

Линейные объекты недвижимости и проблемы по их формированию и постановке на государственный кадастровый учет

А. В. Линовская^{1}, И. А. Гиниятов¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация,
* e-mail: nutalin@mail.ru

Аннотация. Настоящая статья посвящена проблемам, возникающим при формировании линейных объектов недвижимости, их кадастровом учете и регистрации прав на них. Обозначены проблемы ввиду отсутствия единого понятия «линейного объекта» и сложностей, возникающих при отводе земельных участков под строительство линейных объектов. Проведен анализ основных законодательных документов в данной сфере деятельности. Отмечены некоторые особенности линейных объектов. В результате сделаны соответствующие выводы относительно понятия линейного объекта.

Ключевые слова: объекты недвижимости, линейные объекты, виды линейных объектов, кадастровые работы, государственный кадастровый учет, единый государственный реестр недвижимости, земельные участки

Linear real estate objects and problems of their formation and registration for state cadastral registration

A. V. Linovskaya^{1}, I. A. Giniyatov¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation,
* e-mail: nutalin@mail.ru

Abstract. This article is devoted to the problems arising in the formation of linear real estate objects, their cadastral registration and registration of rights to them. The problems are identified due to the lack of a single concept of a "linear object" and the difficulties that arise when allocating land plots for the construction of linear objects. The analysis of the main legislative documents in this field of activity is carried out. Some features of linear objects are noted. As a result, the corresponding conclusions are made regarding the concept of a linear object.

Keywords: real estate objects, linear objects, types of linear objects, cadastral works, state cadastral registration, unified state register of real estate, land plots

Введение

Проблема отсутствия механизма оперативного и всестороннего нормативно-правового регулирования земельно-имущественных и градостроительных отношений, связанных с линейными объектами, негативно сказывается на земельном и градостроительном законодательстве Российской Федерации и, непосредственно, на образовании линейных объектов, их учете и регистрации прав на них [1]. Отчасти это связано с тем, что существующее в настоящее время за-

конодательство не устанавливает единого понятия «линейного объекта», которое бы в полной мере определило все аспекты его создания и функционирования. При этом неоднократные упоминания линейных объектов в различных нормативно-правовых актах представлены лишь в виде перечисления их видов в различных вариациях без четкой формулировки самого понятия, устанавливающего виды и признаки таких объектов [3]. Данная проблема является слабой стороной законодательства, что, в свою очередь, вызывает целый спектр правовых и технологических проблем.

Для размещения линейных объектов необходимым условием является соответствующее оформление земельных участков (ЗУ), на которых в будущем планируется их размещение. При отводе участков под строительство линейных объектов возникает ряд проблем, значительно увеличивающих сроки оформления необходимых документов: отсутствие необходимых законодательных норм, что является немаловажной для решения проблемой [3].

Исходя из вышеизложенного, можно сформулировать цель данной работы: рассмотрение существующих проблем, возникающих при формировании линейных объектов и постановке их на государственный кадастровый учет (ГКУ).

Методы и материалы

При выполнении работы были изучены различные точки зрения и мнения авторов, изложенные в научных работах, касающихся проблем формирования линейных объектов недвижимости, постановки их на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на них, рассмотрены основные документы Российского законодательства в данной сфере деятельности. При этом были использованы такие методы научного исследования, как анализ, сравнение, аналогия и систематизация.

Результаты

Согласно статье 1 Градостроительного Кодекса РФ [1] к перечню линейных объектов относят:

- линии электропередачи (ЛЭП) и линии связи;
- железные дороги, метро;
- дорожные магистрали;
- кабельные линии;
- коллекторы;
- разновидности пролагаемых труб для прохождения по ним воды, газа и иных продуктов жизнеобеспечения;
- прохождение ливневых каналов, а также другие важные объекты государственной собственности.

В строительстве все линейные объекты классифицируются по основным группам в соответствии со своим реальным размещением на надземные, наземные и подземные объекты [10]. Значительного размера линейные конструкции в различных промышленных областях возводятся на территории РФ в целях обеспечения нормальной жизнедеятельности населения. Законодательство обязывает

осуществлять постановку на ГКУ любое такое сооружение [2]. Каждому объекту линейного характера присваивается кадастровый номер и сведения о нем вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. Это связано, в первую очередь, с тем, что перемещение линейных объектов в пространстве влечет несоизмеримый ущерб их назначению [6]. Специалист, занимающийся постановкой на ГКУ линейного объекта, фиксирует характерные признаки, такие как:

- данные о протяженности;
- величину площади;
- основные материалы, взятые для монтажа;
- уровень залегания на глубине и другие факторы.

Главной особенностью линейных объектов является их протяженность, которая обуславливается прохождением линейных объектов, как правило, по значительному числу ЗУ, относящихся к разным категориям земель и к разным правам пользования, что обуславливает сложность отвода участков для строительства и подготовки документации по планировке территории. Данная особенность подразумевает подготовку межевых планов по каждому из таких участков [3].

Так при отводе ЗУ под строительство линейных объектов возникают проблемы, значительно увеличивающие сроки оформления необходимых документов. Эти проблемы вызваны различными факторами, один из которых – отсутствие необходимых законодательных норм [9]. По этой причине Минэкономразвития РФ установило, что все ЗУ, необходимые для размещения линейных объектов, приравниваются к многоконтурным участкам – объектам недвижимости, граница которых представлена несколькими замкнутыми контурами [7].

В настоящее время в некоторых случаях формирование отдельных ЗУ для размещения на них линейных объектов, как это прописано в земельном законодательстве, не представляется возможным [4]. Так, например, в черте городских территорий линейные объекты располагаются вдоль улиц над и под другими линейными объектами (тротуар, кабели связи, провода уличного освещения и т. д.) и разграничить землю под ними на множество самостоятельных участков не получится.

Калюкина Н. В. в своей статье [4] указывает на то, что для эксплуатации ряда линейных объектов требуется полное владение ЗУ, что обеспечивается правом, исключаяющим права пользования третьих лиц. При этом наличие на участке некоторых линейных объектов не затрудняет использование ЗУ, однако само их наличие на участке вызывает некоторые неудобства для собственника такого участка.

Несмотря на быстро развивающуюся в настоящее время в РФ систему кадастра недвижимости, все предоставляемые из него сведения ограничены плоским двумерным изображением. Это связано с тем, что в кадастре не учитывается третья пространственная координата – высота. Зачастую линейные объекты имеют форму полилинии или ломаной кривой, которая может пересекать саму себя, из-за чего такие пространственные объекты невозможно достоверно отобразить в плоской проекции. В конечном итоге это вызывает определенные сложности при постановке таких объектов на ГКУ. Например, такие подземные ли-

нейные объекты, как трубопроводы, коллекторы, линии метро и другие, являются неотъемлемыми элементами городской инфраструктуры, но описанная выше проблема ограничивает возможность регистрации прав муниципалитетов на эти объекты, что приводит к различным имущественным спорам. Данная ситуация указывает на то, что существует острая необходимость развития трехмерного кадастра недвижимости с наложенной атрибутивной информацией.

Линейные объекты располагаются как на территориях, которые находятся в чей-то собственности, так и на территориях, на которые нет официального документа о праве владения. В обоих случаях сервитут является наиболее удобным способом для решения проблем, с которыми сталкиваются собственники ЗУ. Например, когда необходимо обеспечить проход к участку, прокладку и эксплуатацию ЛЭП. Сервитут, как право пользования чужим ЗУ, требует соглашения сторон и в обязательном регистрируется. Так, публичный сервитут устанавливается в целях обеспечения нужд государства, муниципального образования, исключая изъятие земли, являющейся чей-то собственностью [6]. В иных случаях размещение линейных объектов осуществляется без предоставления ЗУ.

Согласно представленной выше классификации линейных объектов в строительстве, все линейные объекты условно можно разделить на две группы [4]:

- линейные объекты, на которые требуется оформление ЗУ в пределах, утвержденных документацией по планировке территории. К таким объектам в основном относятся линейные объекты наземного типа (авто- и железные дороги, ЛЭП, каналы, газопроводы, водоводы, акведуки и т. д.);

- линейные объекты, на которые оформление ЗУ для их размещения не требуется – надземные и подземные объекты (сети инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений и т. д.).

Согласно пункту 11 статьи 48 ГрК РФ для подготовки проектной документации линейных объектов необходим проект планировки и межевания территории [1]. Размер ЗУ для размещения на нем линейных объектов устанавливается согласно строительным нормам и правилам или нормативно-правовым актам с учетом назначения размещаемого объекта. А формирование ЗУ для размещения линейных объектов производится согласно нормам отвода для отдельных видов линейных объектов [9].

На основании всего вышеизложенного, каждый линейный объект можно определить, как сооружение, обладающее:

- неразрывной связью с землей;
- признаком неделимости;
- протяженностью, значительно превышающей его ширину;
- а также иными признаками, присущими объектам недвижимости согласно статье 130 ГК РФ [6].

Зайнуллин Р. А. в своей работе [8] предлагает следующее понятие линейного объекта: «система либо часть системы инженерно-технического обеспечения, в составе разнородных вещей, функционально и технологически взаимосвязанных, используемых в одном производственном процессе, выполненного

надземным, наземным, подземным, а также подводным способом, предназначенный для выполнения производственных и транспортных функций, включая элементы вспомогательного и (или) дополнительного назначения».

Предлагаемые разными авторами определения линейного объекта позволяют сделать некоторые основополагающие выводы относительно самого понятия линейного объекта: во-первых, это объект недвижимости; во-вторых, это некоторое сооружение, предназначенное для снабжения зданий и строений различным ресурсом; в-третьих, длина его существенно превышает ширину; в-четвертых, для обеспечения нормального функционирования линейного объекта необходим земельный участок.

Однако, следует учесть тот факт, что попытка определения всех существующих линейных объектов через единое понятие и введение для них единого правового регулирования не совсем корректна. Ведь важно учитывать специфику каждого линейного объекта. Именно поэтому следует вывести определение для иных объектов, технологически связанных с линейными (трансформаторы, насосные станции и т. д.). Отсюда вытекает следующий, не менее важный для решения, вопрос о классификации линейных объектов и разграничении их на подвиды. Иначе это приводит к ущемлению прав собственников при размещении и эксплуатации линейных объектов [8].

Стоит отметить, что некоторые авторы отделяют линейные объекты и линейные сооружения, считая, что линейный объект представляет собой более широкое понятие, охватывающее комплекс неразрывно связанных как физически, так и технологически движимых и недвижимых вещей [11]. Так актуальным, на наш взгляд, является вопрос о возможности отнесения всех используемых при эксплуатации линейных объектов и вещей к понятию «единый недвижимый комплекс».

Заключение

Таким образом, в данной работе мы рассмотрели некоторые проблемы, возникающие при формировании линейных объектов недвижимости, их кадастровом учете и регистрации прав на них. При этом мы проанализировали основные документы Российского законодательства в данной сфере деятельности и привели существующие упоминания линейных объектов и их видов; выделили некоторые особенности линейных объектов; кратко затронули проблемы, возникающие при отводе земельных участков под строительство линейных объектов; изучили различные точки зрения и мнения авторов по изучаемой теме; сделали соответствующие выводы относительно понятия линейного объекта; предположили, что линейные объекты и все используемые при их эксплуатации вещи можно отнести к понятию единого недвижимого комплекса. Несмотря на сложности в оформлении и эксплуатации линейных объектов при использовании конструкции единого недвижимого комплекса, в теории это позволяет упростить постановку на ГКУ линейных объектов, регистрацию прав на них и саму реализацию объектов. В связи с этим для увеличения эффективности и практической востребованности применения единого недвижимого комплекса в гражданском обороте необходимо усовершенствование действующего законодательства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022). – Текст : электронный // Справочная правовая система Консультант Плюс : официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/.
2. О государственной регистрации недвижимости. Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 20.10.2022). – Текст : электронный // Справочная правовая система Консультант Плюс : официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
3. О кадастровой деятельности. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2022). – Текст : электронный // Справочная правовая система Консультант Плюс : официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/.
4. Калюкина, Н. В. Особенности кадастровой деятельности в отношении линейных объектов / Н. В. Калюкина. – Текст : электронный // Кадастр недвижимости. – 2014. – № 3 (36). – С. 70-74. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=21977047>.
5. Рягузова, С. Е. Проблемы государственной регистрации прав на линейные объекты / С. Е. Рягузова – Текст : электронный // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – Т. 3. – № 3. – С. 23-29. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=19410815>.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022). – Текст : электронный // Справочная правовая система Консультант Плюс : официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
7. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.01.2009 г. №266-ИМ/Д23. – Текст : электронный // Справочная правовая система Консультант Плюс : официальный сайт. – 2022. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_85539/.
8. Зайнуллин, Р. А. понятие и виды линейных объектов в современном российском законодательстве / Р. А. Зайнуллин. – Текст : электронный // Вестник экономики, права и социологии. – 2012. – № 4. – С. 160-163. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=19624668>.
9. Плахова, Е. С. Технологические особенности осуществления кадастровых работ в отношении линейных объектов / Е. С. Плахова, Н. С. Тадюков, Н. О. Митрофанова. – Текст : электронный // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – Т. 7. – С. 260-268. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=41396771>.
10. Стуков, Н. С. Проблемы кадастрового учета земельных участков, находящихся под линейными объектами / Н. С. Стуков. – Текст : электронный // Bstudy.net : [сайт]. – 2018. – 28 сент. – URL: https://bstudy.net/624686/pravo/problemu_kadaastrovogo_uchyota_zemelnyh_uchastkov_nahodyaschihsya_lineynymi_obektami?ysclid=18ya6df0h6749424693.
11. Мельников, Н. К вопросу о понятии линейного объекта и некоторых особенностях правового режима земельных участков, занятых такими объектами / Н. Мельников. – Текст : непосредственный // Хозяйство и право. – 2017. – С. 622-623.
12. Ламонова, Е. Что такое единый недвижимый комплекс (ЕНК) / Е. Ламонова. – Текст : электронный // Geostart : взгляд инженера : [сайт]. – 2021. – 23 апр. – URL: <https://geostart.ru/post/743>.
13. Комаров, Д. С. Критерии отнесения линейных объектов к объектам недвижимого имущества / Д. С. Комаров, А. Б. Кончаков. – Текст : непосредственный // Научное обеспечение агропромышленного комплекса. – 2017. – Ч. 1. – С. 115-122. / Н. Мельников. – Текст : непосредственный // Хозяйство и право. – 2017. – С. 622-623.
14. Рягузова, С. Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды / С. Е. Рягузова, И. В. Пархоменко. – Текст : электронный // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – Т. 3. – № 3. – С. 13-22. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=19410814>.

15. Ершов, А. Постановка на кадастровый учет линейных объектов / А. Ершов. – Текст : электронный // Кадастровый инженер в СПб Александр Ершов : [сайт]. – 2019. – 4 апр. – URL: <https://adershov.ru/postanovka-na-kadastruvyuy-uchet-lineynukh-obyektov>.

16. Бердюгина, А. А. Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав линейных объектов / А. А. Бердюгина, А. В. Чернов. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – Ч. 1. – С. 84-91.

17. Бугаева, И. А. Совершенствование технологии установления и внесения в ЕГРН зон с особыми условиями использования территории линейных объектов / И. А. Бугаева, Н. О. Бороздина, В. И. Норкин. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – Ч. 1. – С. 115-122.

18. Колмакова, А. И. Специфика оформления прав собственности при пересечении линейным объектом земель лесного фонда / А. И. Колмакова, Н. О. Бороздина. – Текст : непосредственный // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – Ч. 2. – С. 62-66.

© А. В. Линовская, И. А. Гиниятов, 2023