

Анализ нормативно-правового регулирования условий размещения сооружений связи на землях различных категорий

И. Д. Мигунец^{1}*

¹ Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск,
Российская Федерация
* e-mail: idm2@tpu.ru

Аннотация. В статье проводится анализ нормативно-правового регулирования условий размещения сооружений связи на землях населенного пункта, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда. В результате представлен алгоритм оформления прав на земельный участок для размещения сооружений связи, а также выявлены особенности оформления прав на земельный участок на различных категориях земель.

Ключевые слова: антенно-мачтовое сооружение, категория земель, сооружения связи, схема, съемка, реестр, разрешение

Analysis of the regulatory and legal regulation of the condition for the placement of communication facilities on lands of various categories

I. D. Migunets¹

¹ National Research Tomsk Polytechnic University, Tomsk, Russian Federation
* e-mail: idm2@tpu.ru

Abstract. The article analyzes the regulatory and legal regulation of the conditions for the placement of communication facilities on the lands of a settlement, agricultural purposes and forest fund. As a result, the algorithm of registration of rights to a land plot for the placement of communication facilities is presented, as well as the features of registration of rights to a land plot on various categories of land are revealed.

Keywords: antenna-mast structure, land category, communication facilities, scheme, survey, registry, permit

Актуальность темы исследования связана с высокой значимостью обеспечения территории России стабильной сотовой связью и мобильным интернетом, как малонаселенных пунктов, так и автомобильных дорог. Для достижения данных целей Правительством и Президентом РФ разработан и выдан ряд поручений Министерству цифрового развития и операторам сотовой связи. Скорейшее размещение новых сооружений связи на территории России зависит и от быстрого и качественного оформления земель для размещения сооружений связи. В данной работе определены особенности оформления земель для размещения сооружений связи на различных категориях земель.

В зависимости от условий, базовые станции можно разместить тремя способами. Базовые станции могут разместиться на антенно-мачтовых сооружениях (АМС) (рис. 1а). Также в связи с плотной застройкой городов, базовые стан-

ции могут размещать на крышах зданий (рис. 1б). При таком размещении базовых станций не требуется строительство конструкций АМС, поэтому данный вариант является менее затратным. Еще одним вариантом размещения являются мобильные базовые станции, которые размещаются на автомобилях (рис. 1в) [1].



а)



б)



в)

Рис. 1. Способы размещения базовых станций сотовой связи
а) антенно-мачтовое сооружение; б) кровля здания; в) мобильная базовая станция

Но для того, чтобы гарантировать сохранность объекта, его техническое обслуживание, необходимо размещать базовые станции на антенно-мачтовых сооружениях, так как существует возможность зарегистрировать право собственности на построенную АМС. Существует несколько факторов, влияющих на размещение АМС, такие как: рельеф, сведения о правах, наличие охранных зон, а также территориальная зона. Более подробное влияние факторов изображено на рис. 2.

По окончании поиска возможных вариантов размещения АМС на место выезжают специалисты для проведения полевых исследований. Обследование включает в себя фотофиксацию, а также топографическую съемку.

После того, как место для размещения АМС утверждено, необходимо оформить права на земельный участок. Любые земли, а также земли, которые предназначены для размещения антенно-мачтовых сооружений связи, используются на основании документов, подтверждающих право на

использование земельного участка (право собственности, договор аренды, договор пользования, разрешение на размещение/использование объекта и т.п.)

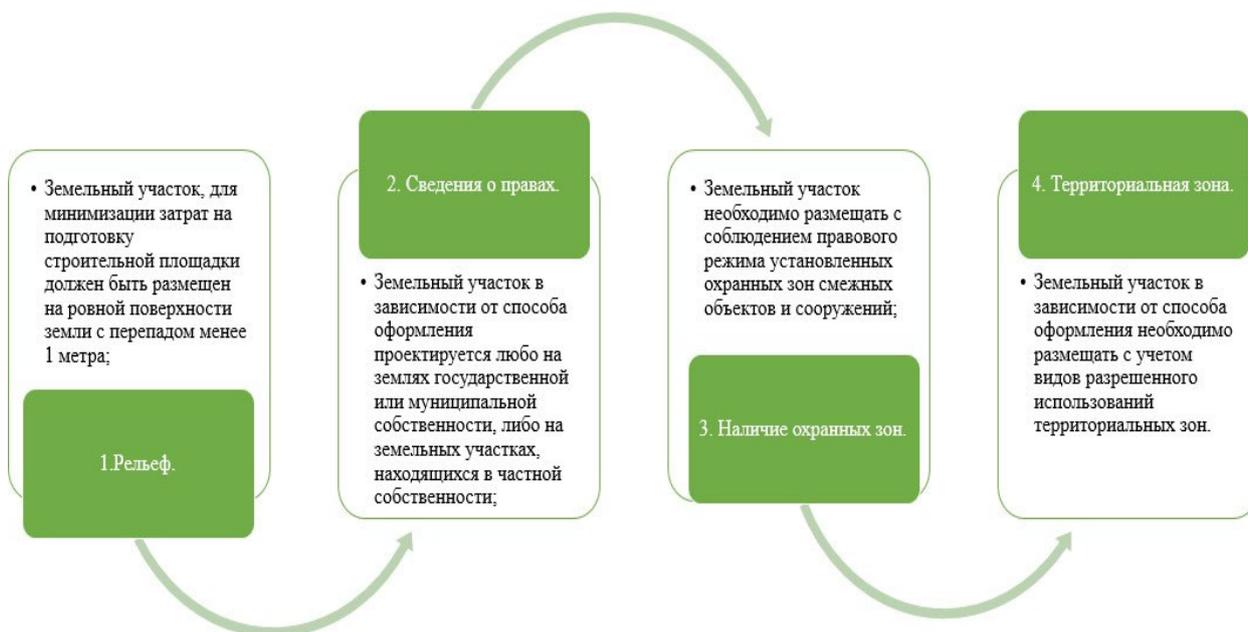


Рис. 2. Факторы, влияющие на поиск земельного участка

Оформить права на использование земель или земельного участка можно тремя способами, которые представлены на рис. 3.

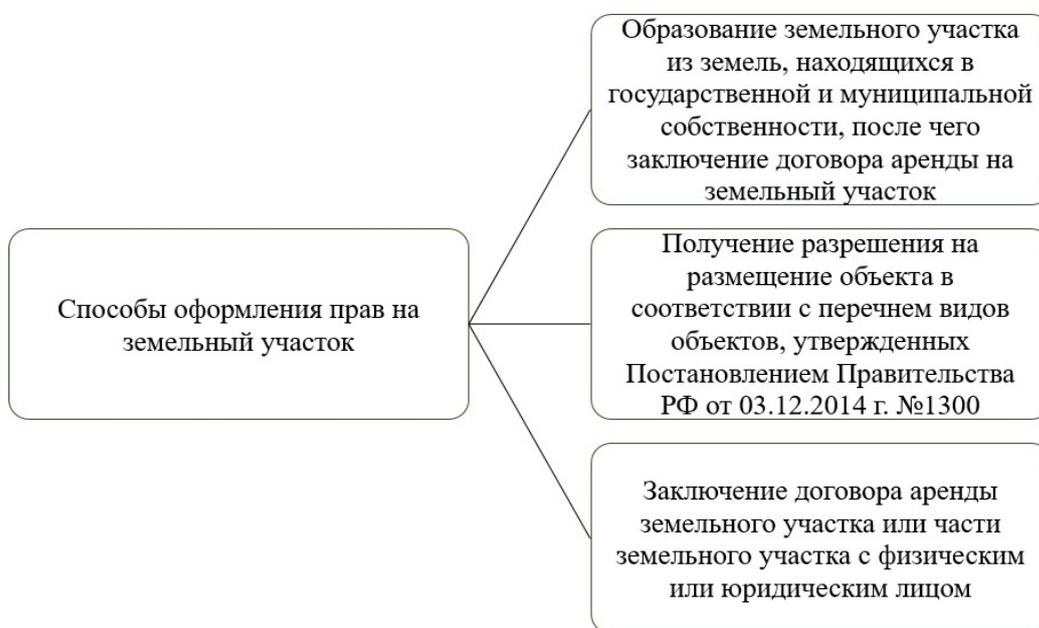


Рис. 3. Способы оформления прав на земельный участок

Общий срок оформления границ земельного участка и регистрация прав на него без учета работ по поиску и обследованию площадки по первому способу

равен 98 рабочих дней. Этот срок можно разделить на 8 этапов, которые представлены на рисунке 4.

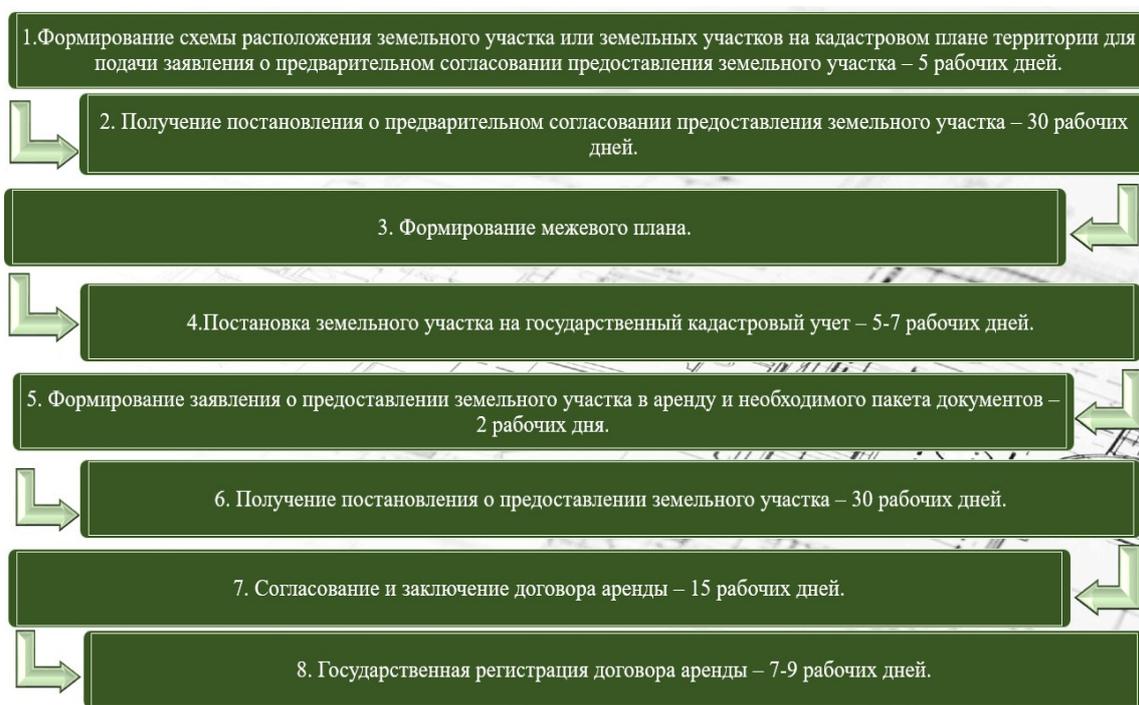


Рис. 4. Этапы оформления границ земельного участка и регистрации прав на него

Срок оформления земельного участка без учета работ по поиску и вариантов размещения по получению разрешения на размещение по постановлению Правительства № 1300 [3], равен 35 рабочих дней. Данный срок оформления разделяется на 3 этапа:

1. Подготовка схемы границ земель или земельного участка на кадастровом плане территории для подачи заявления о выдаче разрешения на размещение объекты – 2 рабочих дней.

2. Подготовка заявления о выдаче разрешения на размещение объекта и сбор необходимых приложений для подачи в уполномоченный орган муниципальной или государственной власти – 3 рабочих дней.

3. Получение постановления о выдаче разрешения на размещение объекта – 30 рабочих дней. Срок третьего этапа является максимальным среди практик установленных регламентами субъектов Российской Федерации, так, например, такой срок оказания услуги установлен в Красноярском крае [4], а в Томской области срок оказания данной услуги составляет 10 рабочих дней [5].

Также оформить права на земельный участок можно с помощью договора аренды земельного участка, заключенного с юридическим или физическим лицом.

Особенности оформления прав на земельный участок посредством образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на землях сельскохозяйственного назначения

существуют. Изначально порядок оформления прав аналогичен порядку на землях населенного пункта.

После государственной регистрации договора аренды необходимо выполнить перевод земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности. Для этого необходимо выполнить следующие этапы работ:

1. Подготовить и согласовать с органами муниципальной власти проект рекультивации земельного участка – 35 рабочих дня.
2. Внести информацию о размещении объекта на схеме территориального планирования объекта – 35 рабочих дня.
3. Подать ходатайство о переводе земель – 35 рабочих дня.

Оформление прав на земельный участок способом получения разрешения на размещения объекта по Постановлению Правительства № 1300 на землях сельскохозяйственного назначения осуществляется аналогично тому порядку, который представлен для оформления прав на земельный участок на землях населенного пункта.

Оформление прав на земельный участок земель лесного фонда путем образования земель, находящихся в государственной собственности, а после заключение договора аренды осуществляется в порядке, представленном ниже в таб. 1.

Процедура оформления прав на земельный участок по получению разрешения на размещение объекта на землях лесного фонда выполняется аналогичным образом, что и на землях населенного пункта с одним исключением. Дополнительно на этапе подачи заявления о выдаче разрешения на размещение объекта и сбора необходимых приложений, в уполномоченный орган муниципальной власти требуется предоставить согласованный проект рекультивации земель.

Также дополнительным требованием к землям лесного фонда, на которых планируется получение разрешение на размещение объекта, является то, что территория размещения должна быть свободной от древесной растительности, то есть на данной территории выполнять вырубку запрещено. Вырубка древесной растительности попадает под способ образования земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности.

В результате выполненного анализа установлено, что на каждой категории земель разрешение на использование земель или на размещение объекта возможно получить, затратив меньше времени, чем заключить договор аренды. Договор аренды, хоть и является наиболее длительным способом оформления, обеспечивает надежное размещение сооружения.

Особенности оформления прав на земельный участок для земель сельскохозяйственного назначения способом образования земель из земель, находящихся в государственной собственности заключается в том, что дополнительно необходимо выполнить перевод из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, поэтому срок оформления данным способом увеличивается на 105 рабочих дней по сравнению с землями населенного пункта. Особенностью оформления

прав на земельный участок для земель лесного фонда способом получения разрешения на размещение является то, что необходимо предоставить согласованный проект рекультивации земель в уполномоченный орган муниципальной власти.

Таблица 1

Этапы работ по оформлению прав на земельный участок на землях лесного фонда

№	Этапы работ	Срок	Результат этапа
1	Проведение топографической съемки	15	План топографической съемки
2	Запрос и получения материалов из государственного лесного реестра(ГЛР)	30	Выписки из ГЛР
3	Получение Разрешения Администрации района на подготовку проекта планировки и межевания территории (ППиМТ) (Подготовка схемы расположения на лесных картах)	30	Постановление о разрешении на подготовку ППиМТ
4	Согласование ППиМТ с исполнительным органом государственной власти в сфере лесного хозяйства	15	Согласование ППиМТ органа государственной власти в сфере лесного хозяйства
5	Процедура утверждения ППиМТ в Администрации района	30	Постановление об утверждении ППиМТ
6	Получение Распоряжения (Поддача Заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка)	30	Распоряжение
7	Постановка на государственный кадастровый учет земельного участка (Подготовка Межевого плана)	5	выписка из ЕГРН
8	Подготовка, согласование и обеспечение заключения Договора аренды	30	Подписанный сторонами Договор аренды
9	Подготовка и обеспечение государственной регистрации Договора долгосрочной аренды в территориальных органах Росреестра (в случае необходимости заключения договора на срок более 1 года) / Государственная регистрация соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка (в случаях, предусмотренных действующим законодательством)	30	1) Копия Расписки территориального органа Росреестра о принятии документов на государственную регистрацию 2) Зарегистрированный договор аренды со штампом территориального органа Росреестра / Зарегистрированное соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка
10	Подготовка проекта освоения лесов и его утверждение в установленном законом порядке	60	1. Подготовленный проект освоения лесов. 2. Соответствующее утвержденное положительное заключение государственной экспертизы проекта освоения лесов

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Файт А.В. Поиск и формирование земельных участков для размещения сооружений связи [Текст] / А.В. Файт // ИНТЕРЭКСПО ГЕО-Сибирь, Новосибирск, 26 Апреля 2019. – Новосибирск: Изд-во СГУГИТ, 2019 – Т. 7 – С. 290–296.
2. Земельный кодекс Российской Федерации. Статья 7 [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.10.2001 № 136-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
3. Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 №1300 (ред. от 12.11.2020). – Доступ из электронного фонда правовой и норм.-технической документации «Консорциум Кодекс».
4. Об утверждении Порядка и условий размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута [Электронный ресурс] : постановление Администрации Томской области от 29.07.2016 №263а (ред. от 24.08.2021) – Доступ из электронного фонда правовой и норм.-технической документации «Консорциум Кодекс».
5. Об утверждении Порядка и условий размещения отдельных видов объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута [Электронный ресурс] : постановление Правительства Красноярского края от 15.12.2015 №677п (ред. от 19.06.2018) – Доступ из электронного фонда правовой и норм.-технической документации «Консорциум Кодекс».

© И. Д. Мигунец, 2023