

Общество с ограниченной ответственностью
«Петербургтеплоэнерго»

ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

практика установления и способы урегулирования
конфликтов

О.Т. Дягелева

заместитель генерального директора
по правовым и имущественным вопросам
Санкт-Петербург, 2019

Римское право
servitus – рабство вещи, ее служение

Сервитут – это получение возможности на
ограниченное пользование недвижимостью, вещью или
землей, которые находятся в чужой собственности

ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации

ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации

Глава V.7 Земельного кодекса Российской Федерации
Установление публичного сервитута в отдельных целях
(Федеральный закон от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

Использование земельных участков и (или) земель в следующих целях:

- 1) размещение линейных объектов
- 2) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений объектов транспортной инфраструктуры
- 3) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей
- 4) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях
- 5) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов ,а также в целях строительства, реконструкции линейных объектов

Обладатель публичного сервитута - лицо, имеющее право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с гл.V.7 Земельного кодекса

Фактически – **любой заявитель**, ходатайствующий об установлении публичного сервитута (субъект естественной монополии, организация связи, владелец транспортной инфраструктуры, любое лицо, подавшее ходатайство об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд и имеющее на это право, иное уполномоченное лицо)

Порядок установления публичного сервитута

Ходатайство



Принятие решения уполномоченным органом



Публикация решения



Направление решения заявителю, правообладателям земельных участков, в Росреестр

Публичный сервитут будет считаться установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН

Ходатайство об установлении публичного сервитута

Требования к форме

Приказ Минэкономразвития России от **10.10.2018 № 542**

"Об утверждении требований к форме ходатайства об установлении публичного сервитута, содержанию обоснования необходимости установления публичного сервитута"

+

Схема расположения объекта

(кадастровый план территории либо его фрагмент)

2018-2019 г - порядок установления публичного сервитута в регионах до конца не был урегулирован – **отсутствовал уполномоченный орган**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Св.подпись: [подпись] / [подпись]
Св.подпись: [подпись] / [подпись]
Св.подпись: [подпись] / [подпись]
Св.подпись: [подпись] / [подпись]
Св.подпись: [подпись] / [подпись]

28.11.2018 № 89540-32

На № _____ от _____

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Петербургтеплоэнерго»
Сухареву А.И.
box 1305, Санкт-Петербург, 190000

Уважаемый Андрей Николаевич!

Рассмотрев Ваше обращение по вопросу установления публичного сервитута в отношении земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-я Лесная ул., д. 35, лит. 3, находящегося в частной собственности (далее – Земельный участок), сообщая следующее:

В соответствии со статьей 39.37 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков, в том числе в целях размещения тепловых сетей, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами регионального значения, либо необходимы для организации теплоснабжения населения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно пункту 2 статьи 39.38 ЗК РФ публичный сервитут в отношении земельных участков для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ устанавливается решением уполномоченного исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений регионального значения.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации виды объектов регионального значения, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

В настоящее время указанный закон в Санкт-Петербурге отсутствует.

По информации, размещенной на сайте Законодательного Собрания Санкт-Петербурга, проект закона Санкт-Петербурга «О видах объектов регионального значения, подлежащих отображению на Генеральном плане Санкт-Петербурга (далее – Законпроект), которым предусмотрено определение видов планируемых для размещения объектов регионального значения в различных областях, в настоящее время находится на стадии третьего чтения.

нация полномочия по принятию решения об установлении размещения инженерных сооружений регионального значения предоставляется возможной.

Объекта в третьем чтении Комитетом имущественных отношений – Комитетом совместно с заинтересованными органами власти Санкт-Петербурга (далее – ИОГВ) иными согласованного решения в целях осуществления публичного сервитута Комитетом и (или) иными ИОГВ, иных пункт 2 статьи 39.38 ЗК РФ.

В соответствии со статьей 274 Гражданского кодекса РФ рассмотрен в судебном порядке.

Т.С. Пихомирова

Ростелеком

Заместителю генерального
директора по правовым и
имущественным вопросам
ООО «Петербургтеплоэнерго»

О.Т. Дягелева
ул. Гагарина, д.20-22
лит.А
г. Санкт-Петербург
190098

Уважаемая Ольга Тимофеевна!

Карельский филиал ПАО «Ростелеком», рассмотрев Ваше заявление о заключении соглашения об установлении сервитута сроком на три года на часть земельного участка, расположенного по адресу: РК, г. Питкяранта, ул. Ленина, д.32 сообщает следующее.

В связи с изменениями в Земельном кодексе РФ (далее – ЗК РФ) с 01.09.2018 г. главой V.7 определены новые основания и порядок установления публичных сервитутов для размещения линейных объектов.

Согласно ст.39.38 ЗК РФ органом, принимающим решение об установлении публичного сервитута, является уполномоченный орган исполнительной власти.

Учитывая вышеизложенное, предлагаем Вам повторно обратиться в Министерство имущественных и земельных отношений по Республике Карелия.

И.о. директора филиала
А.А. Машев

Логина О.Ю.
(814-2) 76-21-10

В 18.11.2018
18.11.2018
ООО «Петербургтеплоэнерго»

Ростелеком

Заместителю генерального
директора по правовым и
имущественным вопросам
ООО «Петербургтеплоэнерго»

О.Т. Дягелева
ул. Гагарина, д.20-22
лит.А
г. Санкт-Петербург
190098

Уважаемая Ольга Тимофеевна!

Карельский филиал ПАО «Ростелеком», рассмотрев повторное обращение от 26.10.2018 №12955 (ак. №0204/03/5133-18 от 01.11.2018), сообщает следующее.

Заключение соглашения об установлении сервитута сроком на три года в отношении части земельного участка, расположенного по адресу: РК, г. Питкяранта, ул. Ленина, д.32 согласовано.

Результаты для перечисления платы по соглашению:
ПАО «Ростелеком»
Юридический адрес: ул. Дзержинского, д.15, г. Санкт-Петербург, 191002
ИНН 7707049388 КПП 784001001
Карельский филиал ПАО «Ростелеком»
Почтовый адрес: ул. М.Г.Орехова, д.4,
г. Петрозаводск, 185035
ИНН 7707049388 КПП 100143001
ОГРН 1027700198767
ОКТМО 86701000 ОКПО 69552240
ОКВЭД 61.10
Расчетный счет 40702810225000103229
Отделение №86028 «Сбербанк России»
г. Петрозаводск
Кор.счет 30101810600000000673
БИК 048602673

Прембулу соглашения с нашей стороны просим изложить в следующем виде: «Публичное акционерное общество «Ростелеком», являющееся в дальнейшем «Владелец», в лице Директора Карельского филиала ПАО «Ростелеком» Андрей

А.А. Машев

Ситуация ООО «Петербургтеплоэнерго» в Санкт-Петербурге

Тепловые сети – государственная собственность Санкт-Петербурга,
аренда - ООО «Петербургтеплоэнерго»

Проблема: Сети не зарегистрированы как линейный объект,
охранная зона не внесена в ЕГРН

Земельный участок, по которому проходит сеть – частная собственность
Собственник осуществляет строительство в охранной зоне тепловой сети

Чьи права нарушены? Как урегулировать?



Решение проблемы в условиях отсутствия публичного сервитута

Исковое заявление:

требование об устранении препятствий в осуществлении права аренды тепловой сети путем выноса из охранной зоны

Обеспечительные меры –

запрет собственнику земельного участка осуществлять строительство в охранной зоне тепловой сети

Как доказать наличие охранной зоны?

Факт наличия охранной зоны тепловой сети в границах земельного участка подтвержден нотариально заверенным протоколом осмотра доказательства – информацией, размещенной на сайте <http://rgis.spb.ru/> «Региональная геоинформационная система»

Решение Зеленогорского районного суда города Санкт-Петербурга от 12.12.2018 Дело № 2-280/2018: суд обязал Ответчика устранить препятствия в осуществлении ООО «Петербургтеплоэнерго» права аренды тепловых сетей **путем выноса из охранной зоны сети сооружений, возводимых на земельном участке**

Вывод суда

Охранная зона тепловой сети установлена в силу положений «Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей», утвержденных приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197

Решение **оставлено в силе** Санкт-Петербургским городским судом (апелляционное определение от 20.08.2019):
действующим законодательством не предусмотрена регистрация обременений земельного участка в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории

Определен уполномоченный орган в Санкт-Петербурге

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 25.10.2019 № 744

«О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98»
(Положение о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга)

Орган, уполномоченный на установление публичного сервитута в отношении земельных участков и(или) земель, расположенных в границах Санкт-Петербурга –
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга



Ситуация ООО «Петербургтеплоэнерго» в Республике Карелия (г. Питкяранта)

Строительство (реконструкция) тепловых сетей в рамках реализации
Долгосрочной целевой программы

Для размещения и регистрации линейных объектов требуются правоустанавливающие документы на земельные участки (**более 90 земельных участков**, включая муниципальные земли и земли, собственность на которые не разграничена)

Обязанность арендатора – подготовка документов для регистрации прав
Республики Карелия на линейные объекты

Как урегулировать?

2019 г. пробуем установить публичный сервитут в условиях отсутствия органа

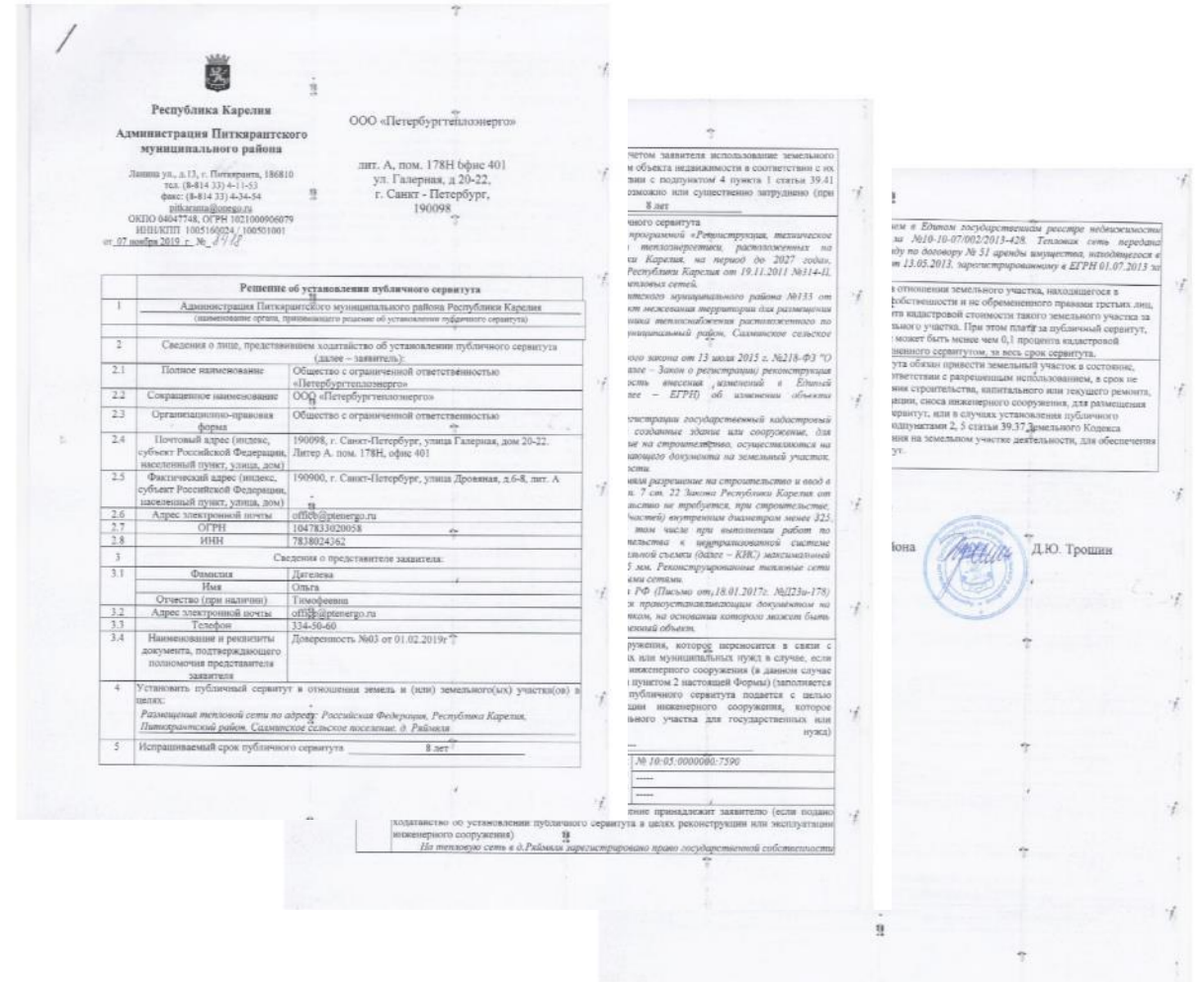
Решение об установлении публичного сервитута

Администрацией Питкярантского муниципального района Республики Карелия на основании ходатайства ООО «Петербургтеплоэнерго»

принято

Решение об установлении публичного сервитута (от 07.11.2019 № 8418)

в целях размещения тепловой сети по адресу: Российская Федерация, Республика Карелия, Питкярантский район



Спасибо за внимание!