

Оформление прав на земельные участки для целей недропользования и линейных объектов

Д.В. Королев,
член Ассоциации юристов
России



Введение

В современном мире обладание энергоресурсами является одним из ключевых условий стабильного и успешного развития всех отраслей экономики. Но одного только обладания даже двумя основными видами энергоресурсов — нефтью и газом — недостаточно. Для обеспечения внутренних потребностей и наращивания экспортных поставок (а значит, расширения геополитического влияния нашего государства)

необходимо создание благоприятных условий для разведки и разработки новых месторождений, развития инфраструктуры трубопроводного транспорта. Далеко не в последнюю очередь создание благоприятного климата предопределяет правовое поле, устанавливающее прозрачные и эффективные правила игры. И в этом аспекте эффективное регулирование имущественно-земельных отношений имеет большое значение.

В настоящее время при оформлении земельных отношений (как при строительстве новых объектов недропользования и линейных объектов¹, так и при эксплуатации существующих) возникает множество проблем, порой практически неразрешимых.

Казалось бы, какие могут быть проблемы, если установленный порядок предоставления земельных участков повсеместно применяется уже почти десять лет?

Действительно, в основном для строительства приобретаются земельные участки — и недропользование не является исключением из общего правила — с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, установленном статьями 30–32 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ). Тем не менее на практике возникают затруднения при оформлении прав на землю для строительства как площадных, так и линейных объектов.

Статьей 11 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (далее — Закон о недрах) предусматривается, что предоставление земельного участка для проведения работ, связанных с геологическим изучением и иным

использованием недр, осуществляется после утверждения проекта проведения таких работ. В то же время разра-

...исходя из буквального прочтения закона земельный участок можно получить только после получения лицензии на пользование недрами и утверждения технического проекта осуществления соответствующих работ.

ботка технического проекта осуществляется в том числе на основании лицензии на пользование недрами и связана с необходимостью получения различных заключений и согласований. Таким образом, исходя из буквального прочтения закона земельный участок можно получить только после получения лицензии на пользование недрами и утверждения технического проекта осуществления соответствующих работ. При этом законодательство не предусматривает в данном случае упрощенного порядка предоставления земельного участка, принимая во внимания объем проделанной до этого работы.

¹ Здесь и далее под линейными объектами понимаются как магистральные трубопроводы, так и линии связи, линии электропередачи, внутрихозяйственные трубопроводы, обеспечивающие функционирование объектов добычи полезных ископаемых.

Проблема собственности на земельный участок

Согласно пункту 2.2 статьи 30 ЗК РФ предоставление пользователю недр земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием недрами, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения торгов. Эта, скажем прямо, невнятная формулировка ничего принципиально нового не закрепила, в отличие от похожего на первый взгляд по содержанию пункта 2.3 той же статьи, в котором однозначно говорится о предоставлении земельных участков государственной компании «Российские автомобильные дороги» в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) и без предварительного согласования мест размещения объектов². В результате необходимость предварительного согласования места размещения объекта пользователями недр никто не отменял.

Более того, по мере развития земельного рынка все более актуальной становится проблема отсутствия у государства необходимых и, главное, «свободных» земельных участков. Со времен принятия Декрета о земле 1917 г. вся земля находилась в собственности народа, то есть в руках государства. И до сих пор довольно распространенным является мнение о безграничности государственных земельных ресурсов и монополизме государства на земельном рынке.

Если посмотреть данные Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в 2008 г.³, то мы увидим, что доля государственных или муниципальных земель составляет около 90 % всех земель Российской Федерации. Довольно внушительная, на первый взгляд, цифра, наглядно подтверждающая вышеуказанный тезис. Но если мы посмотрим на структуру этих земель, то выяснится, что значительную их часть составляют земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса и земли обороны, то есть земли, которые в силу закона находятся и могут находиться исключительно в государственной собственности.

По мере развития земельного рынка все более актуальной становится проблема отсутствия у государства необходимых и, главное, «свободных» земельных участков.

Вместе с тем уже скоро будет двадцать лет, как в России провозглашено право частной собственности на землю. С 1993 г. происходила повсеместная приватизация колхозов и совхозов с передачей огромных площадей земли в общую долевую собственность, в городах земля бесплатно передается в собственность жильцов многоквартирных домов, благодаря «дачной амнистии» быстро оформляется частная собственность на дачные участки.

В результате в наиболее густонаселенных и сельскохозяйственно развитых регионах России (в основном это центральные и южные регионы) доля частной собственности на землю составляет от 40 до 60 % и даже более, а частный

собственник имеет полное право возразить против устройства чужого объекта на своем земельном участке. В данном случае придется договариваться с собственником, который в силу своего монопольного положения диктует порой кабальные условия. Можно возразить, что в таких случаях закон предоставляет государству возможность изъять земельный участок. Однако это далеко не всегда является лучшим способом, поскольку строительство с учетом стоимости изъятых участка обойдется дороже, да и временные затраты в данном случае будут более значительны.

Кроме того, значительная часть земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уже вовлечена в гражданский оборот и предоставлена иным лицам на различных правах (в основном в аренду). В значительной степени это относится и к землям лесного фонда — лесные участки сдаются в аренду сотнями тысяч гектар (особенно это касается случаев предоставления участков для осуществления традиционного природопользования). В соответствии со статьей 41 ЗК РФ лица, не являющиеся собственниками земельных участков (землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков), обладают правами пользования земельными участками в том же объеме, что и собственники.

Таким образом, земельный участок, предоставленный на праве постоянного (бессрочного) пользования или в аренду, не может быть предоставлен в аренду иному лицу, поскольку в отношении такого участка возникнет два конкурирующих лица, каждое из которых обладает исключительным правом использовать земельный участок для собственных нужд.

² Справедливости ради отметим, что такой упрощенный порядок действует только в отношении федеральных и «неразграниченных» земель.

³ По состоянию на 1 марта 2010 г. соответствующий доклад за 2009 г. еще не опубликован.

Права владельца земельного участка

В соответствии со статьей 305 Гражданского кодекса Российской Федерации⁴ (далее — ГК РФ) лицо, владеющее имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором, имеет все права на защиту своего владения, предусмотренные статьями 301–304 ГК РФ, в том числе на защиту владения против собственника.

Следовательно, поскольку предоставление собственником земельного участка в аренду предполагает передачу арендатору исключительных прав владения и пользования земельным участком, заключение договора аренды с иным лицом возможно только после прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или аренды земельного участка.

В результате органы власти отказывают в предоставлении истребуемых земельных участков, а даже если такие заявки удовлетворяются и заключаются договоры аренды, то регистраторы затем выносят решения об отказе в государственной регистрации таких договоров аренды. При этом суды однозначно принимают сторону регистрирующих органов⁵.

В указанных случаях возможным способом оформления земельных отношений становится заключение **договоров субаренды** земельных участков. И действительно, законодательство предусматривает возможность арендатора с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду (п. 2 ст. 615 ГК РФ), а в ряде случаев⁶ даже без согласия при условии надлежащего уведомления.

Но стоит сразу оговориться, что **арендатор** обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды и **не может передать больше прав, чем он имеет сам по договору**. Таким образом, если разрешенное использование земельного участка не предусматривает возможность строительства и размещения объектов недропользования, то необходимо внесение изменений в основной договор аренды в целях расширения перечня допускаемых видов использования земельного участка.

В отношении лесных участков специфика заключается еще и в том, что большинство арендуемых лесных участков не поставлено на государственный кадастровый учет. Законодательство (ст. 5 Федерального закона от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»⁷) не предусматривает возможности распоряжения арендными правами в отношении лесных участков, не поставленных на государственный кадастровый учет, в том числе передачу их в субаренду. Следовательно, для заключения договора субаренды лесного участка потребуется не только изменение договора аренды в части получения разрешения на дополнительный вид использования участка, но и проведение кадастровых работ и постановка участка на кадастровый учет. Едва ли арендатор согласится на все

...заключение договора аренды с иным лицом возможно только после прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или аренды земельного участка.

эти «приключения», а если даже и согласится, то легко себе представить

астрономический размер компенсации, которую он затребует. А ведь все затраты, понесенные на оформления земельных отношений, неизбежно скажутся на себестоимости работ и услуг и в конечном итоге будут включены в стоимость конечной продукции, что в свою очередь скажется на экономике всей страны и на каждом гражданине в отдельности.

Если же речь идет о строительстве линейного объекта, то возникают дополнительные трудности, связанные с тем, что для строительства линейного объекта требуется гораздо большая площадь земли, чем для его дальнейшей эксплуатации. Сохранение прав после введения в эксплуатацию линейного объекта на весь земельный участок, который использовался для строительства, экономически нецелесообразно, поскольку влечет необходимость уплаты арендных платежей за фактически неиспользуемые площади. Сужение или расширение полосы отвода линейного объекта возможно только при осуществле-

⁴ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁵ См., напр.: постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 3 сентября 2009 г. № 14АП-4115/2009, постановления Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 июня 2009 г. № 17АП-4663/2009-ГК, от 29 июня 2009 г. № 17АП-4663/09, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 июня 2009 г. № 18АП-2160/2009, постановление ФАС Уральского округа от 14 октября 2009 г. № Ф09-6846/09-С6 по делу № А76-23689/2008-51-634/45, постановление ФАС Московского округа от 12 августа 2008 г. № КГ-А40/6103-08 по делу № А40-54601/07-84-370 и др.

⁶ См., напр.: п. 9 ст. 22 ЗК РФ.

⁷ СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5279.

нии кадастровых работ. Таким образом, собственники линейных объектов вынуждены нести затраты на двойное оформление: первый раз — при образовании земельных участков и проведении кадастровых работ для целей строительства, второй раз — для эксплуатации.

Проблемы возникают и при оформлении прав на земельные участки под **существующими объектами** (в большей степени эта проблема актуальна для линейных объектов).

В частности, значительная часть линейных объектов была возведена не просто до введения в действие ЗК РФ, но даже еще в советские времена. В связи с этим компании, имеющие в собственности такие линейные объекты, в лучшем случае обладают соответствующими земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, а в худшем и, к сожалению, более распространенном случае формально линейные объекты находятся на земельных участках без оформления прав.

Справедливости ради следует отметить, что в большинстве случаев такая ситуация сложилась не по вине этих компаний. В силу специфики земельных отношений советского периода (вся земля находилась в государственной собственности, собственно говоря, как и сами линейные объекты и владеющие ими организации) при строительстве большинства линейных объектов для оформления земельных отношений достаточно было получения ордера на проведение работ. Это привело к тому, что в настоящее время множество таких объектов находится на земельных участках без надлежаще оформленных в соответствии с ЗК РФ прав на землю.

В результате компании вынуждены выделять огромные средства для выкупа в собственность земли или заключения договоров аренды на землю, занимаемую их инфраструктурой, ведь, по приблизительным оценкам, протяженность линейных объектов только одного «Газпрома» составляет более 150 тысяч км.

В данном случае площадь выкупа или аренды — это ширина отвода для определенного объекта, умноженная на протяженность. Приобретение в собственность столь больших земельных участков связано со значительными единовременными расходами в связи с высокой выкупной стоимостью земельного участка. В основном это вы-

звано тем, что органы власти субъектов Российской Федерации при определении цены выкупа земли, как правило, устанавливают максимально возможный коэффициент кратности земельного налога, в результате чего приобретение земельного участка для организаций в собственность зачастую становится нецелесообразным из-за его высокой выкупной стоимости. Более того, в абсолютном большинстве случаев предварительно необходимо образовать земельные участки, что опять-таки влечет необходимость проведения недешевых кадастровых работ.

Следует заметить, что в отсутствие оформления прав на землю, а следовательно, и в отсутствие соответствующих сведений в различных реест-

...компании вынуждены выделять огромные средства для выкупа в собственность земли или заключения договоров аренды на землю, занимаемую их инфраструктурой.

рах о нахождении линейного объекта на том или ином земельном участке нередко ор-

ганы государственной власти или органы местного самоуправления предоставляют земельные участки третьим лицам без обременения и даже указания на существование линии, поскольку о ее существовании на земельном участке они просто не знают. В результате компании вынуждены оформлять земельные отношения уже с частными лицами — правообладателями земельных участков. Зачастую при этом возникают конфликтные ситуации, связанные с многократно завышенными денежными требованиями или непреклонным желанием правообладателей понудить освободить земельный участок и снести линейные объекты, что приводит к многочисленным судебным тяжбам.

Правовой режим земель под линейными объектами

Нередко в правоприменительной практике возникает путаница в определении правового режима земель, по которым проходят линейные сооружения. Линейные сооружения расположены на землях различных категорий, имеющих различный правовой режим. Однако в ЗК РФ земли, на которых расположены линейные сооружения, отнесены к землям промышленности, энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иным землям специального назначения. ЗК РФ (ст. 87) устанавливает, что землями энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения могут быть признаны только земли, находящиеся за границами населенных пунктов. В итоге оказывается неурегулированной проблема в отношении линей-

ных сооружений, расположенных на землях иных категорий (населенных пунктов или лесного фонда), соответственно, указанные земельные участки не могут быть признаны землями транспорта, энергетики и т.п. В таких случаях возникает резонный вопрос: а могут ли применяться особенности правового регулирования, установленные статьями 87, 89 и 90 ЗК РФ, в подобных случаях?

Наконец, факт наличия на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, линейных сооружений может повлечь в соответствии с пунктом 5 статьи 27 ЗК РФ ограничение в обороте этих земельных участков, которое не связано с охраной таких сооружений, так как она обеспечивается с помощью установления охранных зон.

Платежи за пользование земельными участками

Значительные затруднения вызывают и расхождения в регулировании платежей за пользование земельными участками. Если с земельным налогом ситуация довольно ясная, то вопрос администрирования арендных платежей стоит весьма остро. В отношении земельных участков, предоставленных из государственной или муниципальной собственности для пользования недрами, в соответствии с вышеупомянутым пунктом 2.2 статьи 30 ЗК РФ порядок расчета размера арендной платы должен быть определен Правительством Российской Федерации. Никакого особого порядка в отношении таких участков в настоящий момент нет.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582⁸ закреплены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также установлены Правила определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в федеральной собственности. И если в отношении последних (федеральных) земель определены более-менее прозрачные механизмы определения арендной платы, то в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации и особенно в собственности муниципалитетов, ситуация складывается порой весьма печальная.

Несмотря на то что указанное постановление закрепляет нужные и правильные вещи — принцип экономической обоснованности арендной платы, принцип предсказуемости расчета размера арендной платы и т.п., в реальной жизни мы можем наблюдать совершенно иную картину. Арендные платежи устанавливаются на основании многоступенчатых и зачастую сложных для понимания формул, содержащих множество коэффициентов. Практически все договоры аренды содержат условие о возможности одностороннего изменения размера арендной платы в случае изменения величины тех или иных переменных, лежащих в основе определения размера арендной платы.

В результате порядок определения размера арендной платы далек от прозрачности. Это приводит к таким ситуациям, когда арендная плата за сходные по характеристикам земельные участки в различных муниципальных районах одного и того же субъекта Российской Федерации может отличаться даже не в разы, а в десятки раз, а арендная плата за использование земельного участка сельскохозяйственного назначения в глухой местности равна или превышает плату за использование сопоставимого земельного участка в административном центре этого региона. Кроме того, сплошь и рядом можно наблюдать случаи увеличения

...органы власти субъектов Российской Федерации при определении цены выкупа земли, как правило, устанавливают максимально возможный коэффициент кратности земельного налога.

арендной платы в десятки и даже сотни раз в результате изменения органами местного самоуправления пе-

ременных величин, лежащих в основе формулы определения арендной платы либо в результате произведенной переоценки кадастровой стоимости земельного участка⁹. Так о какой «предсказуемости расчета размера арендной платы» можно говорить?

Сервитут

Так есть ли выход? На наш взгляд, есть. Если обратиться к опыту таких стран, как США, Англия, Австралия, Канада, Германия, Швеция, Дания, то можно увидеть, что в указанных странах одним из основных прав на землю, обеспечивающих нахождение на ней инженерных и транспортных

⁸ СЗ РФ. 2009. № 30. Ст. 3821.

⁹ Материалы кадастровой оценки утверждаются субъектами Российской Федерации. Вопрос достоверности оценки кадастровой стоимости также является весьма злободневным и должен быть предметом отдельного рассмотрения.

коммуникаций (газопроводов, водопроводов и иных трубопроводов, линий связи, линий электропередачи и т.п.), является **сервитут**, что обеспечивает их быстрое развитие и легкий доступ к земельным ресурсам.

Действительно, особенностью линейных объектов является то, что они лишь частично ограничивают права собственника земельного участка, на котором они расположены, и в основном не препятствуют использованию земельного участка по целевому назначению, хотя их наличие на земельном участке порождает определенные неудобства для собственника земли.

Зачастую образование самостоятельных земельных участков в целях размещения линейных объектов нецелесообразно ни с экономической точки зрения, ни с точки зрения эффективного администрирования земельных ресурсов. В частности, газопроводы, находящиеся под землей на безопасной глубине, или линии электропередачи, расположенные на опорах, не препятствуют сельскохозяйственным или лесным работам. Кроме того, платить за фактически неиспользуемые земли разорительно как для линейных компаний, так и для народного хозяйства в целом (на данных площадях можно собрать дополнительный урожай или получить доход путем использования их иным образом).

В большинстве случаев самостоятельный вид права — собственность или аренда — не может быть реализован без осуществления процедуры изменения категории земельного участка и вида его разрешенного использования. Более того, нередко линейный объект находится над или под другим линейным объектом и расположен вдоль дорог. Таким образом, в местах совпадения или пересечения объектов вся земля под ними должна быть поделена на множество участков, состоящих в долевой собственности владельцев различных объектов, или множество участков, закрепленных на праве аренды за множеством лиц на стороне арендатора. Очевидно, что задача заключения такого количества договоров и достижения соглашения всеми заинтересованными сторонами в вопросе определения степени (доли) владения земельным участком и участия в несении бремени содержания участка, в том числе уплаты арендных платежей, представляется трудноразрешимой.

¹⁰ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

Выход видится в **оформлении таких объектов на условиях сервитута.**

Что же представляет собой сервитут и, если он так хорош, почему практически не применяется? Постараемся последовательно ответить на эти вопросы.

Под сервитутом (от лат. servitus — служение вещи) со времен римского права понимается право на чужую вещь, заключающееся в пользовании ею и принадлежащее или определенному субъекту, или вещи. В буквальном переводе «servitus» означает «рабство вещи», «ее служение», когда земельный участок служит не только своему собственнику, но и используется для выгод собственника соседнего участка.

Сервитут представляет собой **право законного участия в пользовании землей или недвижимым имуществом, принадлежащим другому лицу.** Владелец сервитута обладает не правом собственности на это имущество, а только **правом пользования** этим имуществом в определенных ограниченных целях. Владелец сервитута

не имеет права продавать, закладывать, завещать, дарить, сдавать недвижимость в аренду или иным

Целью ограничения прав... является охрана объектов, имеющих общественное значение, путем ограничения хозяйственной деятельности.

сверх разрешенного сервитутом образом вмешиваться в права собственника обремененного участка.

Сервитут во всех правовых системах традиционно относится к числу вещных прав, из чего следует, что данные права существуют до тех пор, пока существует сама вещь. В случае гибели вещи прекращается и действие сервитута. Сервитут не прекращается с переходом права собственности на обремененную (служашую) недвижимость и, как правило, не зависит от изменения ее характеристик (например, границ служашего земельного участка).

Сервитут представляет собой **обременение земельного участка.** Необходимо отметить, что в действующем гражданском и земельном законодательстве нет четкого разделения понятий «ограничение права» и «обременение права» и зачастую эти понятия смешиваются и используются как тождественные. И действительно, если мы обратимся к Федеральному закону от 27 декабря 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹⁰, то увидим, что термин «обременение» упоминается в скобках после понятия «ограничение», как бы уточняя его.

В перечне случаев, допускающих установление публичного сервитута, установленного статьей 23 ЗК РФ (о публичном сервитуте подробнее будет сказано далее) собственно сервитутами можно считать только несколько случаев. В письме Госстроя России от 20 марта 2000 г. № НМ-1082/2 приведен перечень ограничений и сервитутов, при том что ни один из пунктов перечня к сервитуту прямого отношения не имеет. Перечисление таких казусов можно продолжить и дальше.

Вместе с тем эти два понятия существенно отличаются друг от друга. Если не вдаваться в подробности, то **обременение** прав представляет собой **стеснение права собственника правами пользования объектом недвижимости иным лицом** (арендатором, залогодержателем, обладателем сервитута и т.п.), в то время как **ограничение** права **касается неограниченного круга лиц** и представляет собой **определенный правовой режим использования земельных участков или их частей любым лицом независимо от наличия или отсутствия у него прав на земельный участок**. Целью ограничения прав (установления водоохранных зон, защитных полос, охранных зон и т.п.) является охрана объектов, имеющих общественное значение, путем ограничения хозяйственной деятельности. При этом ограничение прав не дает правовых оснований для пользования недвижимым имуществом.

Неразбериха в теории имеет порой весьма осязаемые практические последствия. Так, известны случаи, когда органы государственной власти понуждают собственников линейных объектов оформлять права на землю в границах охранных зон, полагая, что владелец линейного объекта осуществляет землепользование на всей территории охранной зоны, а не только непосредственно под объектом.

Другим примером неправильного понимания природы сервитута является складывающаяся в отдельных регионах правоприменительная практика. Например, в г. Москве с учетом специфики городского землепользования, связанной с наличием аренды как основной формы использования земли, до принятия соответствующих городских законов о сервитутах и иных обременениях городской недвижимости все ограничения и обременения прав на земельные участки в пользу неопределенного круга лиц либо в отношении конкретных субъектов устанавливаются в договорах аренды земли, заключенных арендаторами с уполномоченным исполнительным органом государственной власти г. Москвы. В договоре аренды земельного участка по инициативе арендодателя городских земель прописывается

обязательство арендатора обеспечить право использования третьими лицами — различными эксплуатационными организациями — ограниченной территории арендуемого земельного участка в интересах этих третьих лиц. Обычно такими третьими лицами являются городские организации, эксплуатирующие инженерные коммуникации, и иные коммунальные службы. Такое ограничение конкретного земельного участка в виде обременения права его аренды нельзя назвать сервитутом с его вещным характером.

Таким образом, анализ законодательства и правоприменительной практики показывает, что в большинстве случаев под сервитутом понимаются разнообразные ограничения права собственности.

Вместе с тем можно выделить **основные признаки сервитутов**:

- вещный характер, то есть обременение не зависит от изменения прав на земельный участок и, как правило, от изменения границ обременяемого земельного участка. Право пользования чужой вещью связывается с последней, а не с субъектом права собственности, а потому, к кому бы и по какой бы сделке вещь не перешла, это обстоятельство не должно влиять на юридическую силу сервитута. С этой стороны сервитут противопоставляется пользованию чужой вещью, которое основано на обязательственном отношении (например, на договоре аренды), поскольку в последнем случае право пользования находится в зависимости от собственника вещи;
- незначительное обременение, которое не препятствует использованию земельного участка по целевому назначению;
- сервитут предполагает пользование чужой недвижимостью строго определенным лицом.

Действующее российское законодательство выделяет два вида сервитута — частный и публичный.

Частный сервитут

В пункте 1 статьи 23 ЗК РФ говорится о том, что частный земельный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Собственник недвижимого имущества (земельного участка) 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 (п. 1 ст. 274 ГК РФ).

Участником такого соглашения с одной стороны является *лицо (сервитутодатель), обремененное сервитутом*, в качестве которого (согласно п. 3 ст. 274 ГК РФ) может выступать только собственник земельного участка или иной недвижимости, но не субъект иного вещного права.

Другой стороной договора выступает *сервитутарий* — *лицо, в пользу которого устанавливается сервитут*. Таким субъектом может быть не только собственник, но и лицо, которому господствующий земельный участок принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Соглашение об установлении сервитута заключается обычно в простой письменной форме (законом не определена форма этого соглашения) и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Хотя закон и не устанавливает содержание и существенные условия соглашения об установлении сервитута, такое соглашение, на наш взгляд, должно содержать:

- сведения о сторонах соглашения;
- сведения об обременяемом земельном участке (местоположение, площадь, кадастровый номер);
- цели и задачи установления сервитута;
- пределы действия (местоположение) сервитута на земельном участке;
- размер платы за сервитут и порядок ее внесения;
- иные права и обязанности сторон.

Понятие частного сервитута в российском законодательстве в целом соответствует классическому понятию предиального института в римском праве, поскольку, во-первых, стороны соглашения являются собственниками недвижимости и земля одного из собственников служит интересам другого собственника, а во-вторых, сервитут устанавливается в отношении соседних земельных участков.

Кроме того, в соответствии с пунктом 5 статьи 274 ГК РФ собственник обремененного земельного участка вправе требовать соразмерную плату за пользование земельным участком на условиях сервитута, если иное не установлено законом.

На настоящий момент отсутствуют нормативные акты, предусматривающие случаи безвозмездного частного сервитута.

Более того, порядок определения такой платы не определен. Временные Методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденные Росземкадастром 17 марта 2004 г., не были зарегистрированы Минюстом России и опубликованы в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009 «Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации», и в связи с этим не подлежат обязательному применению.

И если частные лица, исходя из принципа свободы договора, могут согласиться с любым способом определения размера такой платы хотя бы даже на основании не подлежащего обязательному применению правового акта, то с органами государственной власти или органами местного самоуправления ситуация намного сложнее, поскольку публичные образования не могут произвольно устанавливать размер таких платежей.

По нашему мнению, соразмерность платы за пользование земельным участком (в случае ее установления) представляет собой ее соответствие тем неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием его участка обладателем сервитута. При этом размер такой платы может быть определен на основании материалов оценки в соответствии с правилами Федерального закона от 29 июля 2009 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹¹. Однако это исключительно частное мнение, законодательство же ответа на данный вопрос не дает.

Следует отметить, что ГК РФ содержит примерный перечень случаев, когда может быть установлен частный сервитут, среди которых есть случаи прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов.

Необходимо отметить, что в абсолютном большинстве рассматриваемых в настоящей статье случаев невозможно определить господствующую недвижимость для целей установления сервитута, ведь если объект только предполагается построить, то господствующей недвижимости еще не существует. Кроме того, сервитут не является основанием, обеспечивающим изготовление градостроительного плана, а без него выдача разрешений на строительство не осуществляется.

¹¹ СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

Но даже если господствующая недвижимость есть (например, предполагается эксплуатация существующей линии либо предполагаемая к строительству линия не имеет самостоятельного значения и предназначена для обеспечения функционирования объектов недропользования), возникают затруднения с определением такого термина, как «невозможность обеспечения нужд без установления сервитута», поскольку законодательство не содержит четких критериев определения юридических, экономических или физических потребностей в установлении сервитута, что приводит к неоднозначности правоприменительной практики (в том числе судебной) при установлении сервитутов.

В результате возможность размещения линейных объектов на условиях частного сервитута крайне ограничена, если не сказать, практически невозможна, а про некоторые объекты недропользования (например, скважины) и говорить не приходится. Но даже если установление частного сервитута в определенных случаях все-таки возможно, законодательная неурегулированность порождает и иные вопросы при реализации указанного права.

Так, возникают затруднения при установлении частных сервитутов на лесных участках. В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации¹² (далее — ЛК РФ) субъектам Российской Федерации переданы широкие полномочия по распоряжению лесными участками (предоставление в пределах земель лесного фонда лесных участков в постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование, а также заключение договоров купли-продажи лесных насаждений, в том числе организация и проведение соответствующих аукционов). В то же время полномочия по заключению соглашений об установлении частных сервитутов за субъектами Российской Федерации не закреплены.

По нашему мнению, в указанной ситуации при заключении соглашения об установлении сервитута полномочия собственника должен осуществлять Рослесхоз, что следует из пунктов 1, 5.4, 5.13.4, 5.14 Положения о Федеральном агентстве лесного хозяйства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июня 2004 г. № 283¹³.

Также **проблемы** возникают при образовании **лесных участков в пределах земель лесного фонда** и постановке таких участков на государственный кадастровый учет. В частности, образование лесных участков в пределах земель лесного фонда должно осуществляться федеральными органами исполнительной власти и за счет средств Российской Федерации, а предоставление таких участков осуществляется субъектами Российской Федерации, при этом все денежные средства от предоставления лесных участков поступают в бюджеты субъектов Российской Федерации.

Совершенно логичным представляется внесение соответствующих изменений в ЛК РФ в части передачи субъектам Российской Федерации полномочий по заключению соглашений об установлении лесных сервитутов, а также полномочий по образованию лесных участков в пределах земель лесного фонда и постановке таких участков на государственный кадастровый учет для целей их предоставления. Вместе с тем до настоящего времени это сделано не было, хотя поправки в ЛК РФ вносились неоднократно.

Не менее значимой является **проблема прекращения сервитута**. В настоящий момент предусмотрено только два основания прекращения частного сервитута¹⁴:

- 1) по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен;
- 2) в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

К сожалению, российское законодательство не дает четкого ответа на вопрос, уничтожаются ли сервитуты при слиянии в одно лице прав

Соразмерность платы за пользование земельным участком... представляет собой ее соответствие тем неудобствам и ограничениям, которые испытывает собственник земельного участка в связи с использованием его участка обладателем сервитута.

¹² СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

¹³ СЗ РФ. 2004. № 25. Ст. 2565.

¹⁴ Статья 276 ГК РФ.

собственности. Слияние прав собственности в одном лице может произойти как на стороне собственника обремененного участка, так и на стороне сервитуария. ГК РФ предусматривает односторонний отказ как один из способов прекращения права собственности (п. 1 ст. 235 и п. 1 ст. 236). Возможно ли расширительное толкование данной нормы кодекса применительно к сервитутам? Вопрос остается открытым. Очевидно, что ответами на эти вопросы должны стать прописанные в законодательстве положения о сервитутах.

Защита прав участников сервитутных отношений

Не менее значимыми являются и вопросы защиты прав участников сервитутных отношений.

В соответствии с пунктом 3 статьи 274 ГК РФ в случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Уже из нормативного определения этого положения ясно, что речь может идти о двух различных ситуациях: 1) когда собственник соседнего участка отказывается в установлении сервитута (не признает право на сервитут); 2) когда спор идет о содержании соглашения о сервитуте, то есть нет спора относительно права на сервитут.

Эти две ситуации следует различать как в материально-правовом, так и в процессуальном плане, поскольку они требуют использования различных правовых средств защиты.

В случае, если заинтересованное лицо потребовало от собственника соседнего участка установления сервитута, но получило отказ, речь может идти об иске о признании права (ст. 12 ГК РФ).

Признание права как способ защиты гражданских прав часто направлено на снятие сомнений в принадлежности права тому или иному лицу. Поскольку в этом случае неизвестно, является лицо управомоченным или нет, предмет такого иска может включать в себя иск об установлении сервитута, а может и не включать такое требование. При этом **не всегда иск о признании права на сервитут совпадает с иском об установлении сервитута**, например, сервитут может быть установлен ранее, а новый собственник обслуживающего участка его не признает. В этом

случае право на сервитут, конечно же, есть, но требуется иск о признании права.

Что касается складывающейся **судебной практики** по данному вопросу, то она противоречива: в одних случаях для защиты прав сервитуария используется негаторный иск, в других — иск о признании права или иск об обязанности заключить договор сервитута и т.п.

Не разъяснен этот аспект и в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество»¹⁵, поскольку в пункте 1 данного постановления иск об установлении сервитута лишь назван в числе прочих исков о правах на недвижимое имущество.

Совершенно иная ситуация складывается в том случае, если спор идет об условиях сервитута, то есть спор о праве на сервитут не идет, что возможно и при уже установленном сервитуте. Например, какой иск применим в случае препятствий в пользовании сервитутом, если собственник участка не отрицает наличия прав сервитуария, но запрещает перемещаться по участку в определенное время или использовать его для определенных целей?

Возможность использования в данной ситуации негаторного иска представляется сомнительной. Если исходить только из статьи 304 ГК РФ, то при сервитуте в основе конструкции негаторного иска должно лежать противопоставление прав собственника и деятельности несобственника, но, поскольку оба лица наделены вещными правами, возможность применять негаторный иск возникает только в сочетании с нормой статьи 305 ГК РФ, предусматривающей вещно-правовую защиту интересов владельцев, не являющихся собственниками, в том числе против собственника.

Однако сервитуарий не является владельцем, что необходимо по тексту статьи 305 ГК РФ. Теоретически можно предположить, что права сервитуария столь широки, что включают в себя определенные права по владению (например, поскольку он фактически проезжает или проходит по части земельного участка, то есть тем самым в определенной мере удерживает ее за собой, контролирует ее). Однако существо спора (недопущение сервитуария на участок) жестко и определенно указывает на совершенно противоположный смысл ситуации — у него нет именно прав владения.

Если собственник недвижимости не отрицает права сервитуария на сервитут, а возражает, на-

¹⁵ Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2006. № 11.

пример, против суммы платежей или, скажем, сроков или режима пользования, то есть основания для предъявления иска об установлении условий соглашения о сервитуте.

В соответствии со статьей 8 ГК РФ суд при обращении к нему с заявлением об установлении условий именно *устанавливает права и обязанности* договора, а не обязывает стороны заключить договор и *не устанавливает сервитут* (это право уже имеется, суд может лишь признать его). В таком случае задачей суда является отыскание тех условий, которые должны быть включены в текст договора, а также их требуемой формулировки, определяющей объем прав и обязанностей каждой стороны. Суд также может воспользоваться имеющимися предложениями сторон, признав какие-либо из них требующими включения в соглашение.

Иск заинтересованного лица об установлении условий договора может быть предъявлен только в том случае, если имеется спор, то есть если основанные на законе притязания такого лица не удовлетворены в обычном порядке. Поэтому в судебной практике общепризнано, что право на обращение в суд возникает лишь в случае недостижения соглашения об этом с собственником земельного участка.

Таким образом, с учетом предложенных гражданским законодательством вариантов защита прав сервитутария может осуществляться преимущественно следующими способами: 1) признание права сервитута; 2) пресечение действий, нарушающих право сервитута или создающих угрозу этого нарушения; 3) самозащита права.

Публичный сервитут

В настоящее время под **публичным сервитутом** понимается **право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта**. Регулируются вопросы установления публичного сервитута статьей 23 ЗК РФ. Необходимо отметить, что конструкция этой не самой большой статьи изобилует таким количеством недостатков, что едва ли можно говорить о возможности установить публичный сервитут, не нарушив при этом законодательство.

Как уже указывалось выше, публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом. При этом публичный сервитут, как и любое иное вещное право, подлежит регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Нормативный правовой акт об установлении публичного сервитута не должен содержать перечня всех обременяемых участков (иначе он утратит свойства нормативного акта), однако в таком случае можно столкнуться с трудностями при регистрации публичных сервитутов. К тому же неясно время вступления в силу такого нормативного акта: с одной стороны, такой акт

должен вступать в силу после соблюдения процедуры официального опубликования, с другой — действие публичного сервитута увязывается с моментом государственной регистрации. Иначе говоря, получается, что закон вступает в силу с момента совершения действий, им самим предписанных, и момент вступления в силу нормы зависит от совершения действий государственным регистратором.

Кроме того, **обязательным условием установления публичного сервитута является проведение публичных слушаний**. Вместе с тем порядок их проведения федеральным законодательством не урегулирован. В данной ситуации, видимо, одним из возможных вариантов является применение по аналогии порядка, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации. Но установление публичного сервитута никак не увязано с документами территориального планирования. В результате в случае принятия решения об установлении публичного сервитута на основании документов территориального планирования или документации по планировке территории публичные слушания все равно придется проводить, несмотря на то что они уже проводились в рамках процедуры согласования и утверждения такой документации.

При этом в абсолютном большинстве случаев органы власти не заинтересованы в установлении публичного сервитута. Ведь в том случае, если установление публичного сервитута приведет к невозможности использования земельного участка, его правообладатель будет вправе потребовать изъятия у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков

или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков. Так зачем органу власти расплачиваться, в то время как участком на условиях публичного сервитута будет пользоваться совсем другое лицо?

Но даже если заинтересованному лицу удастся пройти через тернии публичных слушаний и нежелание органа влас-

ти принимать решение, то он с удивлением обнаружит, что публичный сервитут может быть установлен только «для использования земельного участка в целях

ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры». Получается, что построить линейный объект нельзя — необходимо оформить на земельный участок право собственности или аренды. Однако в том случае, если объект уже построен и возникает необходимость его ремонта, мы, исходя из принципа добросовестности, вправе предполагать, что права на земельный участок под линейным объектом уже оформлены. Так зачем же нам тогда публичный сервитут?

Итак, мы выяснили, что недостатки действующего законодательства приводят к тому, что строительство и эксплуатация линейных объектов на условиях частного сервитута весьма затруднительны, а на условиях публичного сервитута и вовсе практически невозможны. Со всей уверенностью можно констатировать, что назрела необходимость внесения изменений в законодательство. Необходимость решения этого вопроса признается и предпринимателями, и учеными, и, что особенно важно, органами государственной власти.

Концепция развития гражданского законодательства

В Концепции развития гражданского законодательства, одобренной Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, вопросу совершенствования сервитутов посвящен отдельный параграф.

В целом поддерживая необходимость скорейшего изменения правил регулирования сервитутов, позволим себе не согласиться с некоторыми тезисами, изложенными в данной концепции.

...недостатки действующего законодательства приводят к тому, что строительство и эксплуатация линейных объектов на условиях частного сервитута весьма затруднительны, а на условиях публичного сервитута и вовсе практически невозможны.

Во-первых, необходимо отметить непоследовательность предлагаемой концепцией классификации сервитутов (п. 5.1). В качестве видов предлагается установить сервитуты перемещения, или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза и т.п., коммунальные сервитуты, строительные сервитуты, сервитуты для пользования участком недр, сервитуты мелиорации. Логика такого видового определения представляется непонятной, поскольку невозможно определить критерии, которые были положены в основу такого деления (по кругу лиц или по целям).

Во-вторых, вызывают сомнение целесообразность и обоснованность деления сервитутов на положительные и отрицательные. В частности, предполагается, что сервитут состоит в обязанности собственника служащей вещи пассивно претерпевать воздействие на его вещь со стороны сервитуария и только в случаях, прямо предусмотренных законом, в рамках сервитута может предполагаться совершение активных действий собственником служащей вещи.

При этом если обязанность собственника служащей вещи пассивно претерпевать воздействие на его вещь со стороны сервитуария является естественной для абсолютно всех сервитутов, то предлагаемое концепцией установление обязанности собственника служащей недвижимости совершать активные действия в целях обеспечения сервитута является неприемлемым. К тому же обязанность собственника служащей недвижимости совершать действия несовместима с доказыванием сервитута по основанию его крайней необходимости для собственника господствующей недвижимости.

Если речь идет об установлении частного (предиального) сервитута, то в таком случае мы будем наблюдать смешение вещного права (собственно сервитут) и обязательственного права (необходимость осуществления действий), что никак не будет способствовать установлению однозначного и единообразного порядка правоприменения, поскольку способы защиты вещных и обязательственных прав различны.

Сущность обязательственного права состоит в возможности требовать от обязанного лица известных действий (поведения). Напротив,

относительно сервитутов как прав на вещи, а не на действия существует следующее правило: *servitus in faciendo consistere non potest* — сервитут не может состоять в совершении. Это значит, что сервитут может обязать владельца служащей вещи к тому, чтобы он чего-либо не делал, или к тому, чтобы он терпел воздействие на его вещь, но ни в коем случае не обязывает его к тому, чтобы он совершал какие-либо положительные действия.

В отношении же публичного сервитута, устанавливаемого административным решением, речь идет уже не об обременении права, а о директивном вменении собственнику земельного участка обязанностей.

Такое положение вещей никак не увязывается с природой сервитута: собственник служащей вещи должен терпеть неудобства, связанные с невозможностью абсолютного владения и пользования вещью, но не обязан исполнять какие-либо дополнительные повинности, как это предусмотрено концепцией.

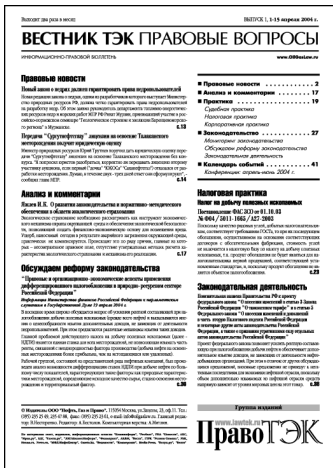
Законопроект о совершенствовании сервитутных отношений

Наиболее удачным следует признать подход к совершенствованию сервитутных отношений, предлагаемый в разработанном Министерством экономического развития Российской Федерации проекте федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием нормативно-правового регулирования сервитута».

Указанным законопроектом предполагается внесение изменений в Гражданский, Земельный, Градостроительный, Лесной кодексы Российской Федерации и ряд федеральных законов, в результате чего будут созданы четкие правила установления, использования и прекращения частных сервитутов. Но главные изменения предполагается осуществить в вопросе регулирования сервитутов публичных.

Законопроектом предлагается целый ряд новелл, в числе которых:

- установление возможности осуществления не только ремонта, но и строительст-



Вестник ТЭК: правовые вопросы

Бюллетень оперативной правовой информации в области недропользования, экологии и энергетики

Выходит с 2004 года

Периодичность — 20 выпусков в год

«Вестник ТЭК: правовые вопросы» — информационный бюллетень для тех, кому необходимо оперативно отслеживать последние изменения законодательства в области недропользования, нефтегазовой отрасли, электроэнергетики, охраны окружающей среды в России, других странах СНГ и за рубежом.

В бюллетене представлены правовые и судебные новости, отставки и назначения, арбитражная и налоговая практика, анализ и комментарии специалистов, обзор наиболее интересных материалов из прессы.

Вся эта информация подкреплена мониторингом нормативных правовых актов, принятых за текущий период, и анализом законопроектов, принятие которых может в той или иной мере повлиять на работу топливно-энергетического комплекса.

В каждом номере публикуется информация о прошедших событиях и календарь мероприятий, представляющих интерес для юриста, аудитора и бухгалтера.

Адрес в интернете:
<http://vestnik.oilgaslaw.ru/vpv/>

Индекс по каталогу «Газеты. Журналы» агентства Роспечать **84350**
Индекс по объединенному каталогу «Пресса России» **83593**



Подпишитесь на электронную версию и вы будете иметь более оперативный доступ к бюллетеню!

ва, реконструкции, эксплуатации линейных объектов на условиях публичного сервитута. Предполагается, что обладатель публичного сервитута будет иметь право осуществлять любую деятельность, необходимую для достижения целей установленного сервитута, в том числе в установленных границах сервитута осуществлять строительство, ремонт, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и ликвидацию сооружений, являющихся собственностью обладателя сервитута, для использования которых установлен сервитут, осуществлять земляные работы, доставку техники, материалов и инструментов и т.д.;

- осуществление работ на условиях сервитута не влечет необходимости изменения категории земельного участка и его разрешенного использования;
- документ, подтверждающий установление публичного сервитута, наряду с иными предусмотренными Градостроительным кодексом Российской Федерации требованиями, является основанием для получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- установление публичного сервитута не требует образования земельных участков и проведения связанных с этим кадастровых работ;
- установление публичного сервитута не требует заявления со стороны обладателей публичного сервитута о проведении государственного кадастрового учета (сведения в кадастр о границах действия публичного сервитута вносятся как сведения о зонах с особыми условиями использования территории, предоставляемые принявшим решение об установлении сервитута органом власти в порядке информационного взаимодействия);
- предполагается установление детально прописанного порядка принятия решения об установлении сервитута, что не позволит органам власти уклоняться от принятия соответствующего решения.

Более того, законопроектом предполагается установить, что на условиях публичного сервитута

возможна разведка и добыча полезных ископаемых, осуществление строительства, размещения, ремонта, реконструкции, эксплуатации и охраны линейных объектов (линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, водопроводов, инженерных сетей и т.п.) и их неотъемлемых принадлежностей, необходимых для целей геологического изучения недр, проведения изыскательских и исследовательских работ.

Вопрос о возможности установления публичного сервитута должен решаться исходя из степени создаваемых собственнику земельного участка неудобств в его использовании по целевому назначению.

Совершенно очевидно, что в абсолютном большинстве случаев размещение, к примеру, буровой вышки на лесном участке не будет препятствовать использованию всего лесного участка для ведения лесного хозяйства. Это значит, что в ряде случаев публичным сервитутом можно будет воспользоваться и для размещения некоторых площадных объектов.

Представляется, что указанные новеллы позволят существенно упростить и удешевить доступ недропользователей и владельцев линейных объектов к земельным ресурсам.

Не менее актуальным является и вопрос совершенствования порядка предоставления земельных участков для целей строительства. Уточнение процедуры предоставления земельных участков предлагается в проекте федерального закона № 432575-4 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Градостроительного кодекса Российской Федерации», внесенном депутатами Государственной Думы М.Л. Шакумом, А.Е. Хинштейном, В.И. Шпортом, К.В. Ветровым и В.Л. Горбачевым, который в настоящее время Комитет Государственной Думы по строительству и земельным отношениям готовит ко второму чтению.

Необходимо также поддержать предложение о совершенствовании законодательства в части определения объекта недвижимости и закрепления за большинством линейных объектов (линиями электропередачи, линиями связи, линейно-кабельными сооружениями, трубопроводами и т.п.) статуса неопасных объектов, движимых вещей, их принадлежности к недвижимым вещам, на строительство которых не требуется разрешение на строительство и кадастровый учет которых не осуществляется¹⁶. □

¹⁶ Указанное мнение высказано в письме Минэкономразвития России от 6 ноября 2009 г. № Д23-3650.