

УДК 332

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ

REGISTRATION OF LAND PLOTS UNDER THE LINEAR FACILITIES

Кравченко Эллина Владимировна

кандидат технических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет

Будагов Иван Владимирович

кандидат экономических наук,
доцент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет
ivan_budagov@mail.ru

Алексеева Кристина Сергеевна

студент,
Кубанский государственный
технологический университет

Аннотация. Данная статья посвящена обзору существующей практики оформления прав на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов.

Ключевые слова: линейный объект, земельный участок, единый государственный реестр прав, градостроительный кодекс.

Kravchenko Ellina Vladimirovna

Ph.D., Associate Professor,
Department of cadastre
and geo-engineering,
Kuban State University of Technology

Budagov Ivan Vladimirovich

Ph.D., Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor,
Department of cadastre
and geo-engineering,
Kuban State University of Technology
ivan_budagov@mail.ru

Alekseeva Christina Sergeevna

student,
Kuban State University of Technology

Annotation. This article reviews the current practices of registration of land plots intended for placement of linear objects.

Keywords: linear object, land, the Unified State Register of rights, Town Planning Code.

Линейные объекты в силу их технических особенностей и, как правило, большой протяженности размещаются на значительном количестве земельных участков (в том числе под их поверхностью), которые принадлежат разным лицам, относятся к различным категориям земель и имеют различные виды разрешенного использования. При этом протяженность линейных объектов может достигать нескольких тысяч километров и пересекать границы не только муниципальных образований, но и субъектов Российской Федерации. Для Краснодарского края, в силу географического и политического положения, вопрос оформления прав на земельные участки является весьма актуальным [1].

В федеральных законах достаточно часто используется понятие «линейные объекты». Вместе с тем, как правило, данное понятие раскрывается через перечисление видов таких объектов, число которых при этом не является исчерпывающим. При этом общая дефиниция, определяющая признаки таких объектов, в законодательстве отсутствует.

Так, согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации [2] к линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Водным кодексом Российской Федерации к числу таких объектов причисляются также мосты, подводные и подземные переходы, трубопроводы, подводные линии связи. Статья 11 Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» говорит о «трубопроводах, подводных линиях связи, других линейных объектов» [3].

Законодательство Российской Федерации в этой области не имеет сформированного механизма действия при оформлении прав на линейный объект. После выхода Федерального закона от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ [4] стало уделяться особое внимание специфике градостроительной деятельности применительно к линейным объектам.

Примечательно то, что изменения в Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), отражающие особенности линейных объектов, такие, например, как протяженность, были внесены только в конце 2006 г. — Постановлением Правительства РФ от 22.11.2006 № 710.

Градостроительный кодекс РФ предусматривает специальный порядок выдачи разрешений на строительство линейных объектов и другой состав проектной документации объектов капитального строительства по сравнению с другими объектами. В каждом конкретном случае при подготовке проекта строительства органам власти и застройщикам приходится решать массу вопросов с правами на земельный участок и объекты недвижимости, что в конечном итоге усложняет оформление линейных объектов — газопроводов.

В соответствии с действующим законодательством для строительства линейных объектов необходимо отведение земельных участков.

Кроме отведения земельных участков для строительства, требуют отведение земель для эксплуатации, что подразумевает формирование участков за счет частей земельных участков, в том числе и третьих лиц.

Действующее законодательство не учитывает специфики линейных объектов, поэтому на сегодняшний день оформление земельных отношений и государственная регистрация прав осуществляются на основании общих норм.

Между тем имеется острая необходимость принятия специальных нормативных правовых актов, устанавливающих порядок предоставления земельных участков под линейные сооружения.

Приемлемым решением данного вопроса было бы оформление земельных участков для строительства линейных объектов в соответствии с процедурой, предусмотренной ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации [5]. Указанный вариант является возможным, однако довольно сложным, так как линейные сооружения, имея большую протяженность, пролегают по значительному количеству земельных участков, которые принадлежат разным лицам.

Некоторыми юристами предлагается решение данной проблемы путем оформления сервитута. Действующим законодательством предусматривается установление как частного, так и публичного сервитута. При этом частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, т.е. договором о сервитуте, а публичный сервитут — законом или иным нормативным правовым актом. Таким образом, основное отличие частного от публичного сервитута состоит в том, что публичный сервитут устанавливается не путем заключения договора, а в одностороннем порядке путем принятия нормативного правового акта, прежде всего в публичных интересах.

Анализ действующего законодательства в настоящее время позволяет, на мой взгляд, выработать несколько вариантов решения проблем, связанных с оформлением земельных участков для строительства линейных объектов.

Первый вариант — внесение изменений в федеральное законодательство в целях упрощения процедуры оформления разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию, а также права собственности на линейные объекты, предусмотрев выдачу разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию, а также регистрацию права собственности на линейный объект без правоустанавливающих документов на земельный участок.

Второй вариант — определение на уровне субъектов Российской Федерации иных случаев, кроме указанных в Градостроительном кодексе Российской Федерации, когда не требуется выдача разрешения на строительство. К таким случаям можно отнести строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

Третий вариант — оформление права ограниченного пользования земельными участками (сервитут) в соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации [6].

Литература:

1. Э.В. Кравченко, И.В. Будагов, Е. Бондаренко. О состоянии и использовании земельных ресурсов Краснодарского края // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2014. – № 4. – С. 60–65.
2. [http://www.consultant.ru/popular/gskrf/Градостроительный кодекс/](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/Градостроительный_кодекс/)
3. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171287/Федеральный закон от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».
4. <http://base.garant.ru/12183890/>Федеральный закон от 20 марта 2011 г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования».
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. – М. : Золотой теленок, 2011. – 80 с.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М. : Золотой теленок, 2013. – 380 с.

References:

1. E.V. Kravchenko, I.V. Budagov, E. Bondarenko. On the status and use of land in Krasnodar Krai // Science. Engineering. Technology (polytechnical bulletin). – 2014. – № 4. – P. 60–65.
2. [http://www.consultant.ru/popular/gskrf/Градостроительный Code/](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/Градостроительный_Code/)
3. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_171287/ Federal the law of 21 July 2005 № 115-FZ «On Concession Agreements».
4. <http://base.garant.ru/12183890/> the law of March 20, 2011 № 41-FZ «On Amendments to the Town Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation with regard to issues of territorial planning».
5. Land Code of the Russian Federation dated October 25, 2001. – М. : The Golden Calf. 2011. – 80 p.
6. The Civil Code of the Russian Federation. – М. : The Golden Calf. 2013. – 380 p.