

ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

*В.В. Поляков, Е.А. Корзунова, М.Ф. Руссу
Донской государственный технический университет*

PROBLEMS OF REGISTRATION OF THE PROPERTY RIGHT ON THE LAND PLOTS OF LINEAR OBJECTS

*V.V. Polyakov, E.A. Korzunova, M.F. Russu
Donskoy state technical university*

В условиях повышенной интенсификации развития линейных объектов и сооружений немаловажное значение приобретают сущностные подходы как к пространственному размещению непосредственно линейных объектов, так и к формированию их земельной территории, на которой они располагаются. В этой связи приобретает особое значение разработка отдельных способов и методов формирования их земельной территории таким образом, чтобы эта территория обеспечивала бы эффективность такого линейного сооружения.

Исходя из этого, рассмотрена проблема отсутствия определения линейного объекта в нормативно-правовых актах Российской Федерации, проанализировано действующее законодательство в отношении линейных объектов, а также возможные меры по совершенствованию законодательства РФ посредством ввода дополнительных понятий и определений, направленных на формирование более качественной юридической базы. Поднята также еще одна немаловажная проблема — оформление земельных участков, занятых линейными объектами. Раскрыты существующие особенности и предложен ряд мер, направленных на улучшение настоящих реалий.

Ключевые слова: линейный объект, земельный участок, федеральный закон, сервитут, регистрация права, нормативно-правовая база, категории земель, инженерные коммуникации.

In the conditions of the raised intensification of development of linear objects and constructions the important value is gained by intrinsic approaches both to spatial placement of directly linear objects, and to formation of their land territory in which they settle down. In this regard development of separate ways and methods of formation of their land territory is of particular importance so that this territory would provide efficiency of such linear construction.

Proceeding from it, the problem of lack of definition of a linear object in normative legal acts of the Russian Federation is considered, the current legislation concerning linear objects and also possible measures for improvement of the legislation of the Russian Federation by means of input of the additional concepts and definitions directed one formation with higher quality than legal base is analysed. Also one more important problem — registration of the land plots occupied with linear objects is lifted. The existing features are revealed and a number of the measures directed to improvement of the real realities is offered.

Keywords: linear object, land plot, federal law, easement, right registration, standard and legal base, categories of lands, utilities.

Введение. Развитие инфраструктуры на обширной территории Российской Федерации не представляется возможным без линейных объектов, тем не менее в законодательстве страны до сих пор нет четкого определения, что же именно они собой представляют.

Наличие линейных объектов делает возможными передачу и получение сырья, выработку энергии, продукции и т.д. В связи с исключительной важностью линейных объектов на территории России необходимо все-таки разработать четкую правовую регламентацию и конкретизировать нормы поведения участников их эксплуатации для планирования дальнейшего экономического развития ключевых секторов экономики.

На сегодняшний день общая протяженность линейных объектов в Российской Федерации не определена. Согласно некоторым исследованиям, она превышает миллион километров, в этой связи возникает вполне понятное недоумение, почему при такой значительной протяженности различных видов линейных объектов для них до сих пор не сформировано четкое определение.

При решении некоторых вопросов правового характера, которые непосредственно связаны с эксплуатацией линейных объектов (дорог, путепроводов, железных дорог, систем канализации, линий электропередачи, газопроводов и прочее) правоприменители сталкиваются с большим количеством проблем, которые вызваны несовершенством российского законодательства, а именно с полным отсутствием четкой нормативно-правовой базы, которая позволяла бы прийти к однозначной юридической практике.

Актуальность выбранной темы обусловлена, в первую очередь, тем, что в Российской Федерации практически отсутствуют исследования, которые были бы посвящены вопросам понятийного регулирования отношений, связанных с линейными сооружениями. Так, согласно ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ линейным объектом считаются автомобильные дороги, железнодорожные линии, линейно-кабельные сооружения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и прочие аналогичные сооружения [1]. Между тем в ФЗ от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» линейными объектами считаются линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, линии электропередачи, дороги, нефтепроводы, газопроводы, трубопроводы, железнодорожные линии и прочие подобные им сооружения [2]. Некоторые виды линейных объектов, такие как фуникулеры, линии метрополитена, туннели, акведуки, мосты, путепроводы, вообще не учтены в федеральном законодательстве [3]

Согласно более новому «Техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений» (ч.2 ст.2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ) сеть инженерно-технического обеспечения — это совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений; система инженерно-технического обеспечения — одна из систем здания, сооружения предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности; сооружения представлены как результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и(или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида [3].

В Федеральном законе от 07.07.2003г. №126-ФЗ «О связи» в п.6 ст.2 линейно-кабельными сооружениями называются сооружения электронной связи и иные объекты инженерной инфраструктуры, приспособленные или созданные в целях размещения кабелей связи. К ним относятся подземные и наземные сооружения специализированных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов, закрытые подземные переходы, кабельные переходы через водные преграды, кабельная канализация [4].

Все эти определения более или менее полно отражают суть понятий, применяемых на практике для подготовки нормативно-технической документации, но являются

исключительно специализированными и не могут быть использованы в качестве юридической базы определений, а значит, быть универсальными.

Тем не менее, в нашей стране предпринимаются попытки разрешения сложившейся ситуации, связанной с отсутствием четко сформулированного законодательством определения и регулирования правоотношений, связанных с определением линейного объекта. Этим занимаются органы исполнительной власти Российской Федерации.

В постановлении правительства Российской Федерации от 11.02.2005 №68 в отношении линейных объектов приняты особенности государственной регистрации права и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи. Согласно постановлению линейно-кабельные сооружения связи — это совокупность разнородных недвижимых вещей, технологически образующих единое целое, соединенных являющимися движимым имуществом физическими цепями (кабелями), имеющих одновременно следующие признаки:

- наличие функциональной технологической взаимосвязанности;
- предназначение их для использования по общему целевому назначению для размещения кабеля связи;
- наличие протяженности (длины).

Анализ определений линейного объекта из разных нормативно-правовых документов показывает, что четкого определения линейному объекту не дано, а существует лишь перечень объектов, подходящих под эту категорию. Такие объекты рассмотрены и приведены в табл. 1.

Таблица 1

Характеристики линейных объектов

№ п/п	Характеристика линейного объекта	Описание и пояснение к характеристике
1	Протяженность объекта	Длина объекта намного превышает его ширину
2	Всегда сооружение	Сооружение — результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и(или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. (Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»)
3	Связь с землей	В зависимости от связи с землей можно выделить надземные (воздушные), наземные (поверхностные) и подземные линейные объекты
4	Назначение	В зависимости от назначения линейные объекты подразделяются на транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, троллейбусные линии); электрические сети; канализационные и ливневые коллекторы; линии связи; водоводы и водопроводы; газопроводы; нефтепроводы; водоводы; коллекторы; каналы, мелиоративные канавы

С 1 ноября 2013 года вступили в действие нормы ГК, по которым линейные объекты признаны неделимыми вещами (объектами прав). С указанной даты прекратилось исключительно прецедентное применение норм об определении состава имущества линейных объектов. С этого момента линейные объекты признаны как единый имущественный комплекс.

Особенности линейных объектов не заканчиваются их внешними и техническими характеристиками, не свойственными большинству объектов недвижимости. В связи со сложностью определения параметров этих объектов существуют сложности и в их кадастровом учете, и в получении прав на них в установленном порядке.

Таким образом, линейные объекты представляют собой сложный объект, как с точки зрения правового режима, так и с точки зрения строительства и эксплуатации.

Линейные объекты в зависимости от связи с землей можно классифицировать на следующие группы: наземные (воздушные); наземные (поверхностные); подземные, подводные, надводные, в сооружениях (рис 1).

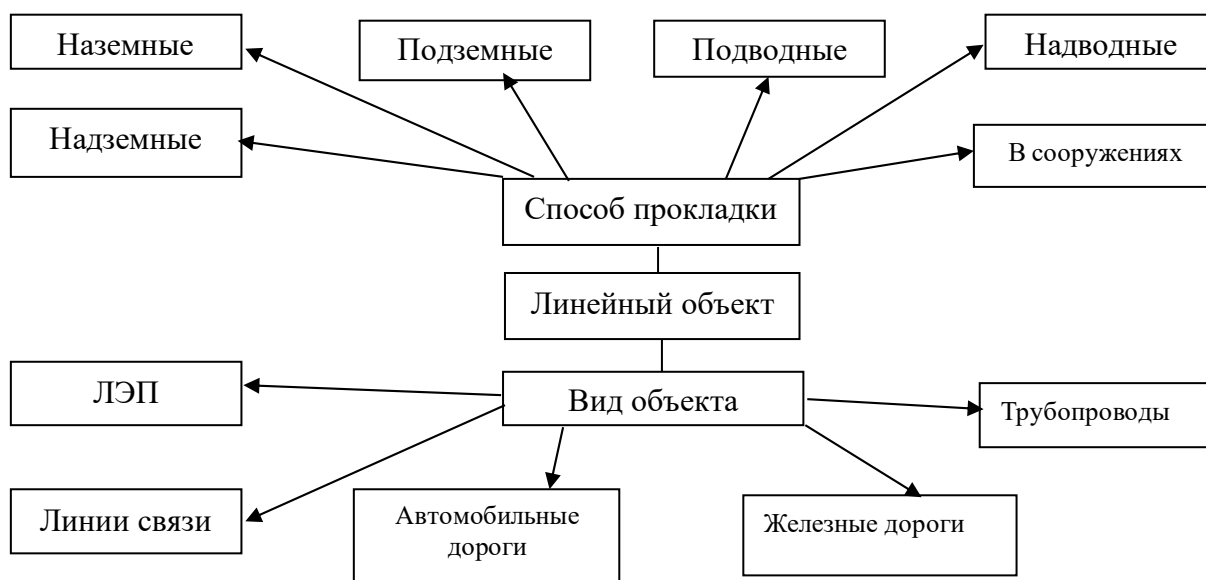


Рис. 1 Классификация линейных объектов в зависимости от связи с землей

В зависимости от назначения линейные объекты можно разделить на:

- транспортные коммуникации (железные дороги, автомобильные дороги, троллейбусные линии);
- электрические сети;
- канализационные и ливневые коллекторы;
- линии связи;
- водоводы и водопроводы;
- трубопроводы;
- газопроводы;
- нефтепроводы;
- водоводы;
- коллекторы;
- каналы, мелиоративные каналы;
- мосты.

Не относятся к линейным сооружениям, так называемые площадные объекты, технологически связанные с линейными сооружениями. Например, технологически связанные с трубопроводами емкости для хранения конденсата, земляные амбары для аварийного выпуска продукции, технологические установки подготовки продукции к транспортировке, головные и промежуточные перекачивающие и наливные насосные станции, резервуарные парки, компрессорные и газораспределительные станции, узлы измерения продукции, наливные и сливные эстакады, станции подземного хранения газа, пункты подогрева нефти, нефтепродуктов и другие подобные сооружения, сооружения электросвязи, созданные или приспособленные не для размещения кабелей связи, сооружения электроэнергетики, не являющиеся сооружениями кабельных линий электропередачи, в том числе подстанции, распределительные пункты и другие подобные сооружения электроэнергетики, а также объекты автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного и воздушного транспорта.

Несмотря на множественные попытки получить конкретное определение линейного объекта, его по сей день не существует. Исходя из вышеизложенного, представляется необходимым утвердить на законодательном уровне четко сформулированное определение линейного объекта, которое будет наиболее полно и

развернуто раскрывать все его особенности, и включить это определение в ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Тем не менее, сводить все многочисленные виды линейных объектов в одно определение не рационально, поскольку у этих многочисленных объектов существует отраслевая спецификация, которую, безусловно, необходимо учитывать при разработке определения.

Также необходимо учесть наличие площадных и иных объектов, которые связаны с линейным объектом, это трансформаторы, насосные станции, станции подземного хранения газа, емкости для хранения конденсата, пункты подогрева нефти и т.д.

Введение в федеральное законодательство определения «линейный объект» должно сопровождаться данными о классификации и разграничении этих объектов по их видам, в противном случае это может привести к неверному пониманию и ущемлению прав собственников при возникновении вопросов, связанных с эксплуатацией их имущества. Например, такая ситуация может сложиться в случае введения публичных сервитутов в отношении земельных участков с целью размещения и эксплуатации линейных объектов. Сервитут же в отношении линейного объекта имеет большое значение для обеспечения развития территории России.

Представленные выше аргументы позволяют сделать вывод о том, что для решения проблемы линейных объектов в первую очередь необходимо формирование в федеральном законодательстве обширного, полного, всеобъемлющего, конкретизированного определения линейного объекта, что будет обеспечивать функционирование всех отраслей, которые так или иначе связаны с линейными объектами, таких как строительство, юриспруденция, налоговая сфера и другие.

Оформление права собственности на земельные участки, в границах которых расположены линейные объекты. Проблемы при формировании земельных участков под линейными объектами могут быть связаны, например, с наличием нескольких собственников земельных участков, на которых расположен линейный объект, значительной протяженностью объекта, расположением линейного объекта в границах земельных участков, принадлежащим к различным категориям земель (земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса) [3].

Решение данной проблемы является максимально актуальной в современной России, где высоки темпы строительства, в том числе и такого масштабного, как возведение линейных объектов значительной протяженности. В случае максимально грамотного ее решения можно добиться положительных результатов в совершенствовании законодательства Российской Федерации. Например, это поможет повысить экономическую эффективность в сфере строительства линейных объектов, а также снизить трудоемкость процесса оформления необходимой документации, более того, решение этой проблемы снизит риск возникновения конфликтных ситуаций между собственниками земельных участков и регистрирующими органами Российской Федерации.

Отсутствие оформленных в соответствии с нормами российского законодательства документов в отношении земельных участков, к сожалению, приводит к увеличению сроков работ, в частности, затрудняется процесс получения разрешения на строительство линейного объекта и его последующего ввода в эксплуатацию, а также государственной регистрации права на линейные объекты. В связи с этим необходимым условием для оптимизации процесса формирования земельных участков под линейные объекты является наличие документов, которые подтверждают право пользования или право

собственности для земельного участка. При оформлении прав в отношении земельного участка или участков в период строительства линейного объекта появляется необходимость заключения договора аренды (субаренды) или договора купли-продажи, либо решения об оформлении сервитута [5].

Необходимо обратить внимание на тот факт, что оформление права собственности для юридических и физических лиц имеет свои особенности, связанные, прежде всего, с количеством участков общедолевой собственности. В случае, если количество земельных участков превышает пять штук, то процесс оформления прав на такие участки становится более сложным, в силу того, что требуется проведение коллективного собрания всех собственников земельных участков. Как показывает практика, в таких случаях весьма сложно достичь коллегиального решения в связи с большим количеством личных мнений собственников относительно решаемого вопроса. Это, прежде всего, связано с тем, что каждый собственник преследует достижение максимально выгодных условий лично для себя, реже задумывается о достижении общей цели на максимально выгодных условиях для всех собственников земельных участков [3].

Схема оформления прав на земельные участки, находящиеся одновременно в собственности у физических и юридических лиц, является весьма сложной и многоступенчатой (рис.2).

Представленный на рис. 2 порядок оформления прав на земельные участки говорит о том, что работу с оформлением прав на земельные участки, которые находятся в собственности у физических и юридических лиц, необходимо начинать с получения сведений (выписка, КПП) из Единого государственного реестра недвижимости, затем необходимо получить копии правоустанавливающих документов, которые подтверждают право на пользование земельными участками, находящимися в общей долевой собственности, потом необходимо провести собрание всех собственников земельных участков. Далее необходимо подать информацию о проведении собрания собственников земельных участков в официальные средства массовой информации конкретного поселения, в которой будут содержаться сведения о дате, месте и целях проведения данного собрания. Перед тем как провести собрание собственников земельных участков необходимо сформировать повестку дня, которая будет впоследствии согласовываться с землепользователями [6].

Результатом собрания собственников земельных участков является протокол, на основании которого будет сформировано решение о проведении кадастровых работ.

На данном этапе рациональным решением будет подсчет потенциальных убытков и стоимости последующей биологической рекультивации земель. После постановки земельного участка на государственный кадастровый учет необходимо либо заключить соглашение об установлении сервитута, либо оформить договор купли-продажи или аренды [1].



Рис. 2. Схема оформления прав на участки, находящиеся в собственности у физических и юридических лиц

Заключение (выводы). В современном российском законодательстве существует множество проблем, которые требуют скорейшего решения, несомненно, к таким проблемам можно отнести и проблемы оформления права собственности на земельные участки, в границах которых расположены линейные объекты. Подводя итог вышеизложенному, можно сделать вывод о том, что четкое соблюдение нормативно-правовой документации в отношении регистрации права на земельные участки под линейными объектами позволит сократить трудоемкость, сметную стоимость и что не менее важно стоимость проводимых работ за счет правильной организации технологического процесса и предотвращения потенциальной возможности возникновения всевозможных споров и судебных разбирательств с правообладателями земельных участков.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс РФ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 17.08.17).

2. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую : федер. закон : [принят Государственной Думой 3 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 8 декабря 2004 года] [Электронный ресурс] / Консультант плюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (дата обращения: 17.08.17).

3. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений : федер. закон : [принят Государственной Думой 23 декабря 2009 года, одобрен Советом Федерации 25 декабря 2009 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/ (дата обращения: 17.08.17).

4. О связи : федер. закон : [принят Государственной Думой 18 июня 2003 года, одобрен Советом Федерации 25 июня 2003 года] [Электронный ресурс]/КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43224/ (дата обращения: 17.08.17).

5. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/ (дата обращения: 17.08.17).

6. Земельный кодекс РФ (ред. от 29.07.2017) : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 17.08.17).

Bibliography

1. Town-planning code of the Russian Federation: [it is accepted by the State Duma on December 22, 2004, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on December 24, 2004] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of the address: 17.08.17).

2. About the translation of lands or land plots from one category in another: feeder. law: [it is accepted by the State Duma on December 3, 2004, the electronic resource] / the Consultant plus is approved by the Federation Council on December 8, 2004] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_50874/ (date of the address: 17.08.17).

3. Technical regulations about safety of buildings and constructions: feeder. law: [it is accepted by the State Duma on December 23, 2009, the electronic resource] / ConsultantPlus is

approved by the Federation Council on December 25, 2009] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95720/ (date of the address: 17.08.17).

4. About communication: feeder. law: [it is accepted by the State Duma on June 18, 2003, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on June 25, 2003] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43224/ (date of the address: 17.08.17).

5. About enforcement of the Housing code of the Russian Federation: feeder. law: [it is accepted by the State Duma on December 22, 2004, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on December 24, 2004] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51061/ (date of the address: 17.08.17).

6. The land code of the Russian Federation (an edition from 7/29/2017): [it is accepted by the State Duma on September 28, 2001, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on October 10, 2001] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (date of the address: 17.08.17).

Вячеслав Владимирович Поляков – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Vyacheslav Vladimirovich Polyakov - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor «Economy of environmental management and the inventory» of the Don state technical university.

Екатерина Александровна Корзунова – магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Ekaterina Aleksandrovna Korzunova – the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

Мария Федоровна Руссу - магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Maria Fiodorovna Russu - the undergraduate of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 201-91-66; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
