

**ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАВОВОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ
ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ
(ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ)**

© 2018 Д.Р. Сабирова

Московский государственный университет геодезии и картографии, Москва (Россия)

Поступила 25.03.2018

Совершенствование земельных отношений и повышение эффективности землепользования при предоставлении земельных участков под строительство и эксплуатацию линейных объектов (воздушных линий электропередачи). Правовые аспекты и особенности регулирования зон с особыми режимами использования территории.

Ключевые слова: рациональное использование земель, регулирование земельных правоотношений, зоны с особыми режимами использования территории, линейные объекты, линии электропередачи.

Sabirova D.R. Perspectives of legal regulation improvement of land use, intended for linear facilities placing (overhead power lines). - Improvement of land relation and increasing the efficiency of land use in the provision of the land for the construction and exploitation of linear facilities, specifically overhead power lines. Legal aspects and particular qualities of zones regulation with special modes of land use.

Key words: rational land use, regulation of land law, zones with special modes of territory use, linear facilities, power lines.

Земля – базисный и ценнейший ресурс государства, разумное управление которым является важнейшей функцией государства.

На современном этапе реформирования государственного управления земельными ресурсами основным элементом выступает сочетание рационального использования земельных ресурсов и тесно связанными с ними объектов с учетом их экономической значимости.

Данная задача не может быть решена без налаженной регулируемой государством системы эффективного управления использованием и охраной земель. Особое положение земли, как объекта природы, хозяйствования и управления, а также приоритет охраны земли, занимает главенствующую позицию при использовании земельных ресурсов.

Совершенствование земельных отношений и повышения эффективности землепользования играет значимую роль при предоставлении и изъятии земельных участков для размещения

объектов, имеющих важное социальное и региональное значения, а также требующих вложения огромных финансовых средств, одной из разновидностей таких объектов являются линии электропередачи.

На сегодняшний день отрасль электроэнергетики является важным приоритетным направлением государства.

Присутствие объектов данной отрасли делает его привлекательным для инвестиций в строительстве, что обеспечивает и создает условия для нормального функционирования производства и жизнедеятельности людей.

Поэтому от территориального размещения линейных объектов напрямую зависит экономическое развитие конкретного региона и страны в целом.

Воздушные линии электропередачи предназначены для передачи электрического тока на расстоянии, их протяженность увеличивается каждый год на сотни километров. Основной специфической особенностью линейных объектов, и, в частности линий электропередачи, является - достаточная протяженность, прохождение по

значительному количеству земельных участков, имеющих различных собственников и правовой режим.

В современной системе регулирования земельными ресурсами, при предоставлении земельных участков под строительство и эксплуатацию линейных объектов и при определении правового режима таких участков возникает целый ряд экономических, социальных, экологических проблем и сложностей, поскольку затрагиваются интересы, как органов государственной или муниципальной власти, так и частных лиц, что делает данную тему наиболее актуальной.

Прежде всего, необходимо отметить, что в рамках действующего законодательства отсутствует определенно закрепленное понятие «линейный объект», не обозначено, какие линейные объекты относятся к недвижимому имуществу, а также однозначно не учитываются особенности линейных объектов, в связи с чем, вопрос постановки на государственный кадастровый учет в отношении земельных участков и связанных с ними линейных объектов осуществляются на основании общих норм.

Так, устранить противоречия единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра призван, вступивший в силу Федеральный закон от 29.07.2017 № 280 – ФЗ «О лесной амнистии», установивший приоритет сведений о данных земельных участках единого государственного реестра недвижимости над данными лесного реестра.

Одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению в соответствии с категорией земель и разрешенному использованию земельных участков, согласно зонированию территории.

Однако целевое назначение земельных участков не всегда позволяет осуществлять на нем строительство или эксплуатацию линейных объектов, в связи с этим возникает необходимость перевода земель из одной категории в другую, либо проведения иных процедур.

Поскольку перевод земель из одной категории в другую довольно дорогостоящая, длительная и непростая процедура, в настоящее время, целесообразной альтернативой переводу земель является определение их разрешенного использования в соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки градостроительным регламентом или на основании документов территориального планирования. При этом, разрешенное использование земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, будет определяться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

При предоставлении земельных участков для размещения линий электропередачи необходимо учитывать, что они представляют собой сооружение, которое создает вокруг себя электромагнитное поле, влияющее на окружающую среду, а также требующее отчуждения земли на период строительства и эксплуатации и, вместе с этим, ограничения хозяйственной деятельности в зоне размещения объекта электросетевого хозяйства.

На основании этого возникает необходимость установления охранных зон воздушных линий электропередачи, а также особых условий использования земельных участков¹, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, или повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба.

Установление охранных зон объектов электросетевого хозяйства регулируется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160.

Размеры земельных участков, выделяемых под строительство линейных объектов определяются согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 11.08.2003 № 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети».

Изложенное показывает проблему, связанную с отсутствием актуальной нормативно – правовой базы в части нормирования отвода земельных участков под размещение линейных объектов, поскольку действующие регламенты опирались на устаревшую на сегодняшний день трактовку Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно градостроительному законодательству, охранные зоны относятся к зонам с особыми условиями использования территорий, при

¹ Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160.

этом правообладатели земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены об ограничениях использования земельных участков в границах такой зоны. Ограничение прав на землю в виде ограничения хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах сопровождается принятием акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, при этом, в случае установление охранный зоны посредством внесения сведений о границах такой зоны в единый государственный реестр недвижимости, принятие акта не требуется.

С 1 января 2018 г. в целях обеспечения безопасной эксплуатации линейных объектов Федеральный закон от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» нормативно закрепил необходимость и порядок внесения сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий в единый государственный реестр недвижимости.

Важной особенностью при размещении воздушных линий электропередачи является частичное ограничение права собственника земельного участка, в этой связи возникает ряд дополнительных вопросов при осуществлении права пользования данным земельным участком на период эксплуатации линейного объекта.

Институт прав для земельных участков, предназначенных для размещения обозначенных линейных объектов, предлагает право собственности, аренды, безвозмездного пользования и конечно сервитут.

Усовершенствованный институт изъятия земель для государственных и муниципальных нужд, предусмотренный Федеральным законом от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» выступает важным инструментом регулирования отношений с некоторыми правообладателями земельных участков.

Новеллы предусматривают расширение и конкретизацию оснований для изъятия, упрощают саму процедуру изъятия земельных участков для строительства, реконструкции, эксплуатации и ремонта линейных объектов у частных собственников для государственных и муниципальных нужд, и вместе с этим предусматривают возможность изъятия земельных участков с последующей их передачей в собственность.

На праве аренды допускается предоставлять земельные участки без торгов для размещения объектов, предназначенных, том числе для электроснабжения согласно ст. 39.6 Земельного ко-

декса Российской Федерации.

Также Земельным кодексом Российской Федерации (п. 13 ст. 39.8) закреплены положения о необходимости включения в договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, расположенного в охранный зоне линейного объекта, условий допуска представителей эксплуатирующей организации к такому объекту в целях обеспечения его безопасности. Для размещения линейных объектов договор аренды публичного земельного участка заключается на срок до сорока девяти лет. При этом, установление обязанности обеспечивать беспрепятственный доступ к объектам не означает возникновение права эксплуатирующей организации на проход через земельный участок и использование его в целях ремонта и эксплуатации таких объектов. В целях обеспечения доступа к объектам должен быть оформлен сервитут (Земельный кодекс Российской Федерации).

Действующим законодательством предусматривается установление как частного, так и публичного сервитута.

Предприятия электроэнергетики заинтересованы в публично-правовом порядке установления частных сервитутов, которые позволят оформлять права без согласования с собственниками земельных участков, поскольку установление частных сервитутов предполагает заключение соответствующих договоров с конкретными лицами, а принимая во внимание, что воздушные линии электропередачи имеют очень большую протяженность и зачастую проходят по землям множества собственников земельных участков, то вопрос по оформлению сервитута может занять довольно длительный промежуток времени.

Размещения линейных объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности, на условиях публичного сервитута позволит избежать процедуры изъятия земельных участков, вместе с этим сократит издержки и сроки оформления прав.

В целях размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр», который в настоящее время Правительством Российской Федерации внесен на рассмотрение в Государственную Думу Российской Федерации (Проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения ли-

нейных объектов и объектов, необходимых для работ, связанных с использованием недр»).

Действующая нормативно – правовая база активно совершенствуется, Минэкономразвития России также разработан проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием нормативно-правового регулирования сервитутов», законопроектом предусматривается комплексное правовое регулирование сервитутов, законодательно закрепит установление публичных сервитутов в отношении земельных участков, в том числе для размещения линий электропередач, вместе с этим, утвердится возможность как эксплуатации

и ремонта существующих линейных объектов, так и строительства новых линейных объектов на условиях публичного сервитута (Проект Федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием нормативно-правового регулирования сервитутов»).

В целом принятие новых законов обеспечивают реализацию ряда идей, улучшающих и упрощающих возможность использования земельных участков в целях размещения линейных объектов. При этом, действующее законодательство по вопросам размещения линейных объектов, как показывает практика, требует дальнейшей проработки и совершенствования.