

Т. Вижевитова*

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОФОРМЛЕНИЕМ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

В настоящее время потребность в совершенствовании правового регулирования, связанного с оформлением земельных участков для обеспечения строительства линейных объектов, наиболее актуальна, т.к. существует ряд объективных факторов, которые не в полной мере учтены в действующем законодательстве.

Прежде всего, определимся с содержанием понятия «линейный объект». Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» относит к линейным объектам дороги, линии электропередачи, линии связи, нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы, железнодорожные линии и иные подобные сооружения. Градостроительный кодекс Российской Федерации понимает под такими объектами линии электропередачи, линии связи (в т.ч. линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Вышеуказанные определения оставляют место и для иных линейных объектов – к ним можно отнести также сооружения метро, мосты, туннели и т.д.

В городе Омске, как и в других городах, находится большое количество организаций электроэнергетики, связи и т.д., в собственности или в ведении которых находятся линейные сооружения, либо желающих осуществить строительство линейного объекта.

При этом в большинстве случаев на практике права на земельные участки лиц, желающих осуществить строительство линейного объекта, не оформлены.

Линейные сооружения, имея большую протяженность, пролегают по значительному количеству земельных участков, принадлежащих разным собственникам, а также лицам, не являющимся собственниками земельных участков, но использующим такие земельные участки на иных правах. Линейные объекты могут быть как наземными, так и подземными. При формировании самостоятельного участка для размещения линейного объекта вся земля под объектом должна быть поделена на множество участков долевой собственности владельцев различных объектов и множество участков, предоставленных нескольким лицам, в местах их совпадения и пересечения. В результате практически невозможно одновременно решить вопросы со всеми этими субъектами при оформлении земельного участка для строительства линейного сооружения.

Отсутствие надлежащим образом оформленных документов на земельный участок под строительство линейного сооружения препятствует в дальнейшем получению разрешения на строительство линейного объекта, разрешению на ввод объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на линейные сооружения, т.к. существующие порядки получения разрешения на строительство, на ввод в эксплуатацию и государственной регистрации прав на недвижимое имущество требуют наличие надлежащим образом оформленных документов на земельные участки.

В результате организации электроэнергетики, связи и т.д., построившие и эксплуатирующие линейные объекты, сталкиваются со значительными трудностями, в частности, например, они не могут начислять амортизацию на них и, таким образом, несут серьезные убытки. Формальных

оснований для обслуживания указанных объектов у них тоже нет, учитывая, что объект на баланс не принят, а соответственно, расходы по его содержанию, обслуживанию и ремонту невозможны. Скорее всего, эта проблема наверняка решается внутри организации: не оставлять же из-за этого выстроенные объекты без обслуживания. Вот только не факт, что проверяющие организации, в случае обнаружения каких-либо хитростей, поймут мотивы организации.

Кроме того, отсутствие надлежащим образом оформленных документов на линейные объекты может привести к большому количеству бесхозных объектов.

Необходимость оформления земельных участков для строительства объектов недвижимости установлена нормами действующего земельного и градостроительного законодательства.

С учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации для получения разрешения на строительство объекта недвижимости, а также на ввод объекта в эксплуатацию требуется наличие правоустанавливающих документов на земельный участок.

Процедура предоставления земельных участков для строительства объектов недвижимости предусмотрена Земельным кодексом Российской Федерации. Какой-либо специальной процедуры предоставления земельных участков для строительства линейных объектов, действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, приемлемым решением данного вопроса было бы оформление земельных участков для строительства линейных объектов в соответствии с процедурой, предусмотренной статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации. Указанный вариант является возмож-

* Вижевитова Татьяна Анатольевна, заместитель Мэра города Омска. 644043, город Омск, улица Гагарина, 34.