

Научная статья

Original article

УДК 349.418

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_2_130

**ПОДХОДЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА
ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ЗАНЯТЫХ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО
ХОЗЯЙСТВА**

**APPROACHES TO REGISTRATION OF RIGHTS TO FOR THE USE OF
LAND PLOTS OCCUPIED BY LINEAR ELECTRIC GRID FACILITIES**



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

Луганский Валерьян Николаевич, к.с.-х.н., доцент кафедры лесоводства, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, E-mail: luganskiyvn@m.usfeu.ru

Михайлова Анна Дмитриевна, к.э.н., доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, E-mail: anna.mihaylova.73@mail.ru

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

Lugansky Valerian Nikolaevich, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department of Forestry, Ural State Forestry University, Ekaterinburg, E-mail: luganskiyvn@m.usfeu.ru

Mikhailova Anna Dmitrievna, Ph.D. in Economics, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Ural State Forestry University, Ekaterinburg, E-mail: anna.mihaylova.73@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается сравнительный анализ оформления публичного сервитута или приобретения земельного участка в аренду для линейных объектов. Рассуждения на данную тему показывают пути использования видов отношений в части формирования прав на земельный участок, которые достаточно отрегулированы ГК. Однако отметим, что аренда выгодна для землевладельцев, а сервитут больше подходит для владельца объекта недвижимости, который расположен на чужом земельном участке. Вроде нет смысла обсуждать варианты на экономическую выгоду, очевидно первое место за сервитутом – стоимость минимальная в отличие от аренды, по сути плата за сервитут носит компенсационный характер. Но этим руководствоваться при выборе оформления права на земельный участок под линейный объект мало, стоит каждую ситуацию рассматривать со стороны нормативно-правовых требований.

Abstract. The article considers a comparative analysis of the registration of a public easement or the acquisition of a land plot for lease for linear objects. The discussion on this topic shows the ways of using the types of relations in terms of the formation of rights to a land plot, which are sufficiently regulated by the Civil Code. However, we note that the lease is beneficial for landowners, and the easement is more suitable for the owner of a property that is located on someone else's land. It seems to make no sense to discuss options for economic benefits, obviously the first place is for an easement – the cost is minimal, unlike rent, in fact, the fee for an easement is compensatory. But it is not enough to be guided by this when choosing the registration of the right to a land plot for a linear object, it is worth considering each situation from the side of regulatory requirements.

Ключевые слова: линейный объект электросетевого хозяйства; установление публичного сервитута, заключение договоров аренды; получение разрешений на их использование

Keywords: linear object of the electric grid; establishment of a public easement, conclusion of lease agreements; obtaining permits for their use

Линейный объект электросетевого хозяйства, представляет собой линию электропередач, имеющую определенную протяженность и проходящую через различные муниципальные районы. Для такой линии необходимо предоставление земельного участка для установки соответствующих опор и оборудования. Отвод земли для данного объекта является важным этапом в процессе его строительства и эксплуатации. Профессиональная организация работы с линейными объектами электросетевого хозяйства позволяет обеспечить надежное и безопасное функционирование электропередачи в муниципальных районах. При эксплуатации линейного объекта площадь участков не используется целиком, необходимы лишь отрезки, занятые опорами. В связи с этим, права на земельный участок часто принадлежат третьим лицам, а вопросы доступа к земельному участку при создании линейных объектов, таких как линии электропередач, решаются на этапе планирования их строительства путем установления публичного сервитута, заключения договоров аренды и получения разрешений на их использование [1,2,3].

С 01.09.2018 по 01.01.2022 действовал переходный период, позволяющий оформить публичный сервитут или приобрести соответствующий участок в аренду при наличии на нем существующих сооружений на момент начала действия главы V.7 Земельного Кодекса РФ (01.09.2018). Федеральным законом от 30.12.2021 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации» данный период продлён до 01.01.2025.

В нашей статье покажем результаты двух подходов к оформлению земельных участков под линейный объект: оформление договоров аренды и установление публичного сервитута. Пилотным объектом выбран линейный объект - реконструируемая линия электропередачи расположена на территории Тюменской области, Ханты- Мансийского автономного округа- Югра, Нижневартовского района, кадастровый квартал 86:04:0000001. Зона планируемого размещения проектируемого объекта расположена на землях лесного фонда (Мегионское лесничество, Куль-Еганское участковое лесничество, урочище Пойменное) и землях запаса, 9,3180 га.

При исследовании были тщательно рассмотрены и проанализированы оба способа оформления прав на земельный участок.

Первый способ, основанный на заключении договоров аренды земельных участков, является наиболее распространенным. Такой подход позволяет обеспечить стабильное использование земельного участка и установить четкие правила взаимоотношений между арендатором и арендодателем. Второй способ - установление публичного сервитута, является несколько более сложным, ввиду малоизученности и еще недостаточно внедренным в практику, но при этом может быть более выгодным. Установление публичного сервитута требует соответствующего законодательного регулирования и осуществляется органами государственной власти [3,4].

В статье представим наши выводы по исследованию по некоторым общим показателям для рассуждения о выборе оформления правообладания земельными участками под ЛЭП.

По диаграмме «Сроки необходимые для оформления земельных участков» (рис.1) можно сделать вывод, что оформление договоров аренды на земельные участки более длительная процедура, потому как в

обязательном порядке подготавливаются межевые дела на все образуемые земельные участки, затем они ставятся на кадастровый учет. Помимо этого, длительное время занимает оформление, подписание и заключение самих договоров аренды. В нашем случае, при необходимости сотрудничать с двумя органами исполнительной власти, процесс еще более усложняется. Каждое ведомство имеет свои требования и стандарты, которым необходимо соответствовать, что дополнительно затягивает процесс оформления земельных участков.



Рис. 1 Сроки необходимые для оформления земельных участков

По диаграмме на рисунке 2 наглядно видно, что затраты на оформление установления публичного сервитута намного меньше оформления договоров аренды земельных участков, это связано с тем, что межевание земельных участков для публичного сервитута не делается. Большая часть затратных работ при оформлении арендных отношений не нужны для установления публичного сервитута.



Рис.2 Стоимость работ при оформлении линейных объектов

Представим результаты расчетов платы при разных возможных путях оформления земельных участков.

1. Оформление прав на земельный участок путем оформления договоров аренды земельных участков [5].

При оформлении земельных участков в аренду на продолжительный срок, превышающий 11 месяцев, возникает важная процедура - проведение кадастрового учета образующихся земельных участков. Этот этап является обязательным и необходим для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Схема территориального расположения земельных участков представлено на рисунке 3.

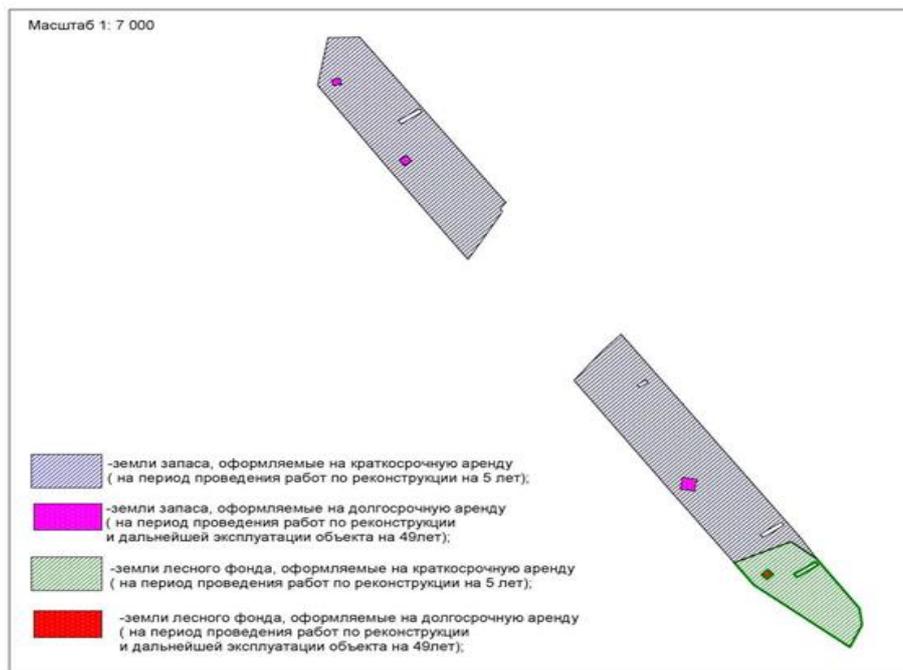


Рис.3. Схема отвод земельных участков, планируемых в аренду

Площадь отвода под ВЛ 110 кВ определена на основании Постановления Правительства РФ от 11 августа 2003г. №486 «Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети»[6] и №14278тм-т1 «Норм отвода земель для электрических сетей

напряжением 0,38-750 кВ». Для реконструкции объекта на время производства работ отводится линия шириной равной охранной зоне объекта и отдельно выделяются небольшие участки, отводимые под опоры.

После успешного завершения работ по реконструкции объекта, прилагаются неотъемлемые усилия для проведения технического этапа рекультивации на большей части данного участка. При необходимости, также осуществляется биологическая рекультивация, чтобы привести участок в полностью пригодное состояние.

Важно отметить, что с целью оптимизации расходов на арендные платежи, данные участки земли передаются в фонд свободных земель. При этом, лишь небольшие участки под пятаками опор остаются в аренде. Такой подход позволяет значительно снизить затраты на аренду, обеспечивая эффективное использование земельных ресурсов. Кроме того, он способствует выполнению экологических требований и обеспечивает возможность дальнейшего использования этих участков в соответствии с установленными нормами и стандартами.

Последовательность работ, при оформлении земельных участков в аренду под проектируемым линейным объектом [1,7]:

- *подготовка межевых планов.*

- *проведение кадастрового учета земельных участков.* Два образованных участка имеют категорию земель- земли запаса. После постановки на Государственный кадастровый учет участков необходимо подать ходатайство в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные по этим вопросам с просьбой поменять вид разрешенного использования на энергетику.

- *оформление договоров аренды земельных участков.* Реконструкция линейного объекта проектируется на двух лесных участках. Для получения Решения Департамента недропользования и природных ресурсов ХМАО-Югры на заключение договоров аренды лесных участков необходимо к

заявлению о предоставлении в аренду лесных участков необходимо собрать земельное дело, которое включает в себя ряд документации, связанной с каждым рассматриваемым участком: выписка из ЕГРН на участок; приказ об утверждении ППТ и ПМТ; Документация по планировке территории, включающая в себя: ППТ и ПМТ; письменное предоставление информации о наличии (отсутствии) территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера регионального значения в ХМАО-Югры; заключение Службы государственной охраны объектов культурного наследия ХМАО-Югры о наличии/ отсутствии на испрашиваемом земельном участке объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия, либо объектов, обладающих при-знаками объекта культурного наследия; выписка из Государственного лесного реестра; обоснование цели, вида, сроков аренды; иные документы, связанные с лесным участком и необходимые для предоставления лесного участка в аренду.

- оформление правоустанавливающей лесной документации.

На основании выше перечисленных работ составлен расчет стоимости на выполнение оформления земельных участков в аренду для реконструкции линейного объекта (табл.1).

Таблица 1. Сводный перечень работ, их время подготовки и стоимость работ для оформления договоров аренды на земельный участок под реконструкцию объекта

П.п.	Наименование вида работ	Времы подготовки/прохождения (дни)	Стоимость, согласно сметному расчету
1	Составление межевых планов: земельных участка	4	83 709,87
2	Постановка земельных участков на	7	20 000

	кадастровый учет (4 участка)		
3.	Смена вида разрешенного использования по двум участкам, относящимся к землям запаса (2участка)	90	10 000
4.	Оформление и заключение двух договоров аренды земельных участков, находящихся в землях промышленности.	30	20 000
5.	Государственная регистрация договоров аренды	7	-
6.	Подготовка землеустроительного дела на лесные участки (2 участка)	30	60 860,17
7.	Рассмотрение землеустроительного дела и выдача Решения исполнительного органа государственной власти на предоставление аренды	14	-
8.	Оформление и заключение двух договоров аренды земельных участков, находящихся на лесных землях	20	30 000
9.	Государственная регистрация договоров аренды (лесные земли)	7	-
10.	Разработка проектов освоения лесов (2 участка)	20	97 943,41
11.	Разработка проекта рекультивации нарушенных земель	10	50 027,90
12.	Государственная экспертиза проекта освоения лесов	15	6 000,00
13.	Подготовка лесной декларации (2 участка)	14	39 777,89
14.	Подача лесной декларациии/ принятие органом исполни тельной власти	5	-
	Итого	283	418 319,23

Таким образом, для оформления договоров аренды на испрашиваемый участок уйдет ориентировочно 283 дня, возможно сокращение сроков путем проведение заблаговременно некоторых видов работ или же параллельного оформления некоторой докуметации.

Таблица 2. Расчет арендной платы земельных участков, относящихся к землям промышленности

Кадастровый номер земельного участка	Площадь (га)	Базовый размер арендной платы	Годовой размер арендной платы, руб	Срок аренды, лет	Размер арендной платы за весь период, руб
86:04:0000001:ЗУ1	8,0920	7408,0	59 945,54	5	299 727,70
86:04:0000001:ЗУ2	0,0616	7408,0	456,33	49	22 360,17
Итого:					322 087,87

Таблица 3. Расчет арендной платы земельных участков, относящихся к землям лесного фонда

№ п/п	Целевое назначение	Площадь, га	Хозяйство	Ставка за 1 га в год		Применяемый коэффициент		Арендная плата в год, руб.	Срок аренды (лет)	Арендная плата всего, руб
86:04:0000001:98890:ЗУ1	защитные леса	1,1500	мягколиственное	2 157,12	2,59	1	4	25 699,93	5	128 499,65
86:04:0000001:98890:ЗУ2	защитные леса	0,0144	мягколиственное	2 157,12	2,59	1	4	321,81	49	15 768,69
ИТОГО		1,1644						26 021,74		144 268,34

Исходя из данных таблиц 2 и 3 можно сделать вывод, что за весь период аренды арендатору придется заплатить 466 356,21 руб. за использование участка, согласно заключенным и зарегистрированным договорам аренды [8]. Данная сумма не окончательная, потому как примененные в расчете коэффициенты на 2023 год, ежегодно изменяются на уровень инфляции или в случае с землями лесного фонда изменяются постановлением Правительства Российской Федерации.

Рассмотрим другой вариант оформления земельного участка - установление публичного сервитута. Этот способ оформления предусматривает установление полосы, которая строится в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Такое решение гарантирует полное соблюдение правовых норм и нормативных требований.

Установление публичного сервитута позволяет предоставить доступ ко всем необходимым объектам и коммуникациям, а также обеспечивает сохранение и доступность общественных пространств. На рисунке 4 показаны границы земельного участка, на который планируется установить публичный сервитут.

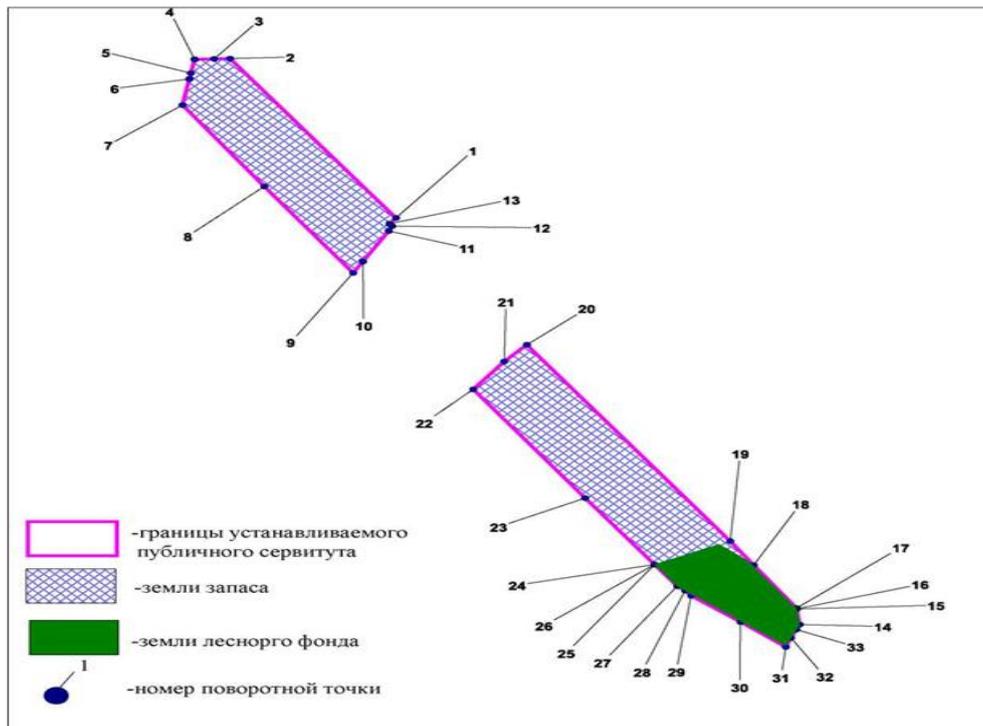


Рисунок 4. Границы устанавливаемого публичного сервитута

Перечень кадастровых работ необходимых для установления публичного сервитута [1,7]:

- описание границ устанавливаемого сервитута.
- ходатайство об установлении публичного сервитута. Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН.
- оформление правоустанавливающей лесной документации.

По нашему исследованию для пилотного объекта внесение границ публичного сервитута и оформление всех необходимых документов на земельный участок в целях реконструкции линейного объекта займет ориентировочно 114 дней и 241 082,32 рублей.

Плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута.

Исходя из произведенных расчетов плата за установление сервитута на весь период его установления (49 лет) составляет 72 352,93 рублей [5].

Представим сравнительную диаграмму платы за оформленные участки на весь срок реконструкции и эксплуатации линейного объекта (рис.5).



Рис. 5 Плата за оформленные участки на весь срок реконструкции и эксплуатации линейного объекта

В заключении нашего анализа подходов к оформлению прав на пилотный объект можно сделать вывод, что плата за установление публичного сервитута в 6 раз меньше арендной платы по оформленным договорам аренды земельных участков.

Таким образом, публичный сервитут является более оптимальным, менее затратным, в тоже время достаточно быстрым решением для оформления земельных участков под линейные объекты.

Однако стоит учесть, что при установлении публичного сервитута, границы его могут пересекать другие уже сформированные земельные участки, находящиеся в аренде у третьих лиц, что приведет к дополнительным затратам вызванным проведением оценки публичного сервитута и составлением соглашений об установлении сервитута с арендаторами, на которые накладываются границы. Помимо этого, владельцу

сервитута необходимо будет выплатить арендатору такого участка сумму, согласно проведенной оценке, что также влечет дополнительные расходы.

Практики установления публичного сервитута в Нижневарттовском районе мало, потому как это направление по оформлению прав на земельные участки не полностью проработано законодателями, как и сам процесс не отработан, по сравнению с арендными договорными отношениями, в органах исполнительной власти. При установлении публичного сервитута есть вероятность столкнуться с рядом проблем, которые понесут за собой дополнительные расходы по оформлению разрешительной документации. На практике была ситуация, что орган исполнительной власти отказывал в установлении сервитута на земли лесного фонда, в связи с чем пользователю земельного участка пришлось делать два описания границ, соответственно два ходатайства и отправлять в разные государственные органы, таким образом на один линейный объект по итогу получалось два приказа об установлении публичного сервитута. Как мы уже отмечали, с каждым случаем оформления земельного участка под ЛЭП необходимо разбираться согласно нормативно-правовой базы. Считаем, что дальнейшая практика работы с линейными объектами принесет более полный объем знаний и пониманий использования/выбора подходов при оформлении прав на них.

Список источников

1. Аврунев, Е. И. Некоторые аспекты учета и регистрации прав на линейные объекты / Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2020. – Т. 3, № 2. – С. 12-18.
2. Варданян, А. Д. Линейные объекты в системе комплексного правового регулирования / А. Д. Варданян // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2022. – № 10. – С. 121-124.
3. Горелова, Е. Ю. Особенности размещения линейных объектов на основании публичного сервитута / Е. Ю. Горелова // Экологическое право. – 2021. – № 4. – С. 20-22.

4. Мезенина, О. Б. Линейные объекты на землях лесного фонда: обсуждение вопросов, связанных с установлением сервитута / О. Б. Мезенина, Е. В. Прищепа, О. В. Кюршеева // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 11.
5. Методические рекомендации по определению платы за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития России от 04.06.2019 г. №321 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
6. Постановления Правительства РФ от 11 августа 2003г. № 486 «Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети»
7. Михайлова, А. Д. Планирование размещения линейных объектов на землях лесного фонда: рассуждения и рекомендации / А. Д. Михайлова, О. Б. Мезенина, М. В. Кузьмина // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 5.
8. Постановление Правительства ХМАО-Югры от 17.02.2003 № 29-п «Об арендной плате за земельные участки, за исключением земель населенных пунктов»

References

1. Avrunev, E. I. Nekotory`e aspekty` ucheta i registracii prav na linejny`e ob`ekty` / E. I. Avrunev, V. V. Vy`legzhanina, I. A. Giniyatov // Intere`kspo Geo-Sibir`. – 2020. – Т. 3, № 2. – S. 12-18.
2. Vardanyan, A. D. Linejny`e ob`ekty` v sisteme kompleksnogo pravovogo regulirovaniya / A. D. Vardanyan // Sovremennaya nauka: aktual`ny`e problemy` teorii i praktiki. Seriya: E`konomika i pravo. – 2022. – № 10. – S. 121-124.

3. Gorelova, E. Yu. Osobennosti razmeshheniya linejny`x ob`ektov na osnovanii publichnogo servituta / E. Yu. Gorelova // E`kologicheskoe pravo. – 2021. – № 4. – S. 20-22.
4. Mezenina, O. B. Linejny`e ob`ekty` na zemlyax lesnogo fonda: obsuzhdenie voprosov, svyazanny`x s ustanovleniem servituta / O. B. Mezenina, E. V. Prishhepa, O. V. Kyursheeva // Moskovskij e`konomicheskij zhurnal. – 2022. – Т. 7, № 11.
5. Metodicheskie rekomendacii po opredeleniyu platy` za publichny`j servitut v otnoshenii zemel`ny`x uchastkov, naxodyashhixsya v chastnoj sobstvennosti ili naxodyashhixsya v gosudarstvennoj sobstvennosti i predostavlenny`x grazhdanam ili yuridicheskim liczam [E`lektronny`j resurs]: Priказ Ministerstva e`konomicheskogo razvitiya Rossii ot 04.06.2019 g. №321 // Konsul`tant plus: spravochno-pravovaya sistema.
6. Postanovleniya Pravitel`stva RF ot 11 avgusta 2003g. № 486 «Pravila opredeleniya razmerov zemel`ny`x uchastkov dlya razmeshheniya vozdushny`x linij e`lektroperedachi i opor linij svyazi, obsluzhivayushhix e`lektricheskie seti»
7. Mixajlova, A. D. Planirovanie razmeshheniya linejny`x ob`ektov na zemlyax lesnogo fonda: rassuzhdeniya i rekomendacii / A. D. Mixajlova, O. B. Mezenina, M. V. Kuz`mina // Moskovskij e`konomicheskij zhurnal. – 2023. – Т. 8, № 5.
8. Postanovlenie Pravitel`stva XMAO-Yugry` ot 17.02.2003 № 29-p «Ob arendnoj plate za zemel`ny`e uchastki, za isklyucheniem zemel` naseleenny`x punktov»

© Мезенина О.Б., Луганский В.Н., Михайлова А.Д., 2024. Московский экономический журнал, 2024, № 2.