

Земельный передел

Оформление земельных участков под строительство инфраструктуры тормозит некоторые проекты энергетиков. Специалисты обеспокоены: с недавними изменениями в законодательстве процедура землеотвода только усложнилась.

Список действий для получения разрешений на строительство разросся ещё больше, констатируют в отделе по собственности ОАО «Иркутскэнерго». Соблюдение всех норм не спасает компанию от проблем при землеотводах. Особо предприимчивые люди пробуют даже заработать на законопослушности энергетиков. Рейдеры не дремлют. Компании уже предлагают выкупить земельные участки, которые расторопные землевладельцы сумели оформить в собственность, пока энергетики вели переговоры с чиновниками.

Деятельность ОАО «Иркутскэнерго» развернулась на 4 тыс. гектарах Иркутской области. По словам начальника отдела по собственности Сергея Бутакова, компания владеет на праве собственности половиной этой территории, которая находится под «площадными объектами» — станциями и подстанциями. Приобретение участков энергетики совершили в 2002 году, когда законодательство было лояльнее, отметил Сергей Бутаков. Ещё на 35% площадей компании оформлены арендные отношения, а остальная земля находится в бессрочном пользовании. Впрочем, согласно новому законодательству, к 1 января 2010 года энергетики будут вынуждены переоформить бессрочное пользование на право аренды либо выкупить эти участки.

Основные сложности возникают при оформлении земель под новое строительство. «С существующими объектами всё решается более или менее быстро, — пояснил Сергей Бутаков. — Зато согласование земель, например под размещение ЛЭП либо тепловой сети, занимает значительно больше сил и времени». Постоянно совершенствующееся законодательство только усложняет процедуру, изменяя методику и форму документов, отношения с земельными органами. «К земле стали относиться как к полноценному и очень важному объекту недвижимости, и это правильно, — говорит Бутаков. — Однако есть нормы, введение которых было, на наш взгляд, не вполне логично».

Так, например, с марта этого года в действие вступил федеральный закон о государственном кадастре недвижимости. Новые правила нанесли серьёзный удар по бизнесу энергетиков, газовиков и нефтяников, которые строят линейные объекты. В законе исчезло такое понятие, как «единое землепользование». Теперь компании обязаны ставить на кадастровый учёт участок под отдельно взятой опорой ЛЭП. «Представьте, строим мы ЛЭП. Раньше оформляли участки под опорами в единый земельный объект, сейчас их надо учитывать по отдельности, под каждой опорой», — сообщил Сергей Бутаков. Это значительно увеличивает сроки и затраты на освоение проектов. Второй нюанс того же закона — минимальная площадь оформляемого участка должна быть не менее квадратного метра. У энергетиков опоры зачастую занимают гораздо меньшую площадь. В связи с этим значительно увеличивается общая площадь предоставляемых земельных участков и, соответственно, плата за землю. Энергетики опасаются, что в результате роста затрат пострадает конечный потребитель: разница между размером старого и нового платежа будет заложена в тарифы.

Иные законы, которые должны, наоборот, улучшить ситуацию с землеотводами, пока не приняты в Иркутской области. Ещё прошлогодний законопроект, предусматривающий снижение ставки по приобретению участков под недвижимость, до сих пор не утверждён на уровне региона. Иркутские энергетики могли бы приобретать землю под своими объектами по ставке 2,5% от её кадастровой стоимости (пока она варьируется от 4 до 7-8%). «Всегда выгодно иметь участки в собственности под объектами недвижимости общества, в итоге это повышает капитализацию объектов», — отметил Бутаков. Однако Законодательное собрание Иркутской области (ЗС) уже почти год не может принять этот закон. Маловероятно, что он будет рассмотрен на ближайших сессиях ЗС. Энергетики обратились в «Серый дом» с просьбой обсудить законопроект, однако ответа получено не было. Они опасаются, что не успеют выкупить по новым ценам землю до установленного срока — 2010 года.

Особенности регионального землепользования этим не ограничиваются. С принятием в конце 2006 года

закона Иркутской области «Об отдельных вопросах использования и охраны земель в Иркутской области» энергетики, как застройщики, получили дополнительное звено в процессе согласования границ участков в пределах Иркутска – областную администрацию. Сейчас в «Иркутскэнерго» опасаются, что проект «Малый юг» (тепло с ТЭЦ-10 планируется пустить на покрытие дефицита теплоэнергии в центральной части Иркутска) пройдёт всю цепочку не так оперативно, как хотелось бы. На каждый этап отводится как минимум месяц. Сейчас проектировщики готовят акт согласования трассы, после чего начнётся долгий процесс выделения земли под прокладку теплоцентрали. «На участке Ангарск – Иркутск у нас возникла дополнительная проблема. Там находится бывшее военное стрельбище, ныне принадлежащее Министерству обороны. Получать разрешение для строительства на этой территории, очевидно, придётся прямо в Генштабе», – рассказал Сергей Бутаков. По его словам, протяжённые объекты тем и сложны, что проходят сразу по всевозможным категориям земель – землям населённых пунктов, промышленности, сельхозназначения, лесного фонда. И в каждом случае законом предусмотрены разные правила оформления прав на земельные участки.

Затяжной процесс согласований используют в своих интересах некоторые особо предприимчивые граждане. Они успевают сориентироваться на местности быстрее энергетиков. Как рассказал Сергей Бутаков, даже те органы местного самоуправления, которые по закону не могут вступать в земельные отношения, пытались требовать арендную плату за земельные участки под стоящими на их территории подстанциями. Полгода компания воевала с муниципалитетами, пока не добилась разъяснения от ЗС. Органы местного самоуправления пытаются «навесить» на компанию дополнительные арендные площади. «Приходится объяснять, что мы не должны оформлять права на охранные зоны под ЛЭП. В качестве контраргумента нам говорят, что вести там строительство нельзя, и требуют компенсации, – говорит Бутаков. – Хотя в целом со всеми муниципалитетами в области у нас наладились хорошие отношения».

В отдельных случаях доходит до земельного рейдерства. При строительстве линии электропередачи пятой серии на ОАО «Иркутский алюминиевый завод» (ИркАЗ) неожиданно обнаружилось, что земельные участки, на которых расположены опоры ЛЭП, проданы в собственность третьим лицам, причём уже после того, как был согласован акт прохождения трассы. За несколько соток земли бизнесмены потребовали весьма солидную сумму. Сейчас с новоиспечёнными землевладельцами выясняет отношения руководство ИркАЗа. В других районах иногородние компании скупают по низким ценам у деревенских жителей их земельные доли, вероятно, с надеждой в будущем сработать по той же схеме. Энергетики уверены: разрешение этой проблемы возможно в судебном порядке. Однако рассмотрение исков может занять продолжительное время, что ставит под угрозу выполнение инвестпроектов.

Автор: Екатерина Арбузова © Восточно-Сибирская правда ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 👁 2254 20.06.2008, 17:03
📄 240

URL: <https://babr24.com/?ADE=46260> Bytes: 7008 / 7008 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКон так те
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)