

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ

Евгений Ильич Аврунев

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент, директор Института кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Валерия Владимировна Вылегжанина

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, кандидат технических наук, главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, тел. (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

В статье рассматривается проблема отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) информации об охранных зонах, установленных для линейных объектов и, в частности, магистральных трубопроводов. Речь идет о нормативных значениях минимальных допустимых расстояний до магистральных трубопроводов. Данная проблема негативно отражается на процедуре территориального планирования в муниципальных образованиях и субъектах Российской Федерации и последующей реализации указанных проектов. Рассмотрены возможные последствия возведения застройщиками объектов капитального строительства, при условии нарушения указанных охранных зон.

Показано, что дополнительную актуальность проблеме добавляет частичное отсутствие в ЕГРН сведений о границах ранее учтенных земельных участков и сведений о подземных линейных сооружениях, что также затрудняет развитие территорий и соблюдение баланса публичных и частных интересов.

Как решение существующей проблемы предлагается включение в состав комплексных кадастровых работ процедуры выявления подземных магистральных трубопроводов и внесение в ЕГРН сведений как о самих линейных объектах, так и об указанных охранных зонах, в частности, о минимально допустимых расстояниях до магистральных трубопроводов (МДР).

Ключевые слова: линейный объект, магистральный трубопровод, охранный зона, минимальное допустимое расстояние, сведения, Единый государственный реестр недвижимости, территориальное планирование, комплексные кадастровые работы.

SOME ASPECTS OF REGISTRATION RIGHTS TO LINEAR OBJECTS

Evgeny I. Avrunev

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, Russia, 630108, Ph. D., Associate Professor, Director of the Institute of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

Valerija V. Vylegzhanina

Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography for Novosibirsk Region, 28, Derzhavina St., Novosibirsk, Russia, 630091, Ph. D., Chief Expert of Law Department, phone: (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, Russia, 630108, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr204@yandex.ru

The article deals with the problem of the lack of information in the Unified State Register of Real Estate (USRRE) about the protected zones established for linear objects, in particular main pipelines. We are talking about the normative values of the minimum permissible distances to main pipelines. This problem negatively affects the territorial planning procedure in municipalities and subjects of the Russian Federation and the subsequent implementation of these projects. At the same time, possible consequences of the construction of capital construction objects by developers, if there are violations of the specified security zones, are considered.

In addition, it is shown that the problem is relevant due to the fact that the USRRE does not contain information about the boundaries of previously registered land plots and underground linear structures, which also makes it difficult to develop territories and maintain a balance between public and private interests.

As a solution to the problem the minimum allowed distance to the pipeline should be included in the integrated cadastral work procedures to identify underground pipelines and entering into USRRE information about linear objects, and on the specified buffer zones, in particular zones, (ZMAD).

Key words: linear object, main pipeline, security zone, minimum allowed distance, information, Unified State Register of Real Estate, territorial planning, complex cadastral works.

Развитие территории Российской Федерации, включая ее субъекты и муниципальные образования (муниципальные районы, городские округа, сельские населенные пункты) невозможно представить без территориального планирования. Данный процесс неразрывно связан с потребностями современного общества с точки зрения развития инфраструктуры территорий и их дальнейшего использования [1, 2].

Современная действительность требует не только применения рациональных подходов к обозначенным процессам, но и соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, являющихся главными пользователями развивающихся территорий. Основной принцип действующего законодательства направлен на защиту прав и соблюдение баланса публичных и частных интересов [3].

Законом о недвижимости предусмотрено множество аспектов, начиная с процедуры образования и создания объектов недвижимости и заканчивая государственной регистрацией прав на объекты недвижимости, ограничений и обременений таковых [4,5].

В данной работе хотелось бы особо отметить особенности учетно-регистрационных действий в отношении линейных объектов, в частности, магистральных трубопроводов, сопровождающихся внесением в Единый

государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о зонах с особыми условиями использования территорий и, в том числе, их разновидностях - охранных зонах [6].

Одним из значимых нововведений в законодательную базу Российской Федерации являются положения, касающиеся обязательности внесения в ЕГРН сведений об охранных зонах и, в частности, минимально допустимых расстояний до магистральных трубопроводов (МДР) [7,8].

Данные сведения вносятся в ЕГРН в виде обременений на земельные участки, в границах которых расположены или планируется строительство магистральных трубопроводов, что соответственно, в дальнейшем будет ограничивать хозяйственную и иную деятельность на данных земельных участках. При этом дальнейшее использование территорий будет во многом зависеть от точности вносимых сведений об указанных зонах.

Необходимо отметить, что магистральные трубопроводы могут иметь большую протяженность и располагаться на множестве земельных участков в пределах нескольких кадастровых округов, как изображено на рис. 1.



Рис. 1. Пример прохождения трубопровода через несколько кадастровых округов

При таком протяженном магистральном трубопроводе возникают проблемы при координировании характерных точек, которые определяют в пространстве его местоположение. Так, например, при выполнении кадастровых и землеустроительных работ в пределах кадастрового округа должна использоваться местная, установленная законодательством, система координат. В настоящее время в качестве такой системы используется плоская прямоугольная система координат в проекции Гаусса-Крюгера. Вместе этим известно [9], что в этой проекции при удалении длины линии от осевого меридиана происходит ее уве-

личение за счет поправки за редуцирование, вычисляемой по следующей формуле

$$\Delta y = S_{\Gamma} \cdot \frac{y_m^2}{2 \cdot R^2},$$

где y_m – удаление линии от осевого меридиана; R – средний радиус используемого земного эллипсоида, S_{Γ} – длина линии.

В результате выполненных исследований установлено, что на краях проекции возможны весьма существенные искажения, сопоставимые с нормативной точностью определения координат характерных точек [9].

При пересечении магистральным трубопроводом нескольких кадастровых округов и, следовательно, большого количества таких проекций, с большой вероятностью можно утверждать, что линейные размеры такого сооружения будут существенно отличаться от своих реальных размеров на физической поверхности земли. Вместе с тем, местоположение магистрального трубопровода относительно объектов капитального строительства и границ земельных участков, местоположение которых определено в этих проекциях, при определенных условиях может соответствовать реальным размерам.

Следовательно, для определения местоположения магистрального трубопровода в территориальном образовании используемая в настоящее время система координат обеспечивает приемлемые результаты, а для определения его реальных линейных размеров, что очень важно для вычисления трудоемкости выполняемых работ, а также необходимых финансовых средств, необходимо использовать пространственную координатную систему.

Следующий важный аспект, который, на наш взгляд, необходимо отметить, заключается в том, что действующее законодательство регламентирует внесение в ЕГРН сведений о МДР не только для создаваемых линейных объектов, но и созданных до установления новых правил. Здесь и возникают некоторые особенности, ставшие предпосылками внесения в законодательство указанных изменений.

В отношении земельных участков, на которых создается наземное сооружение (линейный объект), как изображено на рис. 2, застройщику необходимо сначала оформить земельные правоотношения (право собственности, аренда, либо сервитут), после чего указанные сведения могут быть внесены в ЕГРН. Тогда данная информация будет доступна всем землепользователям и позволит исключить возможные неблагоприятные последствия при реализации планов территориального развития той или иной территории, например, ее застройки.

Существенным, по нашему мнению, является тот аспект, что в некоторых случаях при строительстве трубопроводов не требуется оформление земельных правоотношений. Например, пунктом 8 статьи 90 Земельного кодекса Российской Федерации [10] исключено требование об оформлении прав на земельные

участки собственникам объектов трубопроводного транспорта, при условии размещения на указанных земельных участках подземных объектов трубопроводного транспорта, как показано на рис. 3.



Рис. 2. Наземный магистральный трубопровод



Рис. 3. Пример прохождения подземного магистрального трубопровода

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 [11] установлена возможность размещения линейных объектов без предоставления земельных участков или установления сервитутов при условии, что указанные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности.

Правила охраны газораспределительных сетей устанавливают порядок использования и распоряжения владельцами земельных участков, с расположенными на них трубопроводами, согласно которому на таких земельных участках устанавливаются охранные зоны, сведения о которых вносятся в ЕГРН, что указывает на наличие ограничений в использовании данных земельных участков.

Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Ростехнадзора России от 22.04.1992 № 9 и Минтопэнерго Российской Федерации от 29.04.1992 [12] устанавливают возможность собственникам земельных участков совершения сделок с земельными участками, в отношении которых в ЕГРН имеются сведения об обременении – наличии охранных зон.

Таким образом, указанные нормы права регламентируют порядок использования и распоряжения земельными участками с расположенными на них трубопроводами, указывают на возможность размещения объектов трубопроводного транспорта без оформления прав на земельные участки при условии если:

- объекты трубопроводного транспорта являются подземными;
- земельные участки, на которых расположены трубопроводы, находятся в государственной или муниципальной собственности.

Помимо этого наличие в ЕГРН сведений о МДР позволят исключить появление возможных неблагоприятных последствий при планировании застройки территории, находящейся в пределах города, района, области.

Все вышесказанное находит свое подтверждение в сегодняшней судебной практике, предоставляющей нам примеры из реальной жизни, когда суд обязывал собственников объектов капитального строительства снести их, так как они располагались в границах МДР до магистрального газопровода. Рассматриваемая ситуация возникла во вновь созданном коттеджном поселке, причем указанные сооружения были построены еще до планировки и межевания данной территории [13].

Актуальность рассматриваемой тематики дополнительно придает отсутствие в ЕГРН сведений о характерных точках границ ранее учтенных земельных участков, что не позволяет отобразить на публичной кадастровой карте полную информацию о конкретных территориальных образованиях пользователям данного ресурса [14].

Учитывая все вышеизложенное, по нашему мнению, необходимо включать в процедуру осуществления комплексных кадастровых работ помимо установления границ ранее учтенных земельных участков и объектов капитального строительства, также обязательное выявление подземных магистральных трубопроводов, установление охранных зон и МДР с последующим внесением соответствующих сведений в ЕГРН.

Указанные действия позволят актуализировать информацию, необходимую для территориального планирования и развития инфраструктуры террито-

рий, соблюдения баланса публичных и частных интересов и избежать возникновения неблагоприятных последствий, для участников гражданского оборота в сфере недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лисицкий Д. В., Кацко С. Ю. Технологическая платформа «Единое геоинформационное пространство» – основа социально-экономического развития территорий // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 250–256.
2. Карпик А. П., Лисицкий Д. В. Электронное геопространство – сущность и концептуальные основы // Геодезия и картография. – 2009. – № 5. – С. 41–44.
3. Карпик А. П. Применение сведений государственного кадастра недвижимости для решения задач территориального планирования // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 6. – С. 112–117.
4. Карпик А. П., Хорошилов В. С. Сущность геоинформационного пространства территорий как единой основы развития государственного кадастра недвижимости // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2012. – № 1. – С. 134–136.
5. Карпик А. П. Системная связь устойчивого развития территорий с его геодезическим информационным обеспечением // Вестник СГГА. – 2010. – Вып. 1 (12). – С. 3–11.
6. Аврунев Е. И., Каленицкий А. И., Ключниченко В. Н. Проблемы кадастровой деятельности // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – № 5/С. – С. 99–103.
7. Письмо Росреестра от 24.05.2017 № 09-06500-ГЕ/17 «Об объектах системы газоснабжения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
8. Письмо Минэкономразвития России от 11.05.2017 № Д23и-2827 «О минимальных расстояниях до объектов системы газоснабжения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
9. Аврунев Е. И. Геодезическое обеспечение государственного кадастра недвижимости. – Новосибирск : СГГА, 2010.
10. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
11. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 (ред. от 30.06.2018) «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
12. «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9) (с изм. от 23.11.1994) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются») [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
13. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
14. Технологические решения выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков / Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов, Н. О. Митрофанова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XV Междунар. науч. конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : сб. материалов в 9 т. Т. 3 : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью». – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. № 2. – 183 с.

© Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов, 2020