

Научная статья

Original article

УДК 349.4

doi: 10.55186/2413046X\_2022\_7\_11\_657

**ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ НА ЗЕМЛЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА:  
ОБСУЖДЕНИЕ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С УСТАНОВЛЕНИЕМ  
СЕРВИТУТА**

**LINEAR OBJECTS ON FOREST FUND LANDS: DISCUSSION OF ISSUES  
RELATED TO THE ESTABLISHMENT OF AN EASEMENT**



**Мезенина Ольга Борисовна**, д.э.н., заведующая кафедрой землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: mob.61@mail.ru

**Прищепа Екатерина Владимировна**, магистрант, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: Shabunbkina@mail.ru

**Кюршеева Ольга Васильевна**, магистрант, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, E-mail: kyursheeva@mail.ru

**Mezenina Olga Borisovna**, Doctor of Economics, Head of Land Management and Cadastre Department, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: mob.61@mail.ru

**Prishchepa Ekaterina Vladimirovna**, Master student, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: Shabunbkina@mail.ru

**Kyursheeva Olga Vasilievna**, Master student, Ural State Forestry Engineering University, E-mail: kyursheeva@mail.ru

**Аннотация.** В настоящее время в связи с вступлением в силу с 1 января 2021 года Минприроды России от 10.07.2020 № 434 «Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции,

эксплуатации линейных объектов» вопросы кадастровой деятельности, связанные с передачей земель из лесного фонда под строительство линейных объектов, а также с оформлением прав под действующими объектами требуют уточнения и приведения в соответствие с нормативными документами. Авторы статьи указывают на неполноту нормативной базы, регламентирующей кадастровый учет линейных объектов, а также представили свое мнение и анализ видения специалистов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков лесного фонда, связанных с установлением сервитута и регистрацией прав в ЕГРН. В статье тематический анализ представлен опытом работ в ХМАО-Югра.

**Abstract.** Currently, due to the entry into force from January 1, 2021 of the Ministry of Natural Resources of the Russian Federation No. 434 dated 10.07.2020 "On approval of the Rules for the use of Forests for the construction, reconstruction, operation of linear objects", cadastral issues related to the transfer of land from the forest fund for the construction of linear objects, as well as registration of rights under existing objects require clarifications and adjustments in accordance with regulatory documents. The authors of the article point to the incompleteness of the regulatory framework regulating the cadastral registration of linear objects, and also presented their opinion and analysis of the vision of specialists on the issues of withdrawal and provision of forest fund land plots related to the establishment of an easement and registration of rights in the EGRN. The article presents a thematic analysis of the experience of work in the Khanty-Mansiysk Autonomous Okrug-Yugra.

**Ключевые слова:** земли лесного фонда, линейные объекты, публичный сервитут, регистрация прав

**Keywords:** forest fund lands, linear objects, public easement, registration of rights

Одной из основных проблем территориального размежевания линейных объектов линий электропередач (ЛЭП) является наличие большого количества нормативно-правовых актов, регулирующих правовые

отношения, так как при обосновании определения линейного объекта ЛЭП необходимо учитывать отраслевую специфику таких объектов, а также наличие природно-техногенных площадей, которые являются неотъемлемой частью технологического процесса использования данного объекта. Особенности ЛЭП отражаются на содержании и процедуре оформления проектной документации на такой вид объекта.

В настоящее время в Ханты-Мансийском автономном округе при предоставлении земель лесного фонда для строительства линейных объектов кадастровые инженеры испытывают определенные затруднения, связанные с противоречиями и неполнотой нормативно правовой базы.

Данные затруднения вызваны с вступлением в силу с 1 января 2021 года Минприроды России от 10.07.2020 № 434 «Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов» и Федерального закона "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов" от 03.08.2018 N 341-ФЗ, а так же принятием в последние годы других нормативных актов, в частности правил ведения Реестра недвижимости.

При этом нормативные и методические документы, регламентирующие работу кадастровых инженеров с учетом этих изменений отсутствуют или страдают неполнотой.

Одним из важнейших практических вопросов регистрации и оформления линейных объектов является необходимость в сервитуте в случае, когда возникает проблемная ситуация, а также наличие альтернативных способов ее разрешения. При этом если без сервитута все-таки не обойтись, он должен быть установлен с минимальным обременением для земельного участка, на котором устанавливается.

Особенно важным это обстоятельство становится при оформлении таких сложных инженерных сооружений как магистральные воздушные или кабельные ЛЭП напряжением не ниже 220 киловольт.

Целью установления сервитута является необходимость возведения инженерных сооружений ЛЭП, их реконструкция и эксплуатация, проведения изысканий. При этом размещение инженерных сооружений ЛЭП на других участках невозможно в силу технических и технологических причин.

Следует отметить тот факт, что в случае воздушных ЛЭП возникает вопрос – предоставлять сервитут только под земельные участки, на которых размещены опоры ЛЭП или же сервитут надо выделять на всем протяжении охранной зоны.

При этом Верховный Суд Российской Федерации указал, что при необходимости установления сервитута в отношении части земельных участков, на которых расположены опоры ВЛ, в целях эксплуатации линейного объекта должны быть определены все условия, на которых сервитут устанавливается, а именно: сведения о земельных участках, для обеспечения использования которого установлен сервитут и который обременен сервитутом, содержание сервитута, вид сервитута, сферу действия, срок, условия о плате. При этом условия сервитута должны соответствовать интересам собственника ЛЭП, но быть наименее обременительными для собственника участка, обременяемого сервитутом (пункт 5 статьи 23 ЗК РФ) [1].

Согласно статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, «собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости, в том числе и линейного объекта - ЛЭП) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута)».

На практике чаще всего встречаются случаи установления сервитута в судебном порядке. Сервитут – это ограничение права, что всегда приводит к конфликтам. Даже при установлении границ между соседними участками, чтобы доказать свою правоту, приходится поднимать архивные планы. Стороны могут конфликтовать по двум поводам:

- конфигурация сервитута и его расположение в границах участка;
- величины устанавливаемой платы за объект.

С 29.06.2021 года вступили в силу новые правила ведения Реестра недвижимости. Согласно этим правилам, устанавливается разный правовой режим для публичных и частных сервитутов [2].

Публичный сервитуты не подлежат государственной регистрации в реестре прав, однако сведения о таком сервитуте вносятся в реестр границ. В течение 5 рабочих дней орган, вынесший решение, обязан передать соответствующую информацию в Росреестр. На основании этих сведений автоматически будут внесены данные в реестр границ.

Для внесения сведений в реестр о частном сервитуте собственник и/или лицо, приобретшее права на земельный участок, подают заявление о регистрации. Собственник регистрирует обременение, а лицо, в пользу которого установлен сервитут – вещное право на пользование земельным участком. Вместе с заявлением в обязательном порядке предоставляется соглашение об установлении сервитута либо решение суда и исполнительный лист по нему.

Напомним, что сервитут в целях размещения и эксплуатации линейных объектов устанавливается в специальном порядке. Для этого заинтересованное лицо подает ходатайство в государственный орган с указанием причин и целей сервитута, срока действия и границ.

Согласно п. 3, 4 статьи 21 ЛК РФ: «строительство объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, на землях лесного фонда допускаются для: использования гидротехнических сооружений, морских и речных портов, причалов, эксплуатации линий электропередач, линий связи,

дорог, трубопроводов и других линейных объектов, а так же в соответствии с п.5 и 6 этой же статьи, возможно осуществление рекреационной и религиозной деятельности». В целях строительства линейных объектов, лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в аренду, а на праве постоянного пользования только для органов государственной власти и органов местного самоуправления [3].

Напомним, что сведения об отнесении территории к определённой категории земли обозначаются согласно сведениям ЕГРН и утвержденным схемам территориального планирования и генеральным планам; касательно земель лесного фонда также могут использоваться материалы лесоустройства или лесные планшеты, но однозначно определить категорию земли по ним не всегда возможно. В основном земли лесного фонда в ДПТ указываются по утвержденным схемам территориального планирования или генеральным планам (при их разработке учитываются лесоустроительные материалы), но актуальность данных на них остается под большим вопросом, так как, например, схемы земель лесного фонда, находящихся в ведении территориальных отделов Нефтеюганского лесничества (Лемпинское и Нефтеюганское участковые лесничества) и Самаровского лесничества (Ханты-Мансийское участковое лесничество) были утверждены в 2006-2010 годах.

При этом для уточнения и проверки информации со схем необходимо запрашивать лесную картографическую основу – направлять официальный запрос в лесные уполномоченные органы, поскольку данная информация не находится в открытом доступе. Кроме того, зачастую данные сведения с течением времени и неверного архивного хранения приведены в непригодном или нечитаемом виде, из-за чего определить точные границы не представляется возможным.

Сведения ЕГРН лесного комплекса ХМАО содержатся не в полном объеме – большая часть лесных участков стоят на кадастровом учете как

ранее учтенные и «без координат границ», то есть фактически земельный участок существует, но точно определить его местоположение невозможно.

В связи с чем, при совмещении исходных данных, полученных вышеперечисленными способами, возникают ситуации наложения целевого назначения, когда, например, в границах земельного участка, сведения о котором внесены в ЕГРН, существуют участки лесного фонда без координат границ или указывается двойное занятие.

Мы согласны с рассуждениями Стефанишиной Е. С. и Волковой Т. Н. (научные исследователи СПбГАСУ) по выше обозначенной проблеме, что это возникло с началом прохождения процедуры определения земель по категориям, где уполномоченные органы в лесных отношениях уже оформили правоустанавливающие документы на лесные участки в границах населенных пунктов, но «технически эти леса относятся к лесному фонду». При изменении границ населенного пункта за счет земель лесного фонда, которые останутся лесным фондом Российской Федерации пока на них не будут образованы земельные участки [4].

Справедливо отмечено в исследовании авторов [5], что на лесных территориях необходимо, в основном, образовывать части земельного участка, так как у каждого лесного участка есть свой кадастровый номер и сведения о нем внесены в ЕГРН (за исключением случаев, когда земли должны быть переведены в другую категорию). При этом на законодательном уровне может быть закреплено отнесение территории к определенной категории, но на практике за лесные земли отвечают уполномоченные органы в области лесных отношений.

Следует согласиться с мнением специалистов и практикой, что ситуация двойного целевого назначения земель лесного фонда и иной категории земли встречается довольно часто и оказывает существенное влияние на процедуру размещения линейного объекта, являясь одним из основных проблемных факторов.

Таким образом, в настоящий момент в отнесении земель к землям лесного фонда присутствуют большие пробелы, связанные с установлением конкретных границ таких участков и правообладателей спорных территорий, что в свою очередь затрудняет определение сервитутов.

В качестве примера можно привести Узунский лицензионный участок, по западному краю которого проходит коридор коммуникаций, включающий автодорогу с твердым покрытием г. Нижневартовск-Самотлорское месторождение - Радужный, ЛЭП, магистральный нефтепровод. В административном отношении ЛЭП расположены на землях межселенных территориях Ханты-Мансийского и Нефтеюганского районов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на землях запаса и землях лесного фонда, находящихся в ведении территориальных отделов Нефтеюганского лесничества и Самаровского лесничества.

Так же следует отметить, что в свете реализации положений 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» проблема предоставления земельных участков или оформления прав на земельные и лесные участки из состава земель лесного фонда для осуществления деятельности линейных объектов не снялась, хотя и значительно упростилась [6].

Согласны с коллегами, указавшими на сложности в правоприменительной практике, связанными с переводом земельных участков из состава земель лесного фонда под строительство линейных объектов, а также оформление прав под существующими объектами. Так один из моментов связан с установлением запрета на предоставление земельного участка в аренду и в собственность собственникам линейного объекта, если размещение такого линейного объекта допускается на условиях публичного сервитута либо частного сервитута, при этом согласно пункта 3



статьи 3.6 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», где собственник линейного объекта до 2022 г. вправе был оформить публичный сервитут или приобрести земельный участок в аренду. Сложность вызвана тем фактом, что допустим права на земельные участки отсутствуют, но в собственности находится линейный объект [4]. Существуют и другие проблемы, пока не определенные в нормативной литературе и законодательных актах.

Таким образом, можно сделать вывод что, при предоставлении земель лесного фонда для строительства линейных объектов перед кадастровыми инженерами могут возникать проблемы с одной стороны, связанные с предоставлением сервитута, с другой связанные с установлением конкретных границ участков земель лесного фонда и земель, отводимых под линейные объекты ЛЭП и правообладателей спорных территорий.

Устранить возникшую ситуацию можно только путем доработки действующего законодательства, которое будет однозначно регулировать вопрос отнесения земель к определенной категории и предоставление сервитутов под линейными объектами ЛЭП. Данные решения и изменения позволят произвести комплексные кадастровые работы на уточнение или установления границ линейных объектов ЛЭП в границах земель лесного фонда, позволят выявить и устранить уже имеющиеся реестровые ошибки в ЕГРН.

Также считаем необходимым привести в соответствие с новыми требованиями и границами все правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на объекты недвижимости.

#### **Список источников**

1. Краснова, Т. С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта: комментарий к новеллам Земельного кодекса РФ / Т. С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2019. – № 3. – С. 124-144.

2. Никитина, Ю. С. Правовое регулирование отношений, связанных с публичным сервитутом по законодательству РФ: современное состояние / Ю. С. Никитина // Проблемы правового регулирования в сфере строительства, Москва, 27 февраля 2021 года. – Москва-Берлин: ООО «Директ-Медиа», 2021. – С. 59-79.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022 // СПС КонсультантПлюс
4. Стефанишина, Е. С. К вопросу формирования земельных участков под строительство линейных объектов на землях лесного фонда / Е. С. Стефанишина // Современные научные исследования: актуальные вопросы, достижения и инновации : сборник статей XVII Международной научно-практической конференции, Пенза, 05 марта 2021 года. – Пенза: "Наука и Просвещение", 2021. – С. 27-33.
5. Колпаков А. С. Особенности строительства на землях лесного фонда / А. С. Колпаков, В. О. Орехов, А. А. Руденко, В. А. Ветров // European science forum : сборник статей II Международной научно-практической конференции, Петрозаводск, 11 декабря 2019 года / МЦНП «Новая наука». – Петрозаводск: Международный центр научного партнерства «Новая Наука», 2019. – С. 147-150.
6. Гаврилюк, М. Н. Упрощенный порядок оформления прав на земельные участки для строительства линейных объектов в лесном фонде / М. Н. Гаврилюк // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 2(182). – С. 39-42.

#### References

1. Krasnova, T. S. Publichny`j servitut dlya razmeshheniya linejnogo ob`ekta: kommentarij k novellam Zemel`nogo kodeksa RF / T. S. Krasnova // Vestnik e`konomicheskogo pravosudiya Rossijskoj Federacii. – 2019. – № 3. – S. 124-144.
2. Nikitina, Yu. S. Pravovoe regulirovanie otnoshenij, svyazanny`x s publichny`m servitutom po zakonodatel`stvu RF: sovremennoe sostoyanie / Yu. S. Nikitina //

Problemy` pravovogo regulirovaniya v sfere stroitel`stva, Moskva, 27 fevralya 2021 goda. – Moskva-Berlin: OOO «Direkt-Media», 2021. – S. 59-79.

3. Lesnoj kodeks Rossijskoj Federacii ot 04.12.2006 N 200-FZ red. ot 30.12.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.03.2022 // SPS Konsul`tantPlyus

4. Stefanishina, E. S. K voprosu formirovaniya zemel`ny`x uchastkov pod stroitel`stvo linejny`x ob`ektov na zemlyax lesnogo fonda / E. S. Stefanishina // Sovremennyy`e nauchny`e issledovaniya: aktual`ny`e voprosy`, dostizheniya i innovacii : sbornik statej XVII Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Penza, 05 marta 2021 goda. – Penza: "Nauka i Prosveshhenie", 2021. – S. 27-33.

5. Kolpakov A. S. Osobennosti stroitel`stva na zemlyax lesnogo fonda / A. S. Kolpakov, V. O. Orexov, A. A. Rudenko, V. A. Vetrov // European science forum : sbornik statej II Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Petrozavodsk, 11 dekabrya 2019 goda / MCzNP «Novaya nauka». – Petrozavodsk: Mezhdunarodny`j centr nauchnogo partnerstva «Novaya Nauka», 2019. – S. 147-150.

6. Gavriilyuk, M. N. Uproshhenny`j poryadok oformleniya prav na zemel`ny`e uchastki dlya stroitel`stva linejny`x ob`ektov v lesnom fonde / M. N. Gavriilyuk // Agrarnoe i zemel`noe pravo. – 2020. – № 2(182). – S. 39-42.

**Для цитирования:** Мезенина О.Б., Прищепа Е.В., Кюршеева О.В. Линейные объекты на землях лесного фонда: обсуждение вопросов, связанных с установлением сервитута // Московский экономический журнал. 2022. № 11. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2022-27/>

© Мезенина О.Б., Прищепа Е.В., Кюршеева О.В., 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 11.