

*Батышкина Я.В.,  
студент магистратуры  
3 курс, факультет «Кадастр недвижимости»  
Государственный университет по землеустройству,  
Россия, г. Москва*

## КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

***Аннотация:** Рассматривается понятие «линейный объект», кадастровый учет линейных объектов и охранных зон вдоль них.*

***Ключевые слова:** Линейный объект, характеристики линейного объекта, кадастровый учет линейных объектов, кадастровый учет охранных зон, сервитут.*

***Annotation:** The concept of «linear object», cadastral registration of linear objects and protected zones along them is considered.*

***Keywords:** Linear object, characteristics of a linear object, cadastral registration of linear objects, cadastral registration of protected zones, easement.*

Законодательно закрепленного понятия «линейный объект» в нормативно-правовых актах (далее – НПА) Российской Федерации нет, при том, что это словосочетание встречается в Кодексах РФ (Градостроительном, Земельном, Лесном, Водном, Гражданском), Федеральных законах и подзаконных актах, Правилах и Приказах, ведомственных нормативных актах, а также различных СНиПах и ГОСТах. Но в этих НПА только лишь перечисляются объекты, относящиеся к «линейным».

Кадастровый учет линейных объектов требует высокой квалификации, большого практического опыта и глубоких знаний законодательства, чтобы учесть все нюансы регистрации такой недвижимости.

По назначению линейные объекты разделяют на: электрические сети, транспортные коммуникации (железные и автомобильные дороги, линии метро), канализационные и ливневые коллекторы, линии связи, водопроводы, газопроводы, нефтепроводы, коллекторы, каналы, мелиоративные каналы.

Одной из отличительных характеристик линейного объекта от другой недвижимости является его протяженность (длина в разы превышает ширину). По связи с землей принято выделять надземные (воздушные), наземные (поверхностные) и подземные линейные объекты.

Юридически закрепленного определения, описывающего все признаки и характеристики, типы и виды линейных объектов до сих пор нет. Как нет и единого федерального закона, который был бы посвящен всем аспектами создания и функционирования линейного объекта.

Обязанность осуществления кадастрового учета линейных объектов, а также охранных зон к ним лежит на владельцах такой недвижимости.

Такая обязанность предусмотрена требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (далее – 218-ФЗ) [1], неисполнение которой лишает возможности полноценно распоряжаться объектом.

Также, в случае чрезвычайного происшествия — повреждения высоковольтного кабеля, аварии на газопроводе или нефтепроводе, других инцидентов, вызванных действиями «третьих лиц» - отвечать придется собственнику линейного сооружения – как перед «третьими лицами», если они пострадали, это грозит административной и даже уголовной ответственностью. Виновники происшествия не могли знать, например, о том, что копать в этом месте небезопасно - отвечать будет владелец кабеля или газовой трубы, поскольку вовремя и по требованиям закона не зарегистрировал ни линейный объект, ни охранную зону к нему.

В постановлении Правительства РФ «Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи» от 11.02.2005 № 68 линейный объект рассматривается [3]:

1) во-первых, как объект недвижимости, то есть как нечто «...прочносвязанное с землей, перемещение чего без несоразмерного ущерба их назначению невозможно...»;

2) во-вторых, как «сооружение» - «...результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов» [2];

3) в-третьих, как «сложная неделимая вещь».

В соответствии с положениями 218-ФЗ в отношении линейных объектов проводят следующие процедуры:

- постановка на кадастровый учет, регистрация прав и учет изменений;
- внесение сведений в порядке информационного взаимодействия и в отношении ранее учтенных объектов;
- снятие с учета.

Для постановки линейного объекта на кадастровый учет необходимо представить следующие документы:

- заявление, которое должно быть составлено по форме, утвержденной Приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 № 920;
- технический план линейного объекта;
- разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта;
- правоустанавливающие документы на земельный участок/участки, по которым проходит линия

- доверенность на представителя, если обращается не собственник линейного объекта.

Для регистрации линейных объектов, инфраструктура которых расположена на территории более одного кадастрового округа, создан условный («нулевой») округ «Общероссийский» с учетным номером «0».

Каждая условная часть такого линейного сооружения, зафиксированная в его Техническом плане, регистрируется и в реестре объектов недвижимости кадастровых округов, на территории которых она расположена.

Технический план включает как общее описание объекта, так и отдельные описания каждой его условной части, расположенной в границах того или иного кадастрового округа. Указанное правило также применяется в отношении линейного сооружения, строительство которого не завершено.

Технический план на линейное сооружение содержит [4]:

- 1) кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено линейное сооружение;

- 2) адрес линейного сооружения (при отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса указывается описание местоположения линейного сооружения с указанием наименований субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, на территории которых располагается такой объект);

- 3) назначение линейного сооружения;

- 4) тип и значение основной характеристики линейного сооружения - протяженности в метрах (с точностью до 1 метра);

- 5) количество этажей (при наличии);

- 6) год ввода линейного сооружения в эксплуатацию (года завершения строительства линейного сооружения).

Файлы по каждой условной части содержат сведения только по данной части сооружения. В названии каждого такого файла обязательно отражается номер кадастрового округа, в котором расположена описываемая условная

часть. А также в отношении каждой условной части формируются отдельные разделы «Описание местоположения сооружения на земельном участке».

Разделы «Характеристики сооружения» оформляются как в отношении каждой части (с описанием ее характеристик), так и для линейного сооружения в целом. Координаты характерных точек контура каждой условной части определяются в системе координат, используемой на территории соответствующего кадастрового округа (района). Если же характерная точка контура расположена на границе двух округов, то определяется она в двух системах координат.

Одним из важнейших документов для постановки линейного объекта на кадастровый учет является разрешение на строительство такого объекта, которое прикладывается к техническому плану. Но бывают ситуации, когда разрешение на строительство отсутствует, но собственник желает зарегистрировать объект и права на него, то заполнить технический план можно на основании Декларации.

Составить такую Декларацию с описанием характеристик объекта, сведениями о земельном участке и правообладателе, может владелец земли, на котором расположена декларируемая недвижимость. Декларация обязательно прикрепляется к Техническому плану.

Получение разрешения на строительство подразумевает и оформление земельного участка (участков) в собственность (например, если земля располагается под опорой ЛЭП) или в аренду в пределах, утвержденных документацией по планировке территории со всеми землевладельцами и землепользователями, по землям которых будет проходить линейный объект.

Важная составляющая Технического плана — «Заключение кадастрового инженера». В этом заключении указываются сведения о количестве условных частей линейного сооружения, а также номера всех кадастровых округов, в которых они расположены. Кроме этого, должны быть формальные подтверждения того, что исходная документация утеряна (например, копии официальных ответов от органов, уполномоченных такую документацию хранить).

После подготовки технического плана нужно обратиться с заявлением в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» – лично, почтой или через интернет (при наличии электронной подписи). Документы на государственную регистрацию права могут быть представлены одновременно с заявлением о кадастровом учете – в таком случае эти две процедуры будут осуществляться одновременно.

При постановке на кадастровый учет кадастровый инженер указывает характеристики линейного объекта, позволяющие определить его как индивидуально-определенное сооружение. К ним можно отнести: протяженность, площадь застройки, используемые при строительстве материалы, глубину залегания, объем, длину, ширину, высоту и другие.

С заявлением о постановке на кадастровый учет ЛЭП можно обратиться лично в МФЦ или филиал ФГБУ «ФКП Росреестра», можно направить документы почтовым отправлением или в электронном формате – через портал государственных услуг (при отправлении через интернет необходима электронная подпись).

Общий срок осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и регистрации при подаче документов в Росреестр:

- 5 рабочих дней - для кадастрового учета (ранее – 10 рабочих дней);
- 10 рабочих дней - в случае одновременного проведения кадастрового учета и государственной регистрации
- 7 рабочих дней - для регистрации прав (ранее – 10 рабочих дней).

Если документы подаются через МФЦ, все процедуры займут на 2 рабочих дня больше времени.

После того как линейный объект поставлен на государственный кадастровый учет и на него зарегистрированы права собственности, владелец обязан зарегистрировать в кадастре охранные зоны.

Необходимо обратиться в кадастровую фирму, инженеры которой подготовят текстовое и графическое описание местоположения охранной зоны, на основании которого она и будет вноситься в ЕГРН. Для ряда объектов

потребуется согласование местоположения зоны в надзорных органах. Так, например, зоны высоковольтных линий электропередач необходимо согласовать с Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор), а водоохранные зоны – с Федеральным агентством водных ресурсов (Росводресурсы). После кадастрового учета, информация о наличии охранной зоны становится общедоступной в базе ЕГРН.

Земля, попавшая в охранную зону линейного объекта, получает ограничения на использование и/или возможные на ней виды хозяйственной деятельности, например, капитальное строительство.

Землевладельцы и землепользователи ограниченных в использовании участков обязаны предоставлять эксплуатирующей организации линейного объекта возможность свободного доступа к нему (сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком; публичный сервитут - ограничение прав на земельный участок в целях обеспечения нужд государства, муниципалитета или населения без его изъятия) для проведения ремонтных и прочих работ по обслуживанию. Оформленная охранная зона позволит эксплуатирующей организации получить доступ к объекту.

#### **Использованные источники:**

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости. [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 №218–ФЗ (редакция от 30.12.2020) // «Консультант плюс».

2. Российская Федерация. Законы. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений. [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2009 №384–ФЗ (редакция от 02.07.2020) // «Консультант плюс».

3. Российская Федерация. Постановление Правительства РФ. Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи. [Электронный ресурс] от 11.02.2005 № 68 (редакция от 14.12.2018) // «Консультант плюс».

4. Российская Федерация. Приказ Минэкономразвития России. Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений. [Электронный ресурс] от 18.12.2015 № 953 (редакция от 25.09.2019) // «Консультант плюс».