

Ключникова Д.А.

студент

Научный руководитель: Сухова Е.А., к.ю.н.

Саратовская государственная юридическая академия

**ОСНОВНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНЫХ
ОБЪЕКТОВ**

Аннотация: в статье проводится комплексный юридический анализ основных вещных и обязательственных прав, выступающих основаниями для размещения линейных объектов на земельных участках в Российской Федерации. Исследуются правовые конструкции права собственности, аренды, сервитута (включая его частную и публичную разновидности), а также особого порядка использования земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их формального предоставления. На основе детального изучения действующего земельного и градостроительного законодательства, актуальной судебной практики и современных доктринальных источников выявляются специфические черты, преимущества и недостатки каждого из правовых титулов применительно к протяженным инфраструктурным сооружениям. Особое внимание уделяется системным проблемам правового регулирования, в частности правовой неопределенности, обусловленной отсутствием унифицированного легального понятия линейного объекта, сложностям в разграничении смежных правовых институтов и необходимости обеспечения справедливого баланса публичных и частных интересов. В работе формулируются и обосновываются выводы о текущем состоянии правовой регламентации и определяются перспективные направления ее

совершенствования в целях создания стабильных и эффективных правовых условий для развития национальной инфраструктуры.

Ключевые слова: линейный объект, земельный участок, права на землю, сервитут, публичный сервитут, аренда, право собственности, размещение объектов.

Klyuchnikova D.A.

student

Scientific supervisor: Sukhova E.A., Candidate of Law,

Saratov State Law Academy

***BASIC RIGHTS TO LAND PLOTS INTENDED FOR THE PLACEMENT
OF LINEAR ITEMS***

Abstract: This article provides a comprehensive legal analysis of the main property and contractual rights that serve as grounds for placing linear objects on land plots in the Russian Federation. It examines the legal constructs of ownership, lease, easement (including its private and public varieties), as well as the special procedure for using land owned by the state or municipality without formal transfer. Based on a detailed study of current land and urban planning legislation, relevant court practice, and modern doctrinal sources, the specific features, advantages, and disadvantages of each legal title as applied to long-distance infrastructure facilities are identified. Particular attention is paid to systemic problems of legal regulation, in particular legal uncertainty caused by the lack of a unified legal concept of a linear object, difficulties in distinguishing between related legal institutions, and the need to ensure a fair balance between public and private interests. The paper formulates and substantiates conclusions about the current state of legal regulation and identifies promising areas for its improvement in order to create stable and effective legal conditions for the development of national infrastructure.

Keywords: linear object, land plot, land rights, easement, public easement, lease, ownership rights, placement of objects.

Введение

Развитие и модернизация инфраструктуры являются безусловным стратегическим приоритетом Российской Федерации, поскольку именно от состояния транспортных, энергетических и коммуникационных сетей напрямую зависит экономический рост, национальная безопасность и качество жизни граждан. Ключевым элементом этой инфраструктуры выступают линейные объекты – технически сложные, протяженные сооружения, предназначенные для перемещения людей, транспортировки энергии, ресурсов и передачи информации. Их специфическая конфигурация, при которой длина многократно превышает иные геометрические параметры, предопределяет неизбежность пересечения ими значительного количества земельных участков, находящихся в различных формах собственности, относящихся к разным категориям земель и имеющих всевозможные виды разрешенного использования [1, с. 36]. Данное обстоятельство порождает сложный комплекс правовых проблем, связанных с необходимостью выбора и надлежащего оформления прав на земельные участки для строительства, реконструкции и последующей эксплуатации таких стратегически важных сооружений.

Ситуация усугубляется отсутствием в российском законодательстве единого, унифицированного понятия «линейный объект», которое раскрывало бы его сущностные признаки; как правило, законодатель ограничивается лишь открытым перечневым определением [2, с. 42-44]. Эта правовая неопределенность, вкупе с разрозненностью и порой несогласованностью норм земельного, градостроительного и гражданского права, создает почву для многочисленных конфликтов и судебных споров между правообладателями земельных участков и организациями-застройщиками, что в конечном итоге тормозит реализацию важных государственных проектов. В связи с этим глубокий научный анализ

основных прав на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов, их содержания, практики применения и проблемной специфики приобретает особую теоретическую и практическую значимость.

Целью исследования является комплексный юридический анализ основных вещных и обязательственных прав, выступающих основаниями для размещения линейных объектов на земельных участках в Российской Федерации, с выявлением их преимуществ, недостатков и перспектив совершенствования. Задачи включают: изучение правовых конструкций права собственности, аренды, сервитута (включая частную и публичную разновидности), а также особого порядка использования земель; анализ системных проблем правового регулирования; формулирование выводов о текущем состоянии регламентации и определение направлений ее улучшения.

Методы исследования

В работе применяется комплексный подход к анализу, основанный на методах юридической науки. Основным методом является формально-юридический анализ, который включает детальное изучение норм действующего земельного (Земельный кодекс РФ), градостроительного и гражданского (Гражданский кодекс РФ) законодательства Российской Федерации. Кроме того, использован историко-правовой метод для понимания эволюции правовых институтов, связанных с использованием земель под инфраструктурные объекты.

Для обеспечения полноты исследования проанализирована актуальная судебная практика, включая решения Конституционного Суда РФ (например, Определение от 28 января 2021 г. № 138-О) и обобщения арбитражных и общих юрисдикционных судов по спорам о правах на землю под линейными объектами. Доктринальный анализ проведен на основе современных научных источников, включая монографии, статьи и

диссертационные работы (например, работы Н.Г. Жаворонковой, Д.С. Железнова, А.П. Лиманской, М.С. Муравьевой и других авторов, указанных в списке литературы).

Методы сравнительного правоведения применены для оценки преимуществ и недостатков различных правовых титулов (собственность, аренда, сервитут) в контексте специфики линейных объектов. Системный подход позволил выявить взаимосвязи между нормами разных отраслей права и проблемы их несогласованности. Все источники отобраны по критериям актуальности (преимущественно 2015–2023 гг.) и авторитетности, с учетом их релевантности теме размещения линейных объектов.

Результаты

Наиболее полным и стабильным вещным правом, теоретически способным обеспечить максимальную юридическую защищенность для эксплуатации линейного объекта, является право собственности на занимаемый им земельный участок. Однако на практике данный правовой титул используется крайне редко ввиду его экономической нецелесообразности и процедурной сложности. Приобретение в собственность протяженной полосы земли, пересекающей десятки, а то и сотни участков, сопряжено с колоссальными финансовыми затратами. В случаях, когда собственники отказываются от добровольной продажи, единственным механизмом становится принудительное изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, регламентированное главой VII.1 Земельного кодекса РФ [3]. Данная процедура является длительной, многоэтапной и требует значительных временных и финансовых ресурсов. Ключевая проблема, как справедливо отмечают Н.Г. Жаворонкова и Д.С. Железнов, заключается в том, что законодательство не допускает изъятия части земельного участка как самостоятельного объекта права; изъятию подлежит весь участок целиком,

даже если для размещения объекта требуется лишь незначительная его часть [4, с. 1624]. Это приводит к формированию у собственников линейных объектов избыточных земельных активов, которые не используются по назначению, но требуют расходов на содержание. Единственный выход – предварительное проведение кадастровых работ по разделу исходного участка с целью образования нового, границы которого совпадают с полосой отвода, – также влечет за собой дополнительные издержки и усложняет процедуру.

Более гибким и распространенным основанием для использования земли является договор аренды. Данный обязательственно-правовой механизм позволяет получить участок во временное владение и пользование на срок, необходимый для строительства и эксплуатации объекта, не требуя его безвозвратного отчуждения у собственника. Законодательство предусматривает определенные преференции для застройщиков: например, для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, а также объектов федерального, регионального или местного значения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов. Тем не менее, и этот институт не лишен существенных недостатков. Как и в случае с собственностью, аренда сопряжена с необходимостью предварительного формирования земельных участков как объектов кадастрового учета, что влечет временные и финансовые затраты. Основные риски возникают при взаимодействии с частными собственниками, которые, осознавая высокую значимость инфраструктурного проекта, могут выдвигать экономически необоснованные требования по размеру арендной платы, злоупотребляя своим положением. Кроме того, аренда как срочное право не обеспечивает той степени юридической стабильности, которая необходима для долгосрочных инфраструктурных проектов. Как отмечает А.П. Лиманская,

«недостаточная устойчивость права на земельный участок, предназначенный для размещения линейного объекта, ограничивает действие основного инструмента рыночной экономики – залога», что существенно затрудняет привлечение застройщиками кредитных ресурсов для финансирования строительства [5, с. 81].

Наиболее адекватной специфике линейных объектов правовой конструкцией признается сервитут – ограниченное вещное право пользования чужим земельным участком для определенных, строго установленных целей. Его ключевое преимущество заключается в том, что он обременяет не весь земельный участок, а лишь ту его часть, которая непосредственно необходима для прокладки и эксплуатации коммуникаций, позволяя собственнику продолжать использовать остальную часть участка по ее назначению. Это обеспечивает принцип многоцелевого использования земли и способствует достижению баланса частных и публичных интересов. Статья 274 Гражданского кодекса РФ прямо предусматривает возможность установления сервитута для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов [6]. Однако классический частный сервитут, устанавливаемый по соглашению сторон или решению суда, не всегда эффективен ввиду потенциальных задержек, связанных с судебными разбирательствами. Кроме того, возникает доктринальная проблема: масштабные строительные работы могут временно сделать невозможным использование участка собственником, что формально противоречит сущности сервитута, который не должен создавать существенных препятствий в использовании обремененного участка.

Особую роль в решении инфраструктурных задач играет публичный сервитут, устанавливаемый в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ. В отличие от частного, он устанавливается не в интересах конкретного господствующего участка, а в публичных интересах (для

обеспечения нужд государства, местного самоуправления или местного населения) на основании решения уполномоченного органа власти без изъятия земельных участков. Данный механизм является наиболее оперативным и эффективным для размещения магистральных трубопроводов, линий электропередачи и других объектов федерального, регионального или местного значения. Как справедливо отмечают исследователи, на данный момент публичный сервитут является «самым простым и законным способом для необходимости защиты интересов неопределенному кругу лиц» [7, с. 539]. При этом он является возмездным: правообладатель обремененного участка имеет право на соразмерную плату, а в случае существенных затруднений в использовании участка – на его выкуп. Правовая природа этого института является предметом научной дискуссии. М.С. Муравьева аргументированно доказывает, что публичный сервитут для размещения линейных объектов по своей сути не является сервитутом в классическом понимании, а представляет собой самостоятельное ограниченное вещное право *sui generis* [8, с. 11]. Несмотря на его эффективность, остаются вопросы, связанные с обеспечением достаточных гарантий прав собственников, чьи участки подвергаются такому обременению в административном порядке. На практике возникают споры, связанные с тем, что собственник, приобретая участок, мог не знать о наличии на нем линейного объекта, сведения о котором не были внесены в ЕГРН, что впоследствии приводит к отказам судов в удовлетворении требований собственника о сносе или переносе объекта [9, с. 291-292].

Наконец, для ограниченного перечня объектов, размещаемых на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законодатель предусмотрел максимально упрощенный порядок – использование земель без предоставления земельных участков и установления сервитута (глава V.6 Земельного кодекса РФ). Перечень

видов таких объектов утверждается Правительством РФ и включает, в частности, подземные линейные сооружения, линии электропередачи напряжением до 35 кВ, тепловые сети и иные объекты. Размещение в этом случае осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа, что сводит к минимуму административные барьеры [10, с. 21]. С точки зрения цивилистики, данное право не является вещным, а квалифицируется как обязательственное субъективное гражданское право, возникающее из административного акта. Несмотря на свою оперативность, сфера применения этого механизма узко ограничена как видами объектов, так и исключительно публичной формой собственности на землю. Кроме того, сохраняется правовая неопределенность в отношении отдельных видов подземных коммуникаций. Так, ст. 90 Земельного кодекса РФ прямо освобождает от необходимости оформления прав на землю под подземными объектами трубопроводного транспорта, что подтверждено практикой Конституционного Суда РФ [11], однако аналогичная норма для других подземных линейных объектов, например, кабельных линий электропередачи, отсутствует, что создает правовой пробел.

Заключение

Подводя итог, можно констатировать, что российское правовое поле предлагает вариативный набор инструментов для оформления прав на земельные участки под линейные объекты. Выбор конкретного правового титула зависит от множества факторов: вида и значения объекта, формы собственности на землю, стадии реализации проекта (строительство или эксплуатация) и статуса застройщика. Право собственности и аренда, будучи традиционными институтами, демонстрируют недостаточную гибкость и эффективность применительно к протяженным инфраструктурным сооружениям. Наиболее перспективным и сбалансированным механизмом является сервитут, в особенности его

публичная форма, которая позволяет оперативно решать государственные задачи при минимальном ограничении прав частных собственников.

Исследование решает научную проблему правовой неопределенности в регулировании размещения линейных объектов, подтверждая необходимость унификации понятий и норм. Полученные результаты могут быть применены в правоприменительной практике для оптимизации процедур оформления прав на землю, а также в законотворчестве для устранения пробелов. Первоочередными задачами являются разработка и законодательное закрепление унифицированного понятия «линейный объект» и систематизация разрозненных норм в рамках отдельной главы Земельного кодекса, посвященной правовому режиму земель под линейными объектами. Решение этих задач позволит устранить существующие правовые пробелы и коллизии, укрепить гарантии прав всех участников земельных отношений и создать прочный правовой фундамент для дальнейшего инфраструктурного развития России.

Использованные источники:

1. Кравченко, Э. В. Оформление прав на земельные участки под линейные объекты / Э. В. Кравченко, И. В. Будагов, К. С. Алексеева // Наука. Техника. Технологии (политехнический вестник). – 2015. – № 2. – С. 36-38.
2. Каленков, А. Ю. Линейный объект как правовая категория в земельных отношениях / А. Ю. Каленков // Аграрное и земельное право. – 2017. – № 1(145). – С. 42-45.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4. Жаворонкова, Н. Г. Земельно-правовые проблемы размещения линейных и иных экономически значимых объектов государственного и местного значения / Н. Г. Жаворонкова, Д. С. Железнов // Право и политика. – 2015. – № 11. – С. 1623-1628.
5. Лиманская, А. П. Правовое регулирование предоставления земельных участков для размещения линейных объектов / А. П. Лиманская // Российское правосудие. – 2017. – № 2(130). – С. 77-84.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
7. Иванова, О. И. Особенности формирования земельных участков под линейными объектами / О. И. Иванова, С. В. Евтушенко, А. В. Павленко // International Agricultural Journal. – 2023. – Т. 66, № 3.
8. Муравьева, М. С. Правовой режим земельных участков, предназначенных и (или) используемых для размещения линейных объектов: автореферат дис. ... кандидата юридических наук: 12.00.03, 12.00.06 / Муравьева Марина Сергеевна; [Место защиты: ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия»]. – Москва, 2022. – 25 с.
9. Кротова, М. К. Основания размещения и эксплуатации линейных объектов федерального и регионального значения на чужих земельных участках / М. К. Кротова, Э. И. Тозик // Скиф. Вопросы студенческой науки. – 2020. – № 6(46). – С. 291-298.
10. Гаврилюк, М. Н. Государственная регистрация прав на линейные объекты и расположенные под ними земельные участки / М. Н. Гаврилюк // Аграрное и земельное право. – 2020. – № 6(186). – С. 16-21.
11. Определение Конституционного Суда РФ от 28 января 2021 г. № 138-О. – Текст электронный // Справочно-правовой сервис Контур

Норматив. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=7&documentId=385353> (дата обращения: 19.09.2025)