

20 ноября 2013 года, г. Москва



II международная конференция "Управление недвижимостью корпораций/Real Estate Management in Corporations", REMIC 2013.

**Управление недвижимостью корпораций в системе
государственного регулирования градостроительных и земельно-
имущественных отношений. Проблемы и пути их преодоления.**

А.Н. Береговских

руководитель комитета по территориальному управлению и градостроительству ГИС-Ассоциации, член общественных советов при Минрегионе России и Росреестре, член экспертно-консультативного совета по вопросам социально-экономического развития регионов СФО при полномочном представителе Президента РФ в СФО, генеральный директор ООО «ИТП «Град»

Россия, Омск

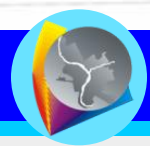
www.itpgrad.ru



Обобщённая схема процессов при получении разрешения на строительство

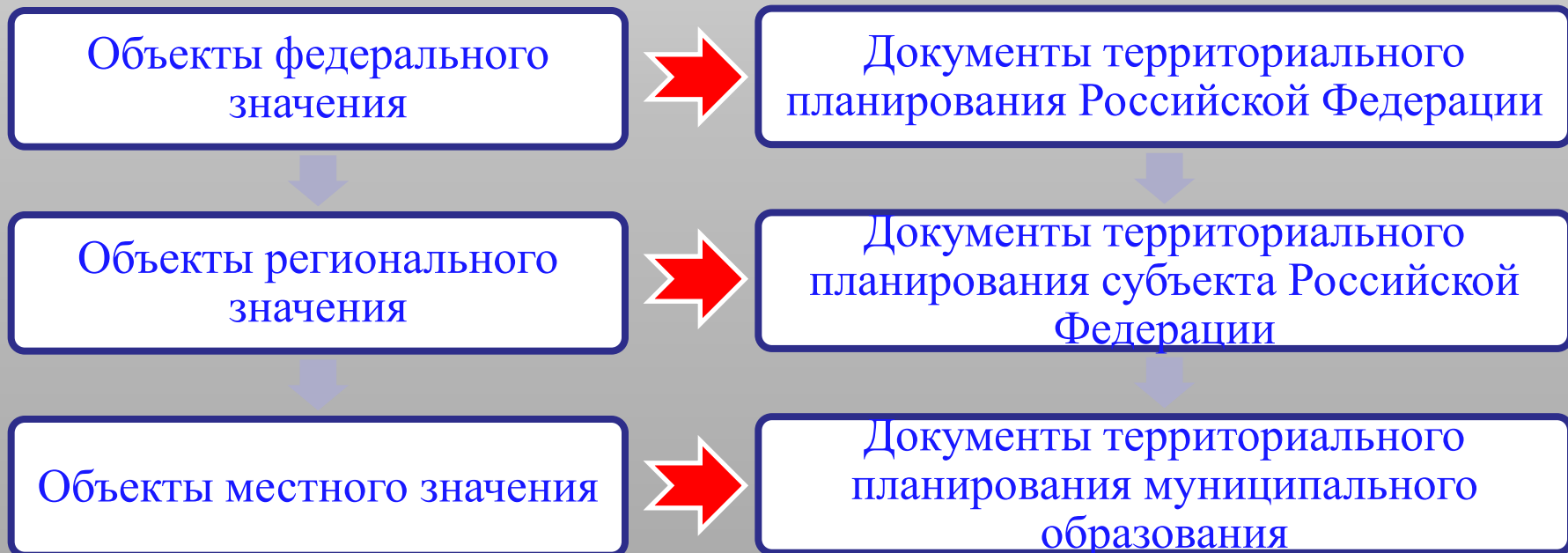


Для сокращения времени выполнения процедур необходимы актуальные данные о современном состоянии и будущем развитии территории



Инвестиционные программы субъектов естественных монополий и документы территориального планирования должны быть взаимно согласованы, в случае утверждения программ или документов территориального планирования необходимо привести в соответствие комплекс документов в 2-месячный и 5-месячный срок соответственно

Планирование осуществляется на уровне инвестиционных программ естественных монополий, но объект должен быть предусмотрен в документации территориального планирования федерального, регионального или муниципального значения.



ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Линии электропередачи 220 кВ

Линии электропередачи 500 кВ

действующий

Газораспределительные станции

РЕКОНСТРУИРУЕМЫЙ

Газораспределительные станции

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ

Газораспределительные станции

ТРУБОПРОВОДНЫЙ ТРАНСПОРТ

ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

действующий

Нефтеперерабатывающие станции

Компрессорные станции

РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Понижительные подстанции 220 кВ

Понижительные подстанции 500 кВ

РЕКОНСТРУИРУЕМЫЙ

Понижительные подстанции 500 кВ

Понижительные подстанции 220 кВ

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ

Понижительные подстанции 220 кВ

РЕКОНСТРУИРУЕМЫЙ

Тепловые электростанции

МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Понижительные подстанции 110 кВ

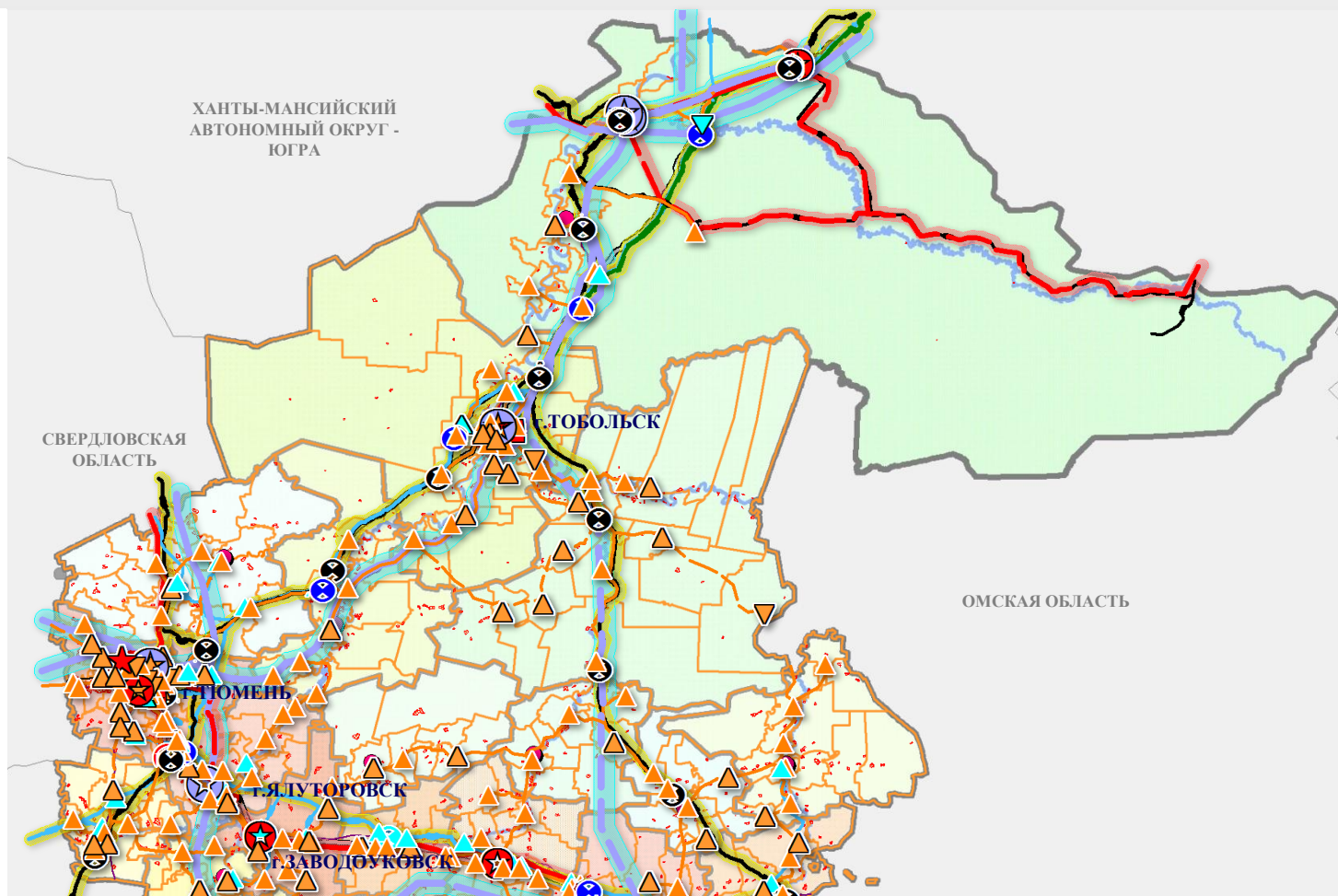
РЕКОНСТРУИРУЕМЫЙ

Понижительные подстанции 110 кВ

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ

Понижительные подстанции 110 кВ

Понижительные подстанции 220 кВ



ДТП определяется положение объектов ФЗ, РЗ, МЗ, в том числе, планируемое размещение объектов, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий

КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

КАЗАХСТАН

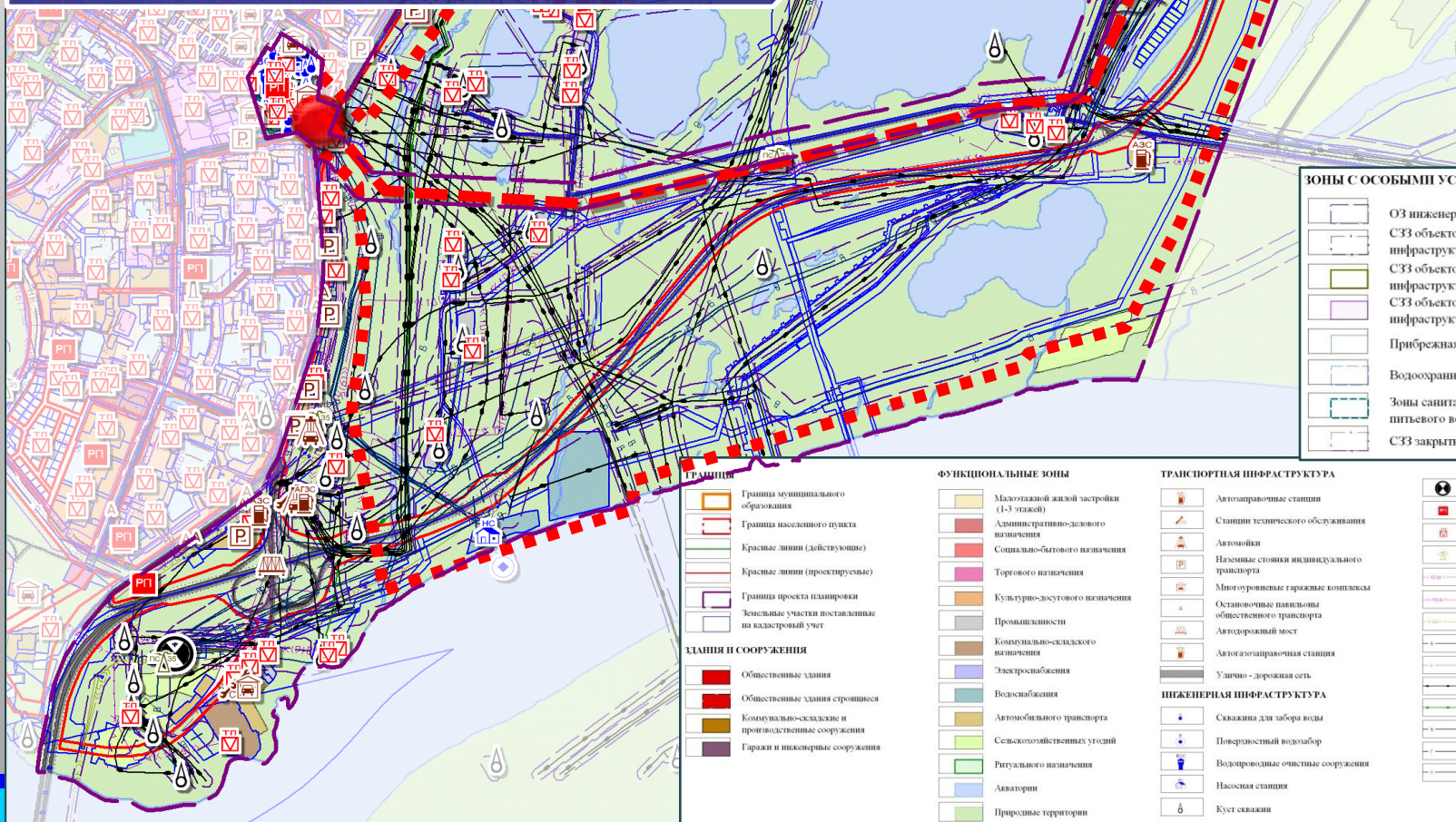


КРАСНЫЕ ЛИНИИ

ГРАНИЧНЫЕ ЗОНЫ СТРУКТУРЫ

Подготовка ПП ЛО на основе
решений ДТП

Подготовка проектов планировки
ЛО с выбором трассы и ТЭО.



ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- ОЗ инженерной инфраструктуры
- СЗЗ объектов производственной инфраструктуры
- СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры
- СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры
- Прибрежная защитная полоса
- Водоохранная зона
- Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- СЗЗ закрытых объектов специального назначения

- #### ГРАНИЦЫ
- Граница муниципального образования
 - Граница населенного пункта
 - Красные линии (действующие)
 - Красные линии (проектируемые)
 - Граница проекта планировки
 - Зелёные участки поставленные на кадастровый учет
- #### ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- Общественные здания
 - Общественные здания строящиеся
 - Коммунально-складские и производственные сооружения
 - Гаражи и инженерные сооружения

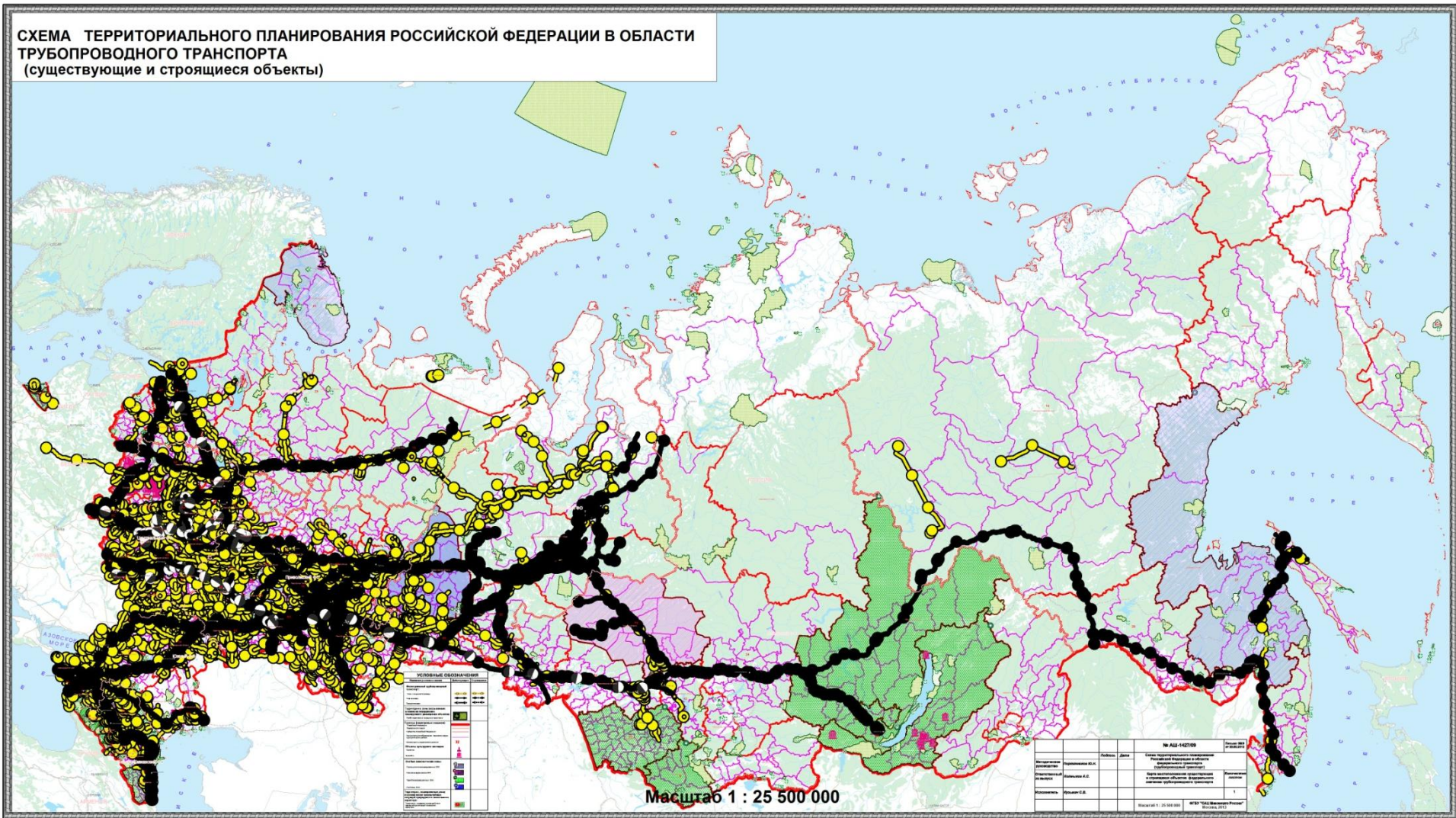
- #### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
- Малоэтажной жилой застройки (1-3 этажей)
 - Административно-делового назначения
 - Социально-бытового назначения
 - Торгового назначения
 - Культурно-досугового назначения
 - Промышленности
 - Коммунально-складского назначения
 - Электроснабжения
 - Водоснабжения
 - Автомобильного транспорта
 - Сельскохозяйственных угодий
 - Ритуального назначения
 - Акватории
 - Природные территории

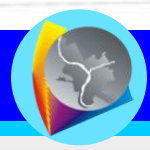
- #### ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- Автоплатформенные станции
 - Станции технического обслуживания
 - Автомобили
 - Наземные стоянки индивидуального транспорта
 - Многоуровневые гаражные комплексы
 - Остановочные павильоны общественного транспорта
 - Автодорожный мост
 - Автогазоплатформенная станция
 - Улицно - дорожная сеть
- #### ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- Скажина для забора воды
 - Поверхностный водозабор
 - Водородные очистные сооружения
 - Насосная станция
 - Куст скважин

- Кустовая насосная станция
- Распределительный пункт
- Трансформаторная подстанция
- Повысительная подстанция 35 кВ
- Линия электропередачи 10(6) кВ (Подземный)
- Линия электропередачи 10(6) кВ (Воздушный)
- Линия электропередачи 35 кВ (Воздушный)
- Технический водопровод
- Линия связи
- Нефтепровод
- Керосин
- Водопровод
- Газопровод среднего давления
- Безнапорный коллектор хозяйственно-фекальной канализации

Схема территориального планирования РФ в области трубопроводного транспорта

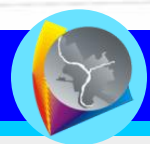
СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОБЛАСТИ ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА (существующие и строящиеся объекты)





Фрагмент Положений о территориальном планировании СТП Нефтеюганского района

№ п.п	Наименование объекта регионального значения	Местоположение	Зоны с особыми условиями использования
1	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, УСТЬ-БАЛЫКСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
2	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, ОМБИНСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
3	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, ЮЖНО-БАЛЫКСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
4	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, МАЛОБАЛЫКСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
5	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, СРЕДНЕБАЛЫКСКИЙ (ЮЖ.Ч.) ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
6	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, МАЙСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
7	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, ЕФРЕМОВСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона
8	Промышленный комплекс обустройства месторождения нефти и газа, геолого-разведочные работы	Нефтеюганский муниципальный район, ПЕТЕЛИНСКИЙ ЛУ	охранная зона, санитарно-защитная зона



Проблемы обеспечения преемственности и качества решений

Проблемы:

Нет взаимосвязи между принятыми СТП регионов и муниципальных районов с программами инвестиционного развития корпораций в нефтегазовой отрасли

Отсутствие в действующем законодательстве процедуры согласования документов территориального планирования с бизнес-сообществом, в том числе с предприятиями ТЭК

Взаимодействие ИОГВ и ОМСУ с предприятиями ТЭК и другими крупными корпорациями не развито и строится не на законодательной основе, а исключительно на доброй воле сторон, если она подкрепляется взаимной заинтересованностью

Отсутствует механизм внесения в СТП изменений по инициативе и за счет заинтересованного лица

Отсутствие в утверждаемой части ДТП границ ЗОУИТ усложняет решения по размещению объектов с ограничениями использования территории, накладываемых природными характеристиками, зонами охраны объектов культурного наследия, а также уже охранными или защитными зонами существующих объектов

Отсутствие чётко прописанных полномочий по установлению границ ЗОУИТ не позволяет ОГВ СРФ включить в состав работ по территориальному планированию работы по подготовке материалов, необходимых для утверждения этих границ

Нет методик по разработке ДППТ для строительства объектов нефтегазового комплекса, подготовке материалов для утверждения границ охранных зон этих объектов и внесению сведений в ГКН, а также нет механизмов формирования земельных участков и оформления прав на их использование как в период строительства, так и в период эксплуатации объектов



Решение обозначенных задач на региональном уровне

Внесение изменений в законы субъектов РФ о градостроительной деятельности, в том числе:

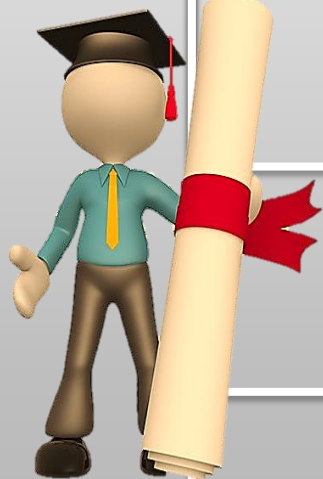
Отнесение к ОРЗ промышленных комплексов по обустройству месторождений нефти и газа, представляющих собой совокупность объектов и сооружений, предназначенных для добычи и подготовки нефти и газа к транспортировке

Уточнение требований к описанию в Положениях о территориальном планировании в составе проекта СТП субъекта РФ местоположения ОРЗ, связанных с пользованием недрами, а также линейных ОРЗ, необходимых для функционирования ОРЗ, связанных с пользованием недрами, в части указания на наименование месторождения полезных ископаемых (при наличии), а также границ участка недр, предоставленного в пользование на основании лицензии на пользование недрами

Изменение и дополнение перечней ОРЗ в части согласования с требованиями к видам ОФЗ, подлежащих отображению на СТП РФ, утвержденными Распоряжением Правительства РФ от 09.02.2012 № 162-р

Установление периодичности внесения изменений в СТП субъекта РФ в связи с утверждением программ и принятием решений, предусмотренных частью 7 статьи 26 ГрК РФ, в том числе инвестиционных программ естественных монополий - не чаще одного раза в год

Закрепление в региональном законодательстве требований к описанию местоположения ОРЗ, связанных с пользованием недрами, а также линейных ОРЗ, необходимых для функционирования ОРЗ, связанных с пользованием недрами, позволят уточнить местоположение таких объектов, в том числе **для дальнейшей разработки документации по планировке территории**





Внесение изменений в ГрК в части территориального планирования, в том числе:

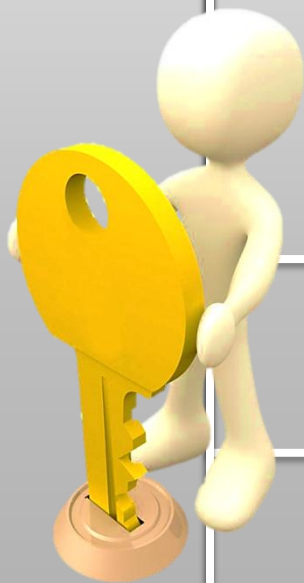
Уточнение норм об учёте объектов ТЭК в документах территориального планирования (отнести промышленные комплексы, расположенные в пределах одного региона к ОРЗ, включить в положение о территориальном наименовании промышленного комплекса (промышленный комплекс обустройства месторождения и т.д.) с указанием в описании его местоположения наименований муниципальных образований и регистрационного номера лицензионного участка). При этом на карте размещения ОРЗ такие объекты отображаются соответствующими значками

Установление нормы об обязательности уведомления соответствующих органов государственной власти и местного самоуправления об утверждении (изменении) инвестиционных программ естественных монополий

Установление нормы о порядке и сроках внесения изменений в ДТП на основе программы развития корпорации, в том числе подготовленных в составе работ по разработке проектов планировки и межевания за счёт корпорации

Установление нормы об обязательности согласования ДТП с организациями, осуществляющими деятельность на лицензионных участках

Установление нормы о возможности утверждения границ ЗОУИТ на основе картографического описания таких границ в составе материалов по обоснованию ДТП





Внесение изменений в ГрК в части планировки территорий, в том числе:

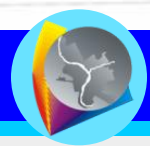
Определение особенностей подготовки документации по планировке территорий в целях размещения и развития промышленных комплексов объектов обустройства месторождений полезных ископаемых, в границах лицензионного участка недр

Определение особенностей согласования документации по планировке территорий лицензионных участков. Согласование предлагается проводить с организациями, в ведении которых находятся вопросы связанные с ограничениями, определенными на уровне территориального планирования (лесфонд, водоохранная зона, зоны охраны объектов культурного наследия, ОМСУ и т.д.)

Определение норм по установлению в составе документации по планировке территорий границ земельных участков, необходимых для проектирования, строительства и эксплуатации объектов, а также границ зон охраны объектов. При этом вопросы формирования земельных участков под комплексы объектов, либо под отдельные объекты должны решаться на уровне проектов планировки. На основе проектов межевания целесообразно осуществлять кадастровую деятельность, обеспечивающую учёт земельных участков и внесение сведений об охранных зонах в ГКН

Уточнение перечня лиц, обладающих правом разработки проектов планировки, в том числе участниками инвестиционных программ субъектов естественных монополий



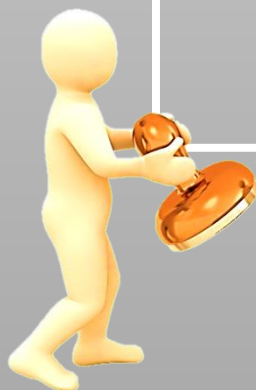


Предложения по внесению изменений в Закон от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»

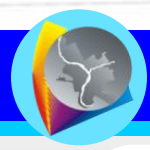
Статья 25 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (далее Закон «Недрах») регламентирует вопросы застройки площадей залегания полезных ископаемых.

Вопросы планирования размещения объектов как на территориях залегания полезных ископаемых, так и для целей обустройства месторождений, для размещения площадных и линейных объектов, связанных с добычей, хранением, транспортировкой полезных ископаемых, **Законом «О недрах» не регламентируются.**

Дополнить раздел III Закона «О недрах» статьей, посвященной вопросам взаимодействия органов власти всех уровней и организаций-недропользователей при подготовке документов территориального планирования и внесении в них изменений.



Необходимо предусмотреть процедуру уведомления органами государственной власти и местного самоуправления организаций-недропользователей о подготовке документов территориального планирования и внесении в них изменений в целях обеспечения учета предложений таких организаций по планируемому размещению линейных и прочих объектов, необходимых для обустройства месторождений, добычи, хранения и транспортировки полезных ископаемых



Об организации работы по установлению зон с особыми условиями использования территорий

Департамента
по управлению
государственным
имуществом

- ❑ границ придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального (окружного) или межмуниципального значения или об изменении границ таких придорожных полос;
- ❑ охранных, санитарно-защитных зон (за исключением зон санитарной охраны водных объектов) и иных ЗОУИТ;

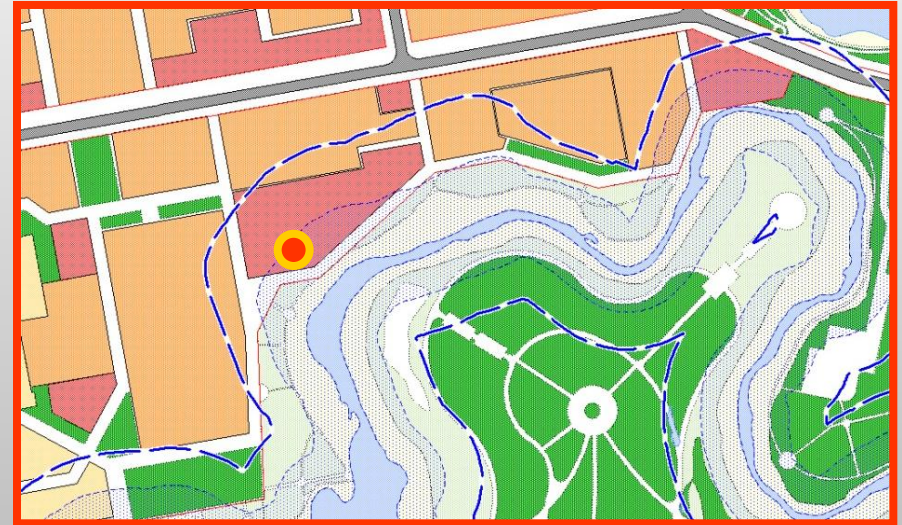
Департамента
природных
ресурсов и
несырьевого
сектора
экономики

- ❑ границ придорожных полос автомобильных дорог или об изменении границ таких придорожных полос, охранных, санитарно-защитных зон (за исключением зон санитарной охраны водных объектов) и иных зон с особыми условиями использования территорий, в границах земель лесного фонда и лесных участков, находящихся в собственности автономного округа;
- ❑ границ зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии их санитарным правилам;

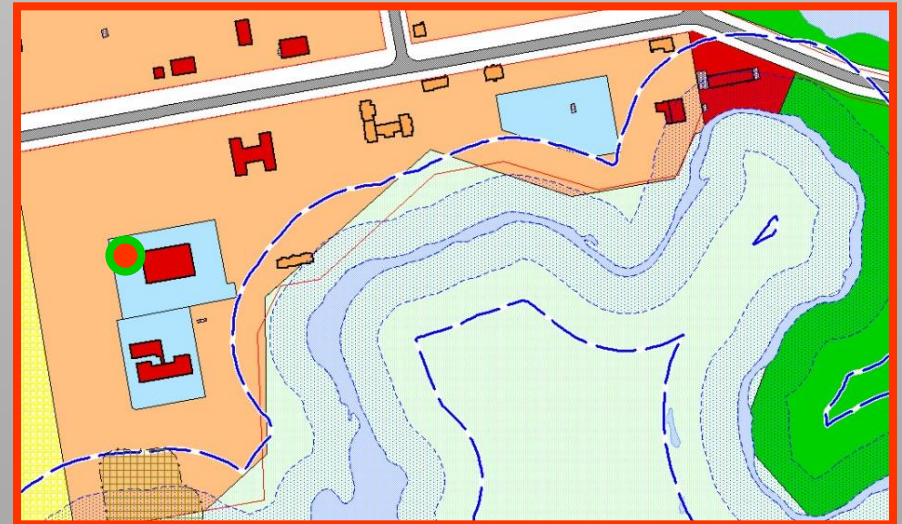
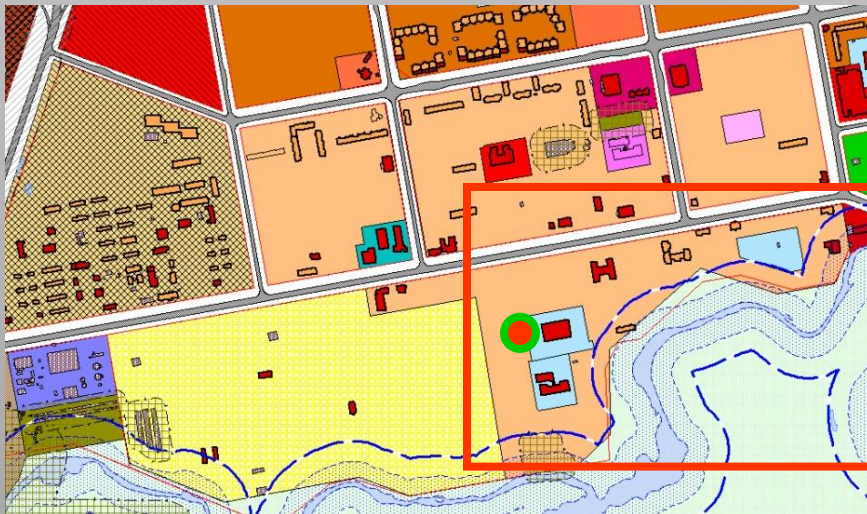
Службы
государственно
й охраны
объектов
культурного
наследия

- ❑ границ временных зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия;
- ❑ границ зон охраны объекта культурного наследия на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении ОКН регионального значения и ОКН местного (муниципального) значения.

Фрагмент генерального плана:



Фрагмент правил землепользования и застройки, точность 1:500:

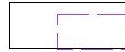



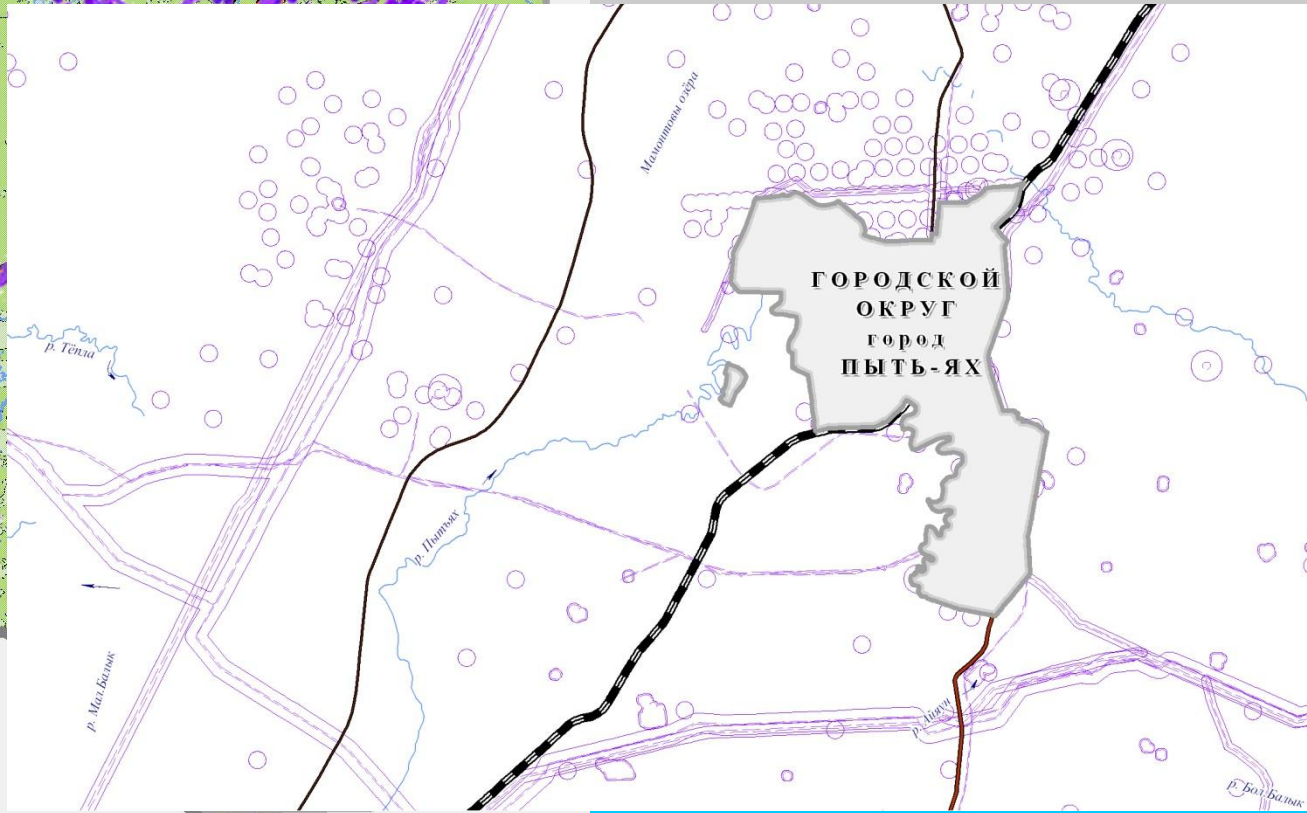
Зоны с особыми условиями использования территории от объектов нефте- и газоснабжения

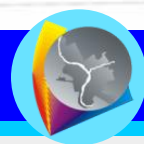


Границы зон размещения объектов нефте- и газоснабжения

Зоны с особыми условиями использования территории от объектов нефте- и газоснабжения

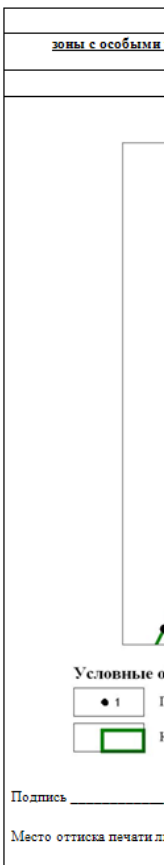
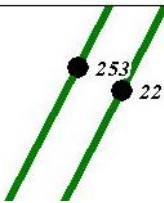
-  Охранные зоны
-  Санитарно-защитные зоны





Документы содержащие описание зон с особыми условиями использования территорий

Пример документов, содержащих описание ЗОУИТ, необходимых для передачи в ГКН



Условные о



Подпись _____

Место оттиска печати _____

Масштаб _____

зоны с особыми:

зоны с особыми:

1. Сведения о заказчике:
 О физическом лице:
 Фамилия, имя, отчество
 (отчество указывается по
 О юридическом лице, о)
 Полное наименование:
 Страна регистрации (ин)

Фамилия и инициалы уг
 (если представитель дей

Подпись _____

Место для оттиска печати _____

КАРТА (ПЛАН)				
зоны с особыми условиями использования (1) Нефтеюганский район, ----- 1574-13 (наименование объекта землеустройства)				
Сведения о местоположении границ объекта землеустройства				
2. Сведения о характерных точках границ объекта землеустройства				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Метод определения координат и средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _т), м	Описание закрепления точки
	x	y		
1	2	3	4	5
202	3436448.27	826041.12	картометрический, 0,2	-
203	3436448.28	826041.54	картометрический, 0,2	-
204	3436448.29	826041.96	картометрический, 0,2	-
205	3436448.31	826042.37	картометрический, 0,2	-
206	3436448.33	826042.79	картометрический, 0,2	-
207	3436448.36	826043.2	картометрический, 0,2	-
208	3436448.4	826043.62	картометрический, 0,2	-
209	3436448.45	826044.03	картометрический, 0,2	-
210	3436448.5	826044.45	картометрический, 0,2	-
211	3436448.56	826044.86	картометрический, 0,2	-
212	3436448.63	826045.27	картометрический, 0,2	-
213	3436448.7	826045.68	картометрический, 0,2	-
214	3436448.78	826046.09	картометрический, 0,2	-
215	3436448.87	826046.5	картометрический, 0,2	-
216	3436448.96	826046.9	картометрический, 0,2	-
217	3436449.06	826047.31	картометрический, 0,2	-
218	3436449.17	826047.71	картометрический, 0,2	-
219	3436449.28	826048.11	картометрический, 0,2	-
220	3436449.4	826048.51	картометрический, 0,2	-
221	3436449.53	826048.91	картометрический, 0,2	-
222	3436449.66	826049.3	картометрический, 0,2	-
223	3436449.8	826049.69	картометрический, 0,2	-
224	3436449.95	826050.08	картометрический, 0,2	-
225	3436450.1	826050.47	картометрический, 0,2	-
226	3436450.26	826050.85	картометрический, 0,2	-
227	3436450.43	826051.24	картометрический, 0,2	-
228	3436450.6	826051.62	картометрический, 0,2	-
229	3436450.78	826051.99	картометрический, 0,2	-
230	3436450.96	826052.37	картометрический, 0,2	-

20 ноября 2013 года, г. Москва



II международная конференция
"Управление недвижимостью
корпораций/Real Estate Management in
Corporations", REMIC 2013.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!!!

А.Н. Береговских

руководитель комитета по территориальному управлению и градостроительству ГИС-Ассоциации, член общественных советов при Минрегионе России и Росреестре, член экспертно-консультативного совета по вопросам социально-экономического развития регионов СФО при полномочном представителе Президента РФ в СФО, генеральный директор ООО «ИТП «Град»

Россия, Омск

www.itpgrad.ru