

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПАО «МЕГАФОН», ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СВЯЗИ

*Шугаева Н.А., студентка 4 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств,
Иматдинов Л. Р., студент 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Провалова Е.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

Ключевые слова: средства связи, строительство, аренда, владелец.

В данной статье даётся краткий обзор информации о предоставлении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, ПАО «Мегафон», для размещения объектов связи.

Среди сегодняшних телекоммуникационных средств довольно бурный темп развития приобрели системы мобильной связи. На территории Российской Федерации организации связи создаются и осуществляют свою деятельность на основе единства экономического пространства, в условиях конкуренции и многообразия форм собственности. Государство обеспечивает организациям связи независимо от форм собственности равные условия конкуренции.

Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов содействуют организациям связи, оказывающим универсальные услуги связи, в получении и строительстве сооружений связи и помещений, предназначенных для оказания универсальных услуг связи [3].

Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации.

Согласно ст. 39.6. ЗК РФ земельные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на торгах и без проведения торгов[4].

Без проведения торгов могут быть предоставлены земельные участки:

- юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента РФ;
- юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства РФ для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов;
- юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения и д.р.

Таким образом договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения [6].

Первоначально представителю организации связи необходимо обратиться к специалисту, имеющему квалификацию кадастрового инженера для подготовки проекта планировки и проекта межевания территории. Далее кадастровый инженер проводит процедуру образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ [2].

Как только межевой план будет готов, земельный участок проходит процедуру постановки его на кадастровый учет.

Один экземпляр межевого плана необходимо предоставить в органы местного самоуправления для заключения договора аренды. Через несколько дней специалисты администрации предоставят вам для подписания два экземпляра договора, если срок аренды не превышает 1 год и три экземпляра документа, если договор долгосрочный (так как он подлежит регистрации в регистрационной палате).

Завершающая стадия – заключение договора аренды на земельный участок. За использование земельного участка с организации связи взимается соразмерная плата.

С целью снизить затраты на аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для размещения базовых станций сотовой связи, Поволжский филиал ПАО «МегаФон» начал сотрудничать с частными арендодателями - владельцами любых объектов, пригодных для установки оборудования связи.

Преимущества партнёрства с организацией связи:

- Качественная связь для себя и окружающих;
- Особое отношение: возможность подключить привилегированные тарифы, как по мобильной, так и по фиксированной связи;
- Стабильный и долгосрочный доход;
- Индивидуальный подход к поиску и разработке нужного решения для каждого объекта.

Благодаря данной модели сотрудничества компания может не только значительно снизить затраты на аренду, но и улучшить качество связи, увеличить существующую емкость сети, а также запустить базовые станции в новых городах. Также «Мегафон» оптимизирует затраты на аренду и другими способами. Оператор сокращает площадь аренды путем оптимизации оборудования, расширяет сотрудничество с корпоративными клиентами, у которых есть в собственности здания и сооружения, ведет переговоры с существующими арендодателями по снижению стоимости. Если партнер не готов идти навстречу, то «Мегафон» демонтирует оборудование и перемещает его на новые площадки.

В то же время аренда площадок бывает осложнена не только денежными вопросами. Например, в прошлом году управляющая компания ООО «Жилкомсервис №1 Адмиралтейского района» обратилась в суд с иском к «Мегафону» и потребовала демонтировать оборудование связи (базовую станцию) с дома №36 по улице Лабутина в Петербурге в связи «с жалобами жильцов на ухудшение условий их проживания». Из материалов суда следует, что оператор не предоставил в суд ни разрешительную документацию, ни протокол собрания жильцов о разрешении использования общего имущества в управляющую компанию, ни доказательства наличия письменного договора с собственниками помещений либо с управляющей компанией о размещении оборудования связи. В результате суд обязал «Мегафон» демонтировать базовую станцию.

Разрешение на размещение базовой станции на земельном участке выдают органы местного самоуправления в соответствии с градостроительным законодательством. Разрешение на установку базовых станций на существующих строениях выдают собственники данных строений, заключая с оператором сотовой связи договора на эксплуатацию кровли строения.

При подготовке данных разрешений и органы местного самоуправления, и организации, эксплуатирующие здания, должны учитывать мнение населения и жителей домов, являющихся собственниками жилых домов.

Но получение разрешения на размещение базовой станции данных органов не является окончательным.

Для размещения базовой станции на конкретной территории или здании оператор сотовой связи должен иметь проект обоснования размещения базовой станции. При этом должны быть соблюдены требования санитарных правил СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи» и СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов».

Данные санитарные правила действуют на всей территории Российской Федерации и устанавливают санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации средств подвижной радиосвязи, к размещению и эксплуатации стационарных передающих радиотехнических объектов, допустимым уровням электромагнитных полей, воздействию которых не может оказать неблагоприятное воздействие на здоровье человека.

Санитарные правила не запрещают размещение базовых станций (БС) на существующих постройках (в т.ч. и на крышах жилых зданий). При отсутствии на территориях высоких зданий, БС могут устанавливаться и на специальных мачтах высотой от 25 до 45 м., или на существующих трубах котельных, радио и телевизионных башнях. Главная задача организации эксплуатирующей БС, помимо обеспечения устойчивой связи для своих абонентов, при размещении и эксплуатации БС не допустить плотность потока электромагнитной энергии в месте нахождения человека более 10 мкВт/см² [5].

На современном этапе доказано, что данный уровень электромагнитного поля не может оказать неблагоприятное воздействия на организм человека.

В случае, если недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате осуществления строительства, эксплуатации средств связи и сооружений связи не может использоваться в соответствии с его назначением, собственник или иной владелец в судебном порядке вправе требовать расторжения договора с организацией связи об использовании этого имущества.

Организации связи только по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи.

Собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Лицам, заключающим договор аренды с организацией связи, важно знать, что при переносе или переустройстве линий связи и сооружений связи вследствие строительства, расширения территорий, капитального ремонта, реконструкции зданий, строений, сооружений, дорог и мостов, освоения новых земель и иных нужд оператору связи возмещаются расходы, связанные с такими переносом или переустройством.

Операторы связи и застройщики при строительстве и реконструкции зданий, строений, сооружений (в том числе сооружений связи), а также при построении сетей связи должны учитывать необходимость защиты средств связи и сооружений связи от несанкционированного доступа к ним.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017)// Система «Консультант Плюс».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017)// Система «Консультант Плюс».

3. Федеральный закон от 7.07.2003 №126-ФЗ «О связи» (с изм. и доп., вступ. в силу с 7.06.2017)// Система «Консультант Плюс».
4. Статья 39.6. Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов ЗК РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017)// Система «Консультант Плюс».
5. Постановление Администрации города Ульяновска от 2.04.15 № 989 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по предоставлению в собственность или аренду с торгов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ульяновска и Ульяновской области, или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории города Ульяновска и Ульяновской области» .
6. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 (ред. от 30.04.2016) «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»// Система «Консультант Плюс».

THE PROVISION OF LAND IN STATE OR MUNICIPAL OWNERSHIP, OJSC “MEGAFON”, FOR THE PLACEMENT OF COMMUNICATION FACILITIES

Shugaeva N.A., Gimatdinov L. R

Keywords: *communications, construction, rental, owner.*

This article gives a brief overview of the provision of land in state or municipal ownership, OJSC “MegaFon”, for the placement of communications facilities.