2. С. 40—48; № 3. С. 36—48; № 4. С. 44—48; № 5. С. 32—47.

Мазуров А. В. Комментарий к новому Лесному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (постатейный). М.: Частное право, 2007.

Сальников И. В. Комментарий законодательства по теме «Государственный строительный надзор в Российской Федерации». Доступ из СПС «КонсультантПлюс», 2008.

Ялбулганов А. А. Правовой статус земельного участка: Комментарий законодательства Российской Федерации. Доступ из СПС «КонсультантПлюс», 2006.

Содержание

<i>В. Г. Нестеренко. Предисловие</i>	7
Введение	10
Глава I. Приобретение прав на земельные участки, необходимые для строительства скважин	18
§ 1. Приобретение прав на земельный участок, на котором будет осуществлено строительство скважины ...	18
1.1. Выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта	19
1.2. Выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка и его кадастровый учет	24
1.3. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства	30
1.4. Отдельные аспекты приобретения недропользователями земельных участков с целью строительства скважин	33
§ 2. Особенности приобретения прав на земельный участок, расположенный на землях лесного фонда, с целью строительства скважины	42
§ 3. Приобретение права ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут)	50
3.1. Обращение недропользователя в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении сервитута (факультативный этап)	51
3.2. Кадастровый учет части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут (факультативный этап)	51
3.3. Заключение договора о предоставлении сервитута	52
3.4. Регистрация договора о предоставлении сервитута в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним	53

§ 4. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим оформлением земельных отношений для строительства скважин	58
4.1. Риск невозможности приобретения права на скважину в связи с ее самовольным строительством	58
4.2. Риск досрочного прекращения права пользования недрами	61
4.3. Риск привлечения к административной ответственности	63
§ 5. Анализ актуальной судебной практики по вопросам оформления недропользователями земельных отношений в связи со строительством скважин	66
5.1. Анализ практики арбитражных судов, разрешающей вопросы о наличии/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	66
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	78
5.3. Анализ практики арбитражных судов по вопросу допустимости применения Временных методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утв. руководителем Росземкадастра 17 марта 2004 г.	88
5.4. Анализ практики арбитражных судов по вопросу формулирования предмета иска, по результатам рассмотрения которого устанавливается сервитут и определяются его условия	93
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	100

5.6. Анализ практики арбитражных судов по вопросам установления сервитута при наличии альтернативных вариантов (нескольких земельных участков, через которые может быть осуществлен проход, проезд и т. п.)	103
5.7. Анализ практики арбитражных судов по вопросу приобретения права собственности на самовольную постройку, созданную на не отведенном для цели строительства земельном участке	114
5.8. Анализ практики арбитражных судов по вопросу досрочного прекращения права пользования недрами в случае ненадлежащего оформления пользователем недр земельных отношений с целью строительства скважин	117

Глава II. Градостроительное регулирование

строительства скважин	140
§ 1. Инженерные изыскания и строительное проектирование	141
1.1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации на строительство скважин ...	141
1.2. Разработка проектной документации на строительство скважин	145
1.3. Требования к лицам, выполняющим инженерные изыскания и подготовку проектной документации на строительство скважин ...	171
§ 2. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство скважин, государственная экологическая экспертиза проектной документации на строительство скважин	174
2.1. Государственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство скважин	174
2.2. Негосударственная экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации на строительство скважин	183
2.3. Государственная экологическая экспертиза проектной документации на строительство скважин ...	186
2.4. Общественная экологическая экспертиза проектной документации на строительство скважин ...	199

§ 3. Разрешение на строительство, иные разрешения, необходимые для выполнения работ по строительству скважин	207
3.1. Разрешение на строительство	207
3.2. Иные разрешения, необходимые для выполнения работ по строительству скважин	220
§ 4. Допуск к осуществлению строительства	234
4.1. Общие вопросы допуска к выполнению строительных работ на скважинах	234
4.2. Минимальные требования к выдаче СРО свидетельств о допуске к работам на скважинах как особо опасных, технически сложных и уникальных объектах капитального строительства, оказывающим влияние на безопасность указанных объектов	238
§ 5. Строительный контроль	242
5.1. Общие положения об осуществлении строительного контроля	242
5.2. Формы осуществления строительного контроля, номенклатура контрольных мероприятий	244
5.3. Допуск к осуществлению строительного контроля	250
§ 6. Авторский надзор	253
6.1. Общие положения об авторском надзоре	253
6.2. Обязательность осуществления авторского надзора при строительстве скважин	255
6.3. Проектная и рабочая документация на строительство скважин как документация, на соответствие которой проверяются выполняемые при создании скважин строительно-монтажные работы	257
6.4. Порядок осуществления авторского надзора и документирования его результатов	259
§ 7. Государственный надзор за проведением строительных работ на скважине	263
7.1. Государственный строительный надзор	263
7.2. Государственный горный надзор, государственный геологический контроль	275
§ 8. Особенности подрядных отношений при строительстве скважин, сдача-приемка законченной строительством скважины, отражение хозяйственной операции в бухгалтерском учете	279
8.1. Особенности подрядных отношений при строительстве скважин	279

8.2. Сдача-приемка законченной строительством скважины, отражение хозяйственной операции в бухгалтерском учете	286
§ 9. Разрешение на ввод скважины в эксплуатацию	290
§ 10. Риски, возникающие у недропользователя в связи с ненадлежащим соблюдением требований и процедур, предусмотренных градостроительным законодательством	297
10.1. Риск невозможности ввода построенной скважины в эксплуатацию и приобретения прав на нее в связи с самовольным характером ее строительства	297
10.2. Риск досрочного прекращения права пользования недрами	300
10.3. Риск привлечения к административной ответственности	301
§ 11. Анализ актуальной судебной практики по вопросам градостроительного регулирования строительства скважин	303
11.1. Анализ практики арбитражных судов по вопросу квалификации деятельности по созданию скважин как строительства в смысле законодательства о градостроительной деятельности	303
11.2. Анализ практики арбитражных судов по вопросу легализации самовольных построек, в отношении которых создавшими их лицами предпринимались меры по получению разрешений на строительство	311
Глава III. Государственный учет законченных строительством скважин и государственная регистрация прав на них, оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации скважин	
§ 1. Государственный учет законченных строительством скважин	
1.1. Развитие законодательства в сфере государственного учета объектов капитального строительства	324
1.2. Порядок осуществления государственного учета законченных строительством скважин в переходный период	328
§ 2. Государственная регистрация прав на скважины	334

§ 3. Оформление прав на земельные участки, необходимые для эксплуатации скважин	345
§ 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	350
4.1. Анализ практики арбитражных судов по вопросам о составе документов, подлежащих представлению для государственной регистрации права	350
4.2. Анализ практики арбитражных судов по вопросам определения площади земельного участка, приобретаемого в порядке ст. 36 ЗК РФ	363
Заключение	367
Список литературы	370

Гончаров Павел Петрович

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

Монография

ООО «Юридическое издательство Норма»
101990, Москва, Колпачный пер., 9а
Тел./факс: (495) 621-62-95. E-mail: norma@norma-verlag.com
Internet: www.norma-verlag.com

Редактор
Корректор

Художник *А. Л. Бондаренко*
Верстка: *А. Ю. Виноградов*

Подписано в печать 00.00.12
Формат 60×90/16. Бумага офсетная
Гарнитура «Ньютон». Печать офсетная
Усл. печ. л. 00,0. Уч.-изд. л. 00,00
Тираж 0000 экз. Заказ №

По вопросам приобретения книг обращайтесь:

Отдел продаж «ИНФРА-М»
127282, Москва, ул. Полярная, д. 31в, стр. 1
Тел.: (495) 380-42-60
Факс: (495) 363-92-12. E-mail: books@infra-m.ru

Отдел «Книга — почтой»
Тел.: (495) 363-42-60 (доб. 232, 246)
