

Принципы землепользования концерна Eesti Energia AS

Категория	<i>решение правления: принципы</i>
Сфера действия	<i>Концерн</i>
Начало действия	<i>дата</i>
Связанные сферы деятельности и регулирующие их документы	<i>К порядку проведения закупок Eesti Energia относятся документы «Принципы управления Eesti Energia», «Порядок делопроизводства концерна Eesti Energia», «Порядок информирования о сделках с недвижимостью», «Порядок осуществления сделок, связанных с землепользованием», «Принципы организации аренды в концерне Eesti Energia», «Принципы планирования и порядок производства планировок»</i>
Формы и решения для информационных систем	<i>Единая система управления документами Eesti Energia (EDHS)</i>
Собственник	<i>Юридическая служба Eesti Energia AS</i>

1. Общая часть и цель

1.1. Настоящий документ устанавливает принципы организации землепользования Eesti Energia AS (далее – ЕЕ) и дочерними предприятиями Eesti Energia AS (далее – Концерн), необходимого для их хозяйственной деятельности, а также приобретения, использования, передачи в использование и отчуждения ими земли и прочно связанных с землей сооружений и зданий (за исключением арендуемых площадей).

1.2. Цель принципов землепользования:

- 1.2.1 обеспечить право землепользования, необходимое для производства, транспортировки и передачи электроэнергии из возобновляемых источников энергии, горючего сланца, нефти и других источников;
- 1.2.2 обеспечить использование земли, необходимой для производства, транспортировки и передачи электроэнергии из возобновляемых источников энергии, горючего сланца, нефти и других источников с оптимальными затратами.

1.3. Документами о применении, связанными с землепользованием, являются:

- 1.3.1. Порядок осуществления сделок, связанных с землепользованием;
- 1.3.2. Принципы планирования и порядок производства планировок.

2. Понятия и используемые сокращения

Право застройки (далее – НÕ) – недвижимое имущество может быть обременено таким образом, что лицо, в пользу которого установлено НÕ, имеет отчуждаемое и передаваемое по наследству срочное право владеть строением, прочно связанным с недвижимой вещью. На одну недвижимую вещь может быть установлено только одно право застройки. НÕ, помимо находящейся под строением земли, распространяется также на ту часть недвижимой вещи, которая необходима для использования строения (ст. 241 ЗВП).

Недвижимая вещь – ограниченная часть земли (земельный участок), внесенная в крепостную книгу или реестр государственного имущества в качестве самостоятельной единицы, внесенные в крепостную книгу право застройки, квартирная собственность или право квартирной застройки.

Существенные части недвижимой вещи – вещи, прочно связанные с недвижимой вещью, такие как строения, деревья, кустарники и т. п. Существенной частью недвижимой вещи не является строение, возведенное на чужой земле на основании вещного права и прочно связанное с землей, а также вещь, связанная с землей в преходящих целях.

Существенной частью недвижимой вещи не являются расположенная на недвижимой вещи инженерная сеть и (или) сооружение, которые построены на недвижимой вещи на основании вещного права или в отношении которых действует вытекающее из закона обязательство терпимости. Сооружение, оставшееся на недвижимой вещи по окончании действия вещного права, становится существенной частью недвижимой вещи (ст. 54 ЗОЧГП).

Земля – в значении данного порядка земля включает в себя как недвижимую вещь, так и ее существенные части, как вместе, так и по отдельности.

Землепользование – использование недвижимой вещи на основании права собственности, обязательства терпимости, другого вещного или вещно-правового договора в пределах всей недвижимой вещи, охранной зоны инженерных сетей и/или сооружения или в других пределах, установленных в договоре.

Возобновляемая энергия – это [энергетический ресурс](#), который получен из возобновляемых источников энергии, каковыми в настоящем случае считаются вода, ветер, солнце, волны, приливы и отливы, геотермальная энергия, свалочный газ, газ, выделяющийся при очистке сточных вод, биогаз и биомасса.

3. Общие принципы землепользования

- 3.1. При использовании земли Концерн исходит из того, что земля является ограниченным ресурсом жизненной среды. Земля, не используемая коммерческими товариществами концерна для хозяйственной деятельности, не должна в течение длительного времени принадлежать коммерческому товариществу, кроме случаев, когда это связано с долгосрочными стратегическими целями коммерческого товарищества.
- 3.2. При использовании земли исходят из того, что в соответствии с целью использования (в т.ч. лесные угодья, пахотная земля, земля промышленного назначения и т.д.) оно должно быть организовано по-хозяйски.
- 3.3. Если невозможно отчуждение земель, не нужных для хозяйственной деятельности, должна быть обеспечена возможность использования земли третьими лицами на основании соглашения.
- 3.4. При организации землепользования исходят из интересов Концерна как единого целого, отдавая приоритет стратегически важным для Эстонского государства объектам.
- 3.5. Концерн приобретает как можно меньше земли – ровно столько, сколько необходимо для успешной повседневной экономической деятельности. При формировании цены основываются на средней рыночной цене в регионе. При формировании цены возможны взаимные договоренности между сторонами, если они не наносят ущерба интересам Концерна.
- 3.6. При ведении переговоров о приобретении и/или обременении земли и заключении соглашений следуют действующему этическому кодексу, оказание неэтичного давления на стороны недопустимо.
- 3.7. При планировании хозяйственной деятельности коммерческих товариществ Концерна основываются на принципе достижения наиболее оптимального решения с точки зрения хозяйственной деятельности и землепользования.
- 3.8. Операции, сделки и другие необходимые процедуры, связанные с землей, находящейся в собственности коммерческих товариществ Концерна и приобретаемой ими, инициирует и осуществляет земельная служба Юридической службы ЕЕ.

4. Использование земли и ее оформление

- 4.1. В соответствии с законом и особенностями хозяйственной деятельности коммерческих товариществ Концерна, земля используется на основе права собственности, права застройки или права пользования.

- 4.2. В отношении стратегически важных объектов предпочтение отдается землепользованию на основе права собственности или права застройки, в возобновляемой энергетике – также на основе права пользования.
 - 4.3. Операции и типовые решения, а также инструкцию по применению настоящего порядка устанавливает руководитель Юридической службы Eesti Energia AS.
 - 4.4. В случае экономически значимых и/или сложных случаев землепользования они предварительно обсуждаются на рабочих совещаниях с привлечением заинтересованных сторон.
 - 4.5. Оформление землепользования координируется и осуществляется земельной службой Юридической службы ЕЕ на основании и в объеме нотариальной доверенности.
 - 4.6. Документы оформляются в соответствии с действующим порядком делопроизводства, договоры регистрируются в EDHS.
- 5. Полномочия на принятие решений при заключении договоров землепользования**
- 5.1. Полномочия на принятие решений о землепользовании вытекают из уставов и внутренних документов коммерческих товариществ Концерна.