



«Земельное право»

ЛЕКЦИЯ № 7

«Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения»



Румянцева Марианна Олеговна

Доцент кафедры гражданского права,
канд. юрид. наук



- **Понятие и общая характеристика земель промышленности и иного специального назначения**
- **Земли промышленности и энергетики. Земли транспорта и связи**
- **Земли для обеспечения космической деятельности, обороны и безопасности**

Определение

Землями промышленности и иного специального назначения признаются земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов

промышленность
и

энергетики

транспорта

СВЯЗИ

радиовещания

телевидения

информатики

объектов для обеспечения космической деятельности,

объектов обороны и безопасности

осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК, иными федеральными законами и законами субъектов РФ.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:





Эти земли формируются, в первую очередь, за счет тех земель, которые признаны непригодными для ведения сельского хозяйства, либо при отсутствии таковых земель – за счет сельскохозяйственных угодий худшего качества



Помимо этого установлены ограничения на изъятие земель, используемых как средство производства в сельском и лесном хозяйстве, для перевода их в состав земель промышленности и иного специального назначения.

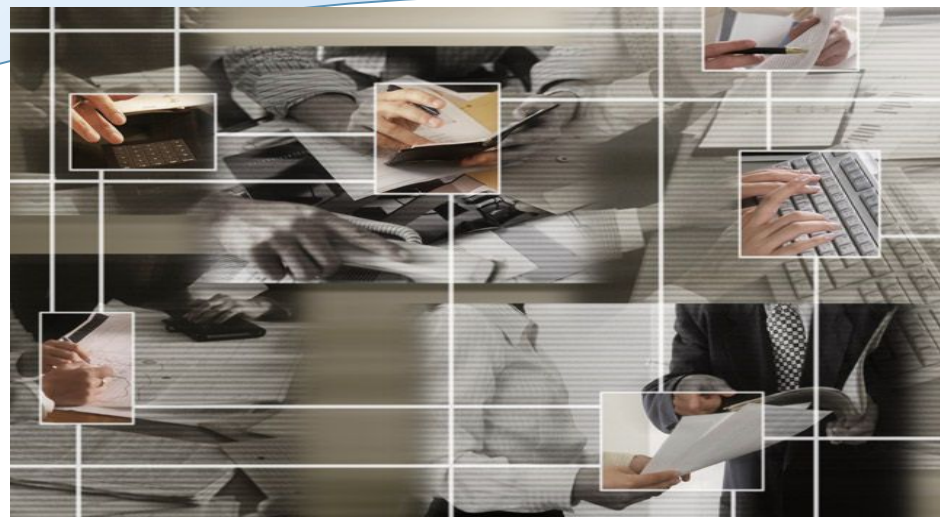
Особенностью правового режима земель промышленности и иного специального назначения является строгое нормирование размеров земельных участков, предоставляемых для использования их в несельскохозяйственных целях. размеры таких земель определяются по утвержденным в установленном порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.



В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.



Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.



**Земли
промышленности
и иного
специального
назначения в
могут
предоставляться
в безвозмездное
срочное
пользование для
сельскохозяйстве
нного
производства и
иного
использования.**



Особенности земель промышленности и специального назначения:

- Земли специального назначения выступают в качестве территориального базиса, и не являются средством производства в с/х.
- Субъектами, осуществляющими использование данных земель, являются предприятия, учреждения и организации.
- Строго целевое использование данных земельных участков.
- Рациональное использование земельных участков специального назначения.
- Охрана окружающей среды.
- Охрана самих объектов, для которых отведены земли специального назначения.

Воплощение Вашей мечты...

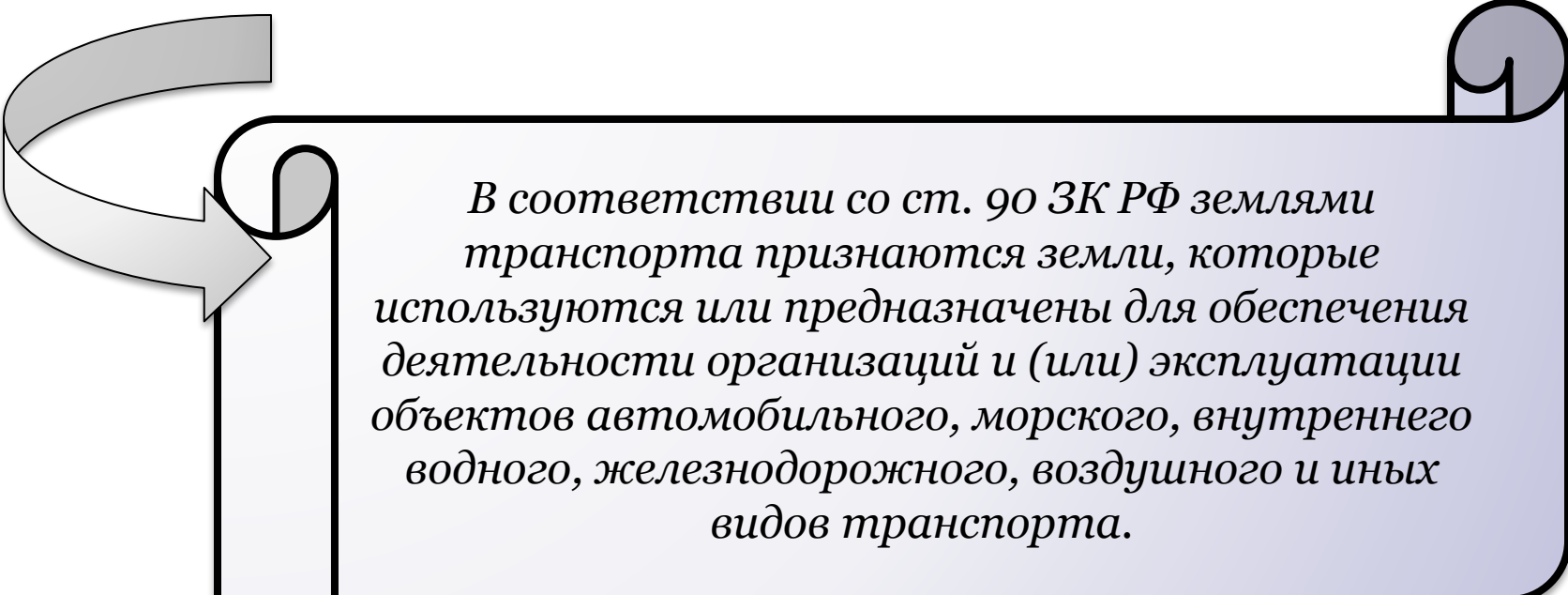
В соответствии с п.1 ст. 88 ЗК РФ, земли промышленности – это земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций или эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренных законодательством.

Воплощение Вашей мечты...

Земли энергетики – это земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций или эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным законодательством.

Правовой режим земель транспорта

- Функционирование транспортных систем в Российской Федерации регулируется законодательством о транспорте, которое формируется как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов РФ и местном уровне. Данными нормативными актами могут быть определены особенности использования земель транспорта, а также правовой режим охраняемых зон. Следует заметить, что правовой режим земель транспорта урегулирован в сравнении с иными землями данной категории достаточно подробно.



В соответствии со ст. 90 ЗК РФ землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта.

целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

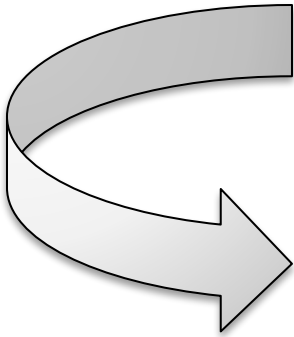


На основании ст. 27 ЗК РФ находящиеся в государственной или муниципальной собственности земли, предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров, ограничены в обороте.



Земли железнодорожного транспорта.

- В Федеральном законе от 25 августа 1995 г. № 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте» (ст. 5) закреплено определение земель железнодорожного транспорта




Землями железнодорожного транспорта являются земли федерального значения, предоставляемые безвозмездно в постоянное (бессрочное) пользование его предприятиям и учреждениям для осуществления возложенных на них специальных задач. К землям железнодорожного транспорта относятся земли, отведенные под железнодорожные пути и станции (включая полосу отвода), а также под защитные и укрепительные насаждения, строения, здания, сооружения и иные объекты, необходимые для эксплуатации и реконструкции железных дорог с учетом перспективы их развития.



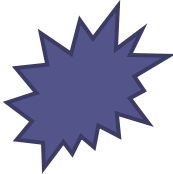
• *В целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта предоставляются земельные участки для:*

- размещения железнодорожных путей;
- размещения, эксплуатации, расширения реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- установления полос отвода и охранных зон железных дорог. Правовой режим охранных зон железных дорог, а именно порядок их установления и использования полос отвода, определяется Правительством Российской Федерации .

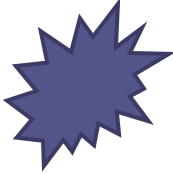
Порядок использования полосы отвода железных дорог регулируется Положением о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденным приказом МПС РФ от 15 мая 1999 г. № 26



Размер полосы отвода определяется в соответствии с нормами и правилами проектирования отвода земель для железных дорог, утверждаемыми МПС России, а также проектно-сметной документацией и генеральными схемами развития и реконструкции объектов федерального железнодорожного транспорта и станций

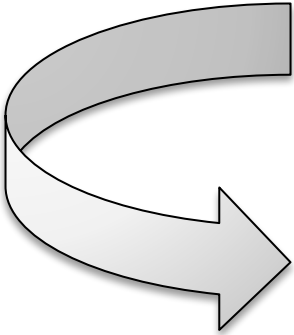


Для обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных средств, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений железные дороги обязаны: соблюдать порядок использования полосы отвода; содержать земельные участки в пределах полосы отвода способами, которые не должны наносить ущерб земле как природному объекту, и т.д.




Свободные земельные участки в полосе отвода могут предоставляться в срочное пользование физическим и юридическим лицам для сельскохозяйственных целей, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения складов, при условии соблюдения требований безопасности движения.

Земли морского транспорта.

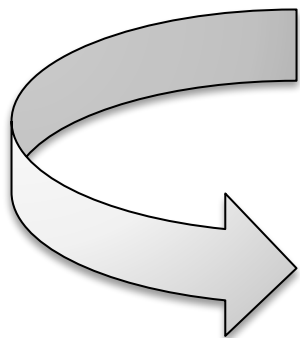


К землям морского транспорта относятся земельные участки, занятые морскими портами, другими специальными сооружениями и судоремонтными заводами. Кодекс торгового мореплавания РФ (ст. 9) предусматривает, что в понятие «морской порт» включаются комплекс сооружений, расположенных на специально отведенных территории и акватории и предназначенных для обслуживания судов.*



Правовой режим земель морского транспорта не предусматривает установления охранных зон или зон с особыми условиями использования земель.

Земли внутреннего водного транспорта




На внутренних водных путях вне городских поселений в общее бесплатное пользование для работ, связанных с судоходством и сплавом, предоставляется полоса земли шириной в 20 м от уреза воды или от бровки берега (на крутых берегах) в глубь материка или острова, являющаяся береговой полосой внутренних водных путей.






Земли воздушного транспорта.

- К землям воздушного транспорта согласно Положению о землях транспорта (п. 22) относятся земельные участки, занятые аэропортами, включая аэродромы



В ст. 40 Воздушного кодекса РФ (в ред. от 8 июля 1999 г.) закреплены понятия «аэропорт» и «аэродром». Аэродром — участок земли или поверхности воды с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.*



Аэропорт — комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенный для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников. Участок земли отводится под аэродром, аэропорт или объект единой системы организации воздушного движения в соответствии с земельным законодательством РФ (ст. 43 Воздушного кодекса).





Воздушный кодекс РФ регулирует вопросы установления ограничений по использованию земельных участков в целях обеспечения безопасности воздушного транспорта. Так, проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома (ст. 46).

В ст. 47 Воздушного кодекса РФ урегулированы вопросы размещения различных объектов в районе аэродрома. Размещение в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством РФ.

Земли автомобильного транспорта.

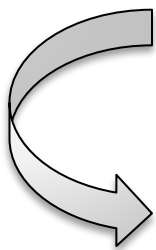


- Положение о землях транспорта включает в состав земель автомобильного транспорта, вместе с дорожным хозяйством, земли, занятые автомобильными дорогами и непосредственно примыкающими к ним строениями и сооружениями, а также сооружениями и устройствами энергетического, гаражного, бензораздаточного хозяйства, автостанциями и автовокзалами и другими сооружениями. Основная часть земель автомобильных дорог — полосы отвода.
- В придорожных полосах автомобильных дорог устанавливается особый режим использования земель. Права собственников, владельцев, пользователи и арендаторов земельных участков в придорожных полосах ограничиваются

В пределах придорожных полос разрешается размещение объектов при соблюдении следующих трех условий:


- **объекты не должны ухудшать видимость на федеральной автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;**
 - **место размещения объектов должно быть выбрано с учетом возможной реконструкции федеральной автомобильной дороги;**
 - **размещение, проектирование и строительство объектов должно проводиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.**

Земли трубопроводного транспорта




Согласно п.24 Положения о землях транспорта к ним относятся земельные участки, занимаемые надземными и подземными магистральными трубопроводами и их сооружениями, а также наземными сооружениями подземных магистральных трубопроводов.

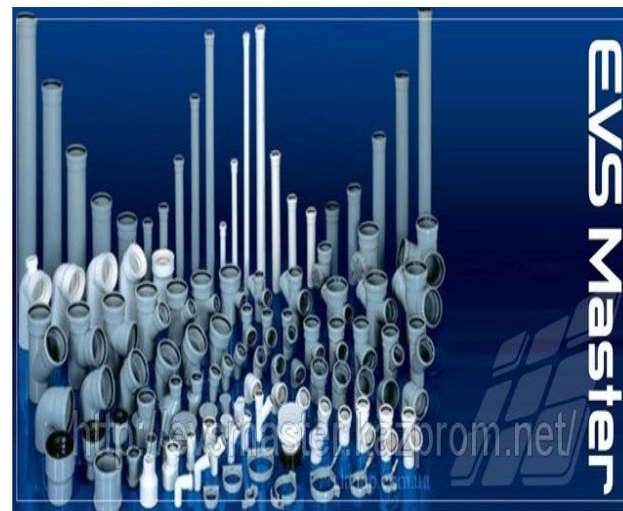




Для возведения любых построек и сооружений, высадки деревьев и кустарников всех видов, складирования кормов, удобрений и материалов, скирдования сена и соломы, расположения коновязи, содержания скота, устройства водопоев и т.д., сооружения проездов и переездов через трассы трубопроводов, устройства стоянок автотранспорта, тракторов и т.д. в охранных зонах трубопроводов необходимо получить письменное согласие эксплуатирующих их организаций. Указанные работы должны выполняться с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов.



Организации, которые эксплуатируют трубопроводы, после окончания плановых или аварийных ремонтновосстановительных работ на трубопроводах обязаны возместить собственникам земельных участков и землепользователям убытки, причиненные при производстве таких работ, и привести земельные угодья в месте выполнения работ в состояние, пригодное для дальнейшего использования по назначению.



В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
складировать материалы, высаживать деревья всех видов;

осуществлять всякого рода горные, дноуглубительные, землечерпальные, взрывные, мелиоративные работы, устраивать причалы для стоянки судов, барж, бросать якоря, проходить с отданными якорями и тралами;

выполнять земляные и дорожные работы;
устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м.