

## СПОСОБЫ ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ ГАЗОПРОВОДОВ

И.А. Лепехин, Ю.С. Назарко

© Лепехин И.А., Назарко Ю.С., 2024

***Аннотация.** Изучены различные способы оформления земельно-имущественных отношений при строительстве и эксплуатации газопроводов как линейных объектов недвижимости. Проведен сравнительный анализ сервитута (в частности, публичного) и аренды, используемых при оформлении соответствующих правоотношений. Выделены преимущества и недостатки каждого способа.*

***Ключевые слова:** земля, земельный участок, недвижимость, линейный объект, трубопровод, газопровод, сервитут, аренда, земельно-имущественные отношения, охранный зона.*

В соответствии с Земельным кодексом РФ [1] (ЗК РФ) земельный фонд страны делится на категории земель в зависимости от целевого назначения, а именно: 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.

Трубопроводный транспорт может быть размещен на землях сельскохозяйственного назначения в соответствии с п. 2 ст. 78 ЗК РФ; населенных пунктов в качестве инженерной инфраструктуры для обеспечения населения энергоресурсами; лесного фонда согласно ст. 45 Лесного кодекса РФ [2].

Земельные участки и земли, необходимые для размещения трубопроводов, могут предоставляться владельцу трубопровода или его представителю во временное или постоянное пользование на возмездной или безвозмездной основе в зависимости от выбранной процедуры оформления земельно-имущественных отношений / формы собственности / категории земель и иных факторов.

В настоящее время практика образования (выделения) специальных земельных участков в полосе отвода трубопровода не особо распространена. Далеко не для каждого линейного объекта такого рода нужно разрабатывать документацию, в которой фиксируется планировка

территории и на основании которой в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносятся сведения об образованных/выделенных земельных участках путем изъятия.

Отметим, что объекты трубопроводного транспорта (такие как газопроводы, водопроводы, сети теплоснабжения, канализации) прокладываются по земельным участкам, которые активно используются, например, в сельском или личном подсобном хозяйстве, во время жилищного строительства и пр. Вследствие этого изъятие данных территорий окажет негативное влияние на дальнейшее пользование и распоряжение земельными участками.

Одной из наиболее популярных процедур оформления земельных отношений в целях строительства и эксплуатации трубопроводов является установление публичного сервитута. В соответствии со ст. 39.37 ЗК РФ он может быть установлен в целях:

- строительства, реконструкции, эксплуатации, капитального ремонта объектов трубопроводного транспорта, их неотъемлемых технологических частей;

- складирования строительных и иных материалов, возведения некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) размещения строительной техники;

- реконструкции, капитального ремонта участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами;

- размещения автомобильных дорог и железнодорожных путей в тоннелях;

- прокладки, переустройства, переноса инженерных коммуникаций, их эксплуатации в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

- проведения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведения инженерных изысканий для строительства;

- устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам [1].

Указанный сервитут устанавливается решением исполнительного органа власти или органа местного самоуправления на основании ходатайства.

Решение об установлении публичного сервитута для размещения линейного объекта федерального значения принимает исполнительный орган государственной власти федерального уровня, объекта регио-

нального значения – исполнительный орган государственной власти регионального уровня соответственно, линейного объекта местного значения – орган местного самоуправления [3].

На основании принятого решения с правообладателями земельных участков заключается соглашение, где прописана плата за публичный сервитут согласно отчету об оценке [3]. В случае если эти участки находятся в государственной или муниципальной собственности, соглашение не заключается: производится плата за публичный сервитут исходя из расчета платы, который реализуется, как правило, органом местного самоуправления.

В соответствии со ст. 48 ЗК РФ публичный сервитут может быть прекращен при наличии соответствующего решения о прекращении публичного сервитута органа, принимавшего решение об его установлении, а также по истечении срока этого сервитута, из-за отсутствия деятельности в течение двух и более лет, невнесения платы за сервитут в случае отказа обладателя публичного сервитута от него. Прекращение подлежит государственной регистрации в ЕГРН [3].

Для размещения линейных объектов в пределах одного населенного пункта довольно распространенной практикой является установление сервитута, ранее именуемого частным. Правила регулирования установления такого рода сервитута закреплены в ст. 274 Гражданского кодекса РФ [4], согласно которой данный вид обременения может быть применен для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок; строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием; других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть удовлетворены без установления сервитута. Такой сервитут, как правило, устанавливается по соглашению сторон. Установление сервитута подлежит государственной регистрации в определенном порядке при регистрации прав на недвижимое имущество [4]. Размер платы за сервитут становится ясен после составления отчета об оценке специализированной организацией.

Стоит отметить, что существует схожая с процедурой установления сервитута процедура оформления земельно-имущественных отношений, а именно заключение договора аренды.

Аренда земельных участков – это договорное соглашение между арендодателем и арендатором. Предметом договора аренды является земельный участок или его части в установленных границах и на конкретный срок. Арендатор выплачивает арендную плату, соблюдает установленные правила использования земельного участка / частей земельного участка и имеет некоторые возможности изменять арендуемую территорию [5].

Земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в некоторых случаях можно использовать без предоставления земельных участков и установления сервитута (в частности, публичного), о которых мы скажем ниже.

В соответствии с п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ и «Правилами выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности» [6] может осуществляться пользование земельными участками и их частями в следующих случаях:

- 1) проведения инженерных изысканий;
- 2) капитального или текущего ремонта линейного объекта;
- 3) возведения некапитальных строений, сооружений, складирования строительных и иных материалов, техники;
- 4) осуществления геологического изучения недр;
- 5) реализации деятельности, призванной сохранять и развивать традиционный образ жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов;
- 6) размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций;
- 7) возведения некапитальных строений, сооружений, предназначенных для осуществления товарной аквакультуры (товарного рыболовства);
- 8) возведения некапитальных строений, сооружений (в том числе нестационарных торговых объектов) с целью осуществления рекреационной деятельности в национальных парках;
- 9) возведения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, (в частности, для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства);
- 10) обеспечения судоходства (возведения на береговой полосе в пределах внутренних водных путей некапитальных строений, сооружений).

Разрешение на использование соответствующих земельных участков выдается уполномоченным органом власти (в случае с муниципальной собственностью – органом местного самоуправления; собственностью субъекта РФ – уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ; собственностью РФ (кроме земель лесного фонда) – территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимуществом)).

Согласно п. 8 ст. 90 ЗК РФ, ограничение права собственников на земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным, возникает после внесения сведений в ЕГРН о границах охранной зоны линейного объекта [1]. После установления охранной зоны газопровода накладываются ограничения на применение территории в границах этой зоны в соответствии с

Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» [7].

По результатам анализа процедуры оформления земельно-имущественных отношений, возникающих при строительстве и эксплуатации газопроводов, можно сделать выводы:

1. Установление публичного сервитута для строительства и эксплуатации газопроводов является в большинстве случаев наиболее оптимальным решением, так как данный способ оформления позволяет сократить сроки строительства [8].

2. Указанный сервитут устанавливается только тогда, когда другим способом нельзя удовлетворить нужды неопределенного круга лиц, при этом он должен быть необременительным для пользователя земельного участка собственника [9]. На практике при проектировании трассы газопровода редко учитывают интересы правообладателей, вследствие чего возникают спорные вопросы в части доступа землепользователей к своим земельным участкам, их дальнейшей эксплуатации в соответствии с видом разрешенного использования.

Довольно противоречивым аспектом такой процедуры можно считать и возможность правообладателя оспорить решение об установлении публичного сервитута лишь в течение 30 дней со дня получения правообладателем проекта соглашения [10]. В случае несогласия правообладателя с условиями соглашения обладатель публичного сервитута вправе внести плату за этот сервитут на депозит нотариуса и приступить к строительству в границах сервитута. В результате обладателю сервитута не нужно искать компромисс с правообладателями для заключения соглашения. Для корректировки этого момента законодатель должен предусмотреть механизм защиты интересов правообладателей до установления публичного сервитута, то есть на этапе ходатайствования [10]. В настоящее время у правообладателей с момента ходатайствования до опубликования правоустанавливающего документа (постановления, решения или приказа об установлении публичного сервитута) есть всего 15 рабочих дней для изложения возражений. Однако публикация объявлений на интернет-ресурсе органа власти, в газете не является эффективным методом оповещения населения.

Как отмечалось ранее, заключение соглашений об установлении сервитута или договора аренды – довольно распространенный механизм оформления любых земельно-имущественных отношений для строительства и эксплуатации газопроводов в черте населенного пункта. Основное различие между арендой и сервитутом заключается в том, что арендатор обладает большей свободой действий на арендуемом земельном участке или части земельного участка, чем лицо, в пользу которого установлен сервитут (аренда предполагает временное владение и пользование, сервитут же является правом ограниченного пользования).

Установлен сервитут может быть в ограниченном числе случаев, а при заключении договора аренды могут быть учтены все необходимые виды деятельности на арендованных территориях [5].

В случае заключения договора аренды двум сторонам сделки необходимо прийти к согласию в части арендной платы, условий использования и срока, поскольку сторона, выступающая потенциальным арендодателем, может злоупотребить своим положением (например, необоснованно завысить цену). Такие ситуации можно пресечь, если законодательно закрепить диапазон арендной платы, взимаемой во время аренды земельных участков и их частей для достижения различных целей, или ввести требование обязательной разработки отчета об оценке для выявления рыночной стоимости арендованных территорий, выступающей в качестве арендной платы.

Публичный сервитут наиболее подходит для оформления земельно-имущественных правоотношений заинтересованным в строительстве газопровода лицом, так как он позволяет минимизировать риски в случае несогласия правообладателей земельных участков, на которых планируется размещать указанный линейный объект недвижимости. Однако процедура установления и осуществления рассмотренного сервитута несовершенна, в ней есть недочеты и пробелы, из-за которых, в частности, могут нарушаться права правообладателей участков.

В плане удобства и гарантии правомерности правообладателям соответствующих земельных участков больше подходит оформление соглашения о сервитуте или заключение договора аренды, так как данные процедуры, как правило, реализуются в виде гражданско-правовых сделок и могут быть заключены при условии полного согласия сторон или в судебном порядке. Отметим, что такие процедуры менее «удобны» для лица – обладателя проектируемого линейного объекта. Возникающие споры, касающиеся условий соглашения об осуществлении сервитута или договора аренды, могут послужить фактором, мешающим началу строительства трубопровода, что ведет к различного рода издержкам.

Таким образом, можно констатировать, что в настоящее время существует несколько законных способов оформления земельно-имущественных отношений при строительстве газопроводов. Однако каждый способ обладает как преимуществами, так и недостатками.

### **Библиографический список**

1. Земельный кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 28.09.2001]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 11.03.2024).

2. Павличенко А.А. Правовые аспекты установления и прекращения публичного земельного сервитута // Вестник научных конференций. 2018. № 11-2 (39). С. 103–105.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации: [принят Гос. Думой 21.11.1994]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». Источник: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 11.03.2024).

4. Аренда земли и сервитут на землю: разница и особенности. Вопросы и ответы – ООО «РКЦ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://цзн.рф/blog/arenda-zemli-i-servitut-na-zemlyu-raznicza-i-osobennosti-voprosy-i-otvety-ooo-rkcz#:~:text=Таким%20образом%2C%20главное%20различие%20между,лиц%20без%20передачи%20права%20собственности> (дата обращения: 11.03.2024).

5. Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности: Постановление Правительства Рос. Федерации от 27.11.2014 № 1244. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/70807806/> (дата обращения: 11.03.2024).

6. Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей: Постановление Правительства Рос. Федерации от 20.11.2000 № 878. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант». Источник: <https://base.garant.ru/12121252/> (дата обращения: 11.03.2024).

7. Погребная О.В., Шишова А.А. Установление публичного сервитута в целях строительства линейного объекта // DISCOVERY SCIENCE RESEARCH: сборник статей международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 26 января 2020 года. Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука» (ИП Ивановская И.И.), 2020. С. 222–226.

8. Сыщенко Е.Д., Аблякимова Э.Э. Проблемы правового регулирования публичного сервитута в российском праве и процедуры его установления // Теоретический и практический потенциал современной науки: сборник научных статей. М.: Перо, 2019. Ч. V. С. 266–271.

9. Григорьев С.А., Еврасова Е.А., Истомина Е.В. Особенности и проблематика установления публичных сервитутов при размещении линейных объектов // Вестник факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2018. № 4. С. 49–53.

**METHODS OF REGISTRATION  
OF LAND AND PROPERTY RELATIONS  
FOR CONSTRUCTION  
AND OPERATION OF GAS PIPELINES**

**I.A. Lepekhin, Yu.S. Nazarko**

***Abstract.** Various methods of registration of land and property relations during the construction and operation of gas pipelines as linear real estate objects have been studied. A comparative analysis of an easement (in particular, a public one) and a lease used in the design of the relevant legal relations is carried out. The advantages and disadvantages of each method are highlighted.*

***Keywords:** land, land plot, real estate, linear facility, pipeline, gas pipeline, easement, lease, land and property relations, gas pipeline protection zone.*

Об авторах:

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет, Тверь. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

НАЗАРКО Юлия Сергеевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет; помощник кадастрового инженера в ООО «Гамма», Тверь. E-mail: Nazarkoyulya77@mail.ru

About the authors:

LEPEKHIN Ilya Alexandrovich – Candidate of Law Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@rambler.ru

NAZARKO Yulia Sergeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver; assistant cadastral engineer at GAMMA LLC, Tver. E-mail: Nazarkoyulya77@mail.ru