

Научная статья

Original article

УДК 332.334

doi: https://doi.org/10.55186/2413046X_2026_11_4_51

edn: NLJMML

**ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПОД ПРОЕКТИРОВАНИЕ,
СТРОИТЕЛЬСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И
УСТАНОВЛЕНИЕ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ЛИНЕЙНОГО СООРУЖЕНИЯ
THE PROCEDURE FOR REGISTRATION OF LAND FOR DESIGN,
CONSTRUCTION, STATE CADASTRAL REGISTRATION AND ESTAB-
LISHMENT OF THE SECURITY ZONE OF A LINEAR STRUCTURE**



Лавренникова Ольга Алексеевна, к.б.н, доцент кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО Самарский государственный аграрный университет, Самара, E-mail: olalav21@mail.ru

Иралиева Юлия Сергеевна, к.с.-х.н., доцент кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО Самарский государственный аграрный университет, Самара, E-mail: iralieva@rambler.ru

Петров Михаил Александрович, к.т.н., доцент кафедры Землеустройство и лесное дело, ФГБОУ ВО Самарский государственный аграрный университет, Самара, E-mail: petrovma_89@mail.ru

Кудряшова Юлия Николаевна, к.э.н., доцент кафедры Экономики и кадастра АНО ВО Самарский университет государственного управления Международный институт рынка, Самара,; к.э.н. доцент кафедры Экономическая безопасность, учет и анализ, ФГБОУ ВО Самарский государственный аграрный университет, Самара, E-mail: kudryashova.julya@yandex.ru

Lavrennikova Olga Alekseevna, candidate of biological sciences, associate professor, associate professor of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university, Samara, E-mail: olalav21@mail.ru

Iralieva Yulia Sergeevna, candidate of agricultural sciences, associate professor, associate professor of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university, Samara, E-mail: iralieva@rambler.ru

Petrov Mikhail Aleksandrovich, candidate of technical sciences, associate professor of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university, Samara, E-mail: petrovma_89@mail.ru

Kudryashova Yulia Nikolaevna, candidate of economic sciences, associate professor of the department of economics and cadastre of the Samara state university of public administration "International market institute", Samara; candidate of economic sciences, associate professor of the department of land management and forestry, Samara state agrarian university, Samara, E-mail: kudryashova.julya@yandex.ru.

Аннотация. В статье рассмотрен порядок постановки на учет линейного сооружения, как необходимая процедура для его государственного кадастрового учета, внесения в реестр недвижимости и уплаты налогов. Взаимодействие с линейными объектами на земельном участке требует профессионального подхода и глубокого понимания правовых аспектов. Отсутствие эффективного и универсального нормативно-правового регулирования вопросов, касающихся линейных объектов, существенно затрудняет градостроительные и земельно-имущественные отношения. Практика показывает, что многие проблемы возникают именно из-за недостаточной информированности собственников о своих правах и обязанностях. Данная проблема актуальна и на сегодня, поскольку вопросы, касающиеся линейных сооружений, всегда были и остаются одними из самых сложных в градостроительном и земельном законодательстве РФ.

Abstract. The article examines the procedure for registering a linear structure as a necessary procedure for its state cadastral registration, inclusion in the real estate register, and payment of taxes. Interacting with linear structures on a land plot requires a professional approach and a thorough understanding of legal matters. The lack of effective and universal legal regulation of issues related to linear objects significantly complicates urban planning and land-property relations. Experience shows that many problems arise precisely because owners are insufficiently informed about their rights and responsibilities. This problem remains relevant today, as issues related to linear structures have always been and remain among the most complex in Russian urban planning and land legislation.

Ключевые слова: сервитут, линейное сооружение, кадастровый учет, выписка, кадастр, охранная зона

Keywords: easement, linear structure, cadastral registration, extract, cadastre, security zone

Введение. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, к линейным объектам отнесены линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, расположенные в пределах красных линий, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков [2].

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», линейное сооружение является объектом государственного кадастрового учета и подлежит постановке на государственный кадастровый учет [4].

Главным отличительным признаком линейного сооружения является его протяженность, поэтому зачастую из-за значительной вытянутости такие объекты могут быть расположены на территории нескольких кадастровых

округов. Для построения линейного объекта всегда необходимо использование земли, поэтому существуют способы использования или предоставления земельных участков для размещения линейных объектов:

- изъятие для государственных и муниципальных нужд;
- предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- установление сервитута, в том числе публичного;
- использование земель или земельных участков без их предоставления и установления сервитута.

Российское законодательство предусматривает различные требования к подготовке проектов линейного и площадного объектов капитального строительства и, соответственно, получение отдельных разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию для линейных и площадных объектов [10].

Для того, чтобы участки были предоставлены для размещения линейного объекта, необходима соответствующая документация, как например, по планировке территории, проект межевания территории и иные документы, которые служат основанием для государственного кадастрового учета линейного объекта. Поскольку линейные объекты являются протяженными, то для формирования технического плана объект условно разделяется на отдельные части (для оформления в разных кадастровых округах). Однако технический план формируется в виде одного документа, в котором учитываются все части линейного сооружения.

Пытаясь сэкономить на госпошлине, собственники крупных промышленных объектов в 1990-е гг. нередко оформляли свое имущество в единый объект недвижимости площадью в несколько гектаров, в состав которого входили не только участки, но и цистерны, будки, газопроводы и пр. В некоторых случаях собственники таких объектов пытаются оформить линейные объекты как движимое имущество, и такой вариант действительно допустим. Для этого необходимо подтвердить, что объект строился по правилам ст. 51, 55 ГрК

РФ, доказать, что акта ввода в эксплуатацию не было, предоставить выписку из ГКН о том, что такого объекта в кадастре нет, из ЕГРН – о том, что права на этот объект недвижимости не зарегистрированы, приложить акт выполненных работ кадастрового инженера с заключением о том, что данный объект не обладает признаками объекта недвижимого имущества, и что он может существовать без неразрывной связи с землей [13].

Решение о необходимости постановки на учет зависит от типа линейного сооружения, его назначения и технических характеристик, а также от текущего законодательства. При создании линейных сооружений, которые являются объектами недвижимости и имеют самостоятельное назначение, необходимо пройти процедуру государственного кадастрового учета. Для других, более мелких объектов может действовать упрощенный порядок, а в некоторых случаях (например, для вспомогательных сооружений) постановка на учет вообще не требуется.

При проведении учетно-регистрационных действий важным моментом определение необходимости получения разрешительной документации для строительства линейных объектов.

Объекты, для строительства которых не требуется получения разрешения на строительство, перечислены в п. 5 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, а также утверждены Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816:

- линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи;
- линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов;
- тепловых сетей, транспортирующих водяной пар с рабочим давлением до 1,6 МПа включительно или горячую воду с температурой до 150°C включительно;
- водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм;

- линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм;
- линейных объектов, размещаемых пользователем недр в целях проведения работ по геологическому изучению недр и (или) разведки и добычи полезных ископаемых в границах участков недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов;
- автомобильных дорог IV и V категории;
- местных улиц, местных дорог, проездов улично-дорожной сети сельских поселений;
- объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 Мпа включительно;
- трамвайных путей, контактных сетей трамвайных линий [3].

При этом кадастровые инженеры при подготовке технических планов должны использовать проектную документацию линейного объекта.

Объектом исследования является линейное сооружение – распределительный газопровод в границах земельного участка, протяженностью 961 м.

Разница между распределительными, газопроводами-вводами, вводными и межпоселковыми газопроводами заключается в их назначении.

Распределительные газопроводы – это наружные газопроводы, обеспечивающие подачу газа от магистральных газопроводов до газопроводов-вводов, а также газопроводы высокого и среднего давлений, предназначенные для подачи газа к одному объекту.

Газопровод-ввод – это участок от места присоединения к распределительному газопроводу до отключающего устройства на вводе. Он соединяет распределительные наружные газопроводы с внутренними газовыми системами зданий и включает в себя устройства для регулировки и учёта топлива.

Вводный газопровод – это участок от отключающего устройства на вводе в здание до внутреннего газопровода. Он оснащён необходимыми устройствами для защиты, регулировки и контроля подачи газа.

Межпоселковые газопроводы – это распределительные газопроводы, проложенные между населёнными пунктами и связывающие газопроводы различного назначения между собой.

В системах газоснабжения в зависимости от давления транспортируемого газа различают:

- газопроводы высокого давления I категории (рабочее давление газа от 0,6 до 1,2 МПа),
- газопроводы высокого давления II категории (рабочее давление газа от 0,3 до 0,6 МПа),
- газопроводы среднего давления (рабочее давление газа от 0,005 до 0,3 МПа),
- газопроводы низкого давления (рабочее давление газа до 0,005 МПа).

Газопровод является важным элементом системы газоснабжения, так как на его сооружение расходуется 70-80% всех капитальных вложений.

При этом от общей протяженности распределительных газовых сетей 80% приходится на газопроводы низкого давления и 20% – на газопроводы среднего и высокого давлений.

Выбор системы газоснабжения зависит от характера планировки и плотности застройки населенного пункта.

Система газоснабжения должна быть надежной и экономичной, что определяется правильным выбором трассы газопровода, который зависит от расстояния до потребителя, ширины проездов, вида дорожного покрытия, наличия вдоль трассы различных сооружений и препятствий, а также от рельефа местности.

Важный признак, по которому классифицируют газопроводы – материалы, из которого они изготовлены. Современные газопроводы строят из стали и полиэтилена, иногда применяют медь.

Создание условий для газификации населенных пунктов и садовых объединений привело к необходимости решения вопроса об оформлении участков газопровода, проходящих по земельным участкам граждан и возможном признании таких участков хозяйственными постройками.

В письме Росреестра от 18.06.2025 N 11-5914-АБ/25 отмечается, что статья 40 Земельного кодекса РФ устанавливает право собственника земельного участка возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов [1].

Однако для садовых земельных участков действует особый правовой режим. Садовый земельный участок предназначен для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей (см. статью 3 ФЗ от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Гражданин, являясь правообладателем садового земельного участка вправе возводить на нем хозяйственные постройки, к которым относятся сооружения и (или) строения, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Но вот оформить на своем праве часть газопровода невозможно.

В таком случае возникает вопрос с размещением на садовом участке газопровода. В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об

утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков") размещение и эксплуатация линейного объекта допускается на земельных участках с любым видом разрешенного использования без отдельного указания, если федеральным законом не установлено иное [5].

Газопроводы, как линейные объекты, имеют самостоятельное предназначение, определенное в федеральных законах и иных нормативно-правовых актах. В частности, согласно статье 2 Федерального закона от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», газораспределительная система – это имущественный производственный комплекс, состоящий из организационно и экономически взаимосвязанных объектов, предназначенных для транспортировки и подачи газа непосредственно его потребителям.

Объекты, входящие в газораспределительную систему, имеют иное предназначение по отношению к предназначению хозяйственных построек на садовом участке и сам факт размещения в границах садового земельного участка газопровода или его части не является основанием для отнесения такого объекта (газопровода) к хозяйственным постройкам.

Минстрой России в своем письме от 10.06.2025 N 33712-АЛ/08 уточняет, что согласно понятию, предусмотренному постановлением Правительства Российской Федерации от 29 октября 2010 г. N 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления», газопровод представляет собой конструкцию, состоящую из соединенных между собой труб, предназначенную для транспортирования природного газа.

При этом исходя из определений, которые приведены в ГОСТ Р 53865-2019 Системы газораспределительные (Приказ Росстандарта от 20 декабря 2019 г. № 1428-ст) газопроводы, проходящие по садовым земельным участкам, являются вводными газопроводами, под которыми понимаются газопроводы сети газопотребления в границах земельного участка, на котором нахо-

дится газифицируемый объект капитального строительства, проложенный от места присоединения к газопроводу-вводу до внутреннего газопровода.

Сетью газопотребления природного газа является технологический комплекс газораспределительной системы, включающий в себя наружные и внутренние газопроводы, а также другие сооружения, технические и технологические устройства, предназначенный для транспортировки газа от газопровода-ввода до газоиспользующего оборудования (пункт 12 ГОСТ Р 53865-2019).

Необходимо отметить, что газопровод, расположенный на садовом земельном участке (вводной газопровод) не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, поскольку является частью инженерной системы, предназначенной для транспортировки газа от газораспределительных станций магистральных газопроводов или других источников газоснабжения до подключаемых объектов потребления газа.

Обсуждение. Основанием для начала проведения работ был заключенный договор на проведение работ и технические условия, являющиеся неотъемлемым приложением к нему.

В соответствии с поставленным заданием, кадастровый инженер наметил выполнение следующих задач:

- проанализировать полученные проектные решения по размещению линейного сооружения;
- подготовить пакеты правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых располагается проектируемый объект, согласовать указанные документы с уполномоченными лицами;
- на основании полученных правоустанавливающих документов, а также материалов контрольно-исполнительной съемки построенного сооружения, сформировать технический план, необходимый для внесения в ЕГРН сведений о границах и характеристиках построенного сооружения;
- установить охранную зону построенного линейного сооружения.

Процесс согласования размещения линейного объекта на земельном участке представляет собой многоступенчатую процедуру, требующую внимательного подхода и знания нюансов законодательства. Первым этапом является получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), где будут указаны все существующие ограничения и обременения. Согласно новым правилам, вступившим в силу в начале 2024 года, срок действия ГПЗУ увеличен до трех лет, что дает больше времени на подготовку необходимой документации.

Согласно договору подряда, проектным подразделением были разработаны проектные решения по строительству газопровода до земельного участка заявителя.

Проектные решения по размещению газопровода включают выбор маршрута, определение трассы с учетом геологии, климата и рельефа, а также проектирование всех элементов системы, включая подземные и надземные части. Важными аспектами являются разработка проектной документации, получение разрешений и соблюдение всех норм безопасности, включая охраняемые зоны и расстояния до других объектов.

Проектные решения были проанализированы и соотнесены со сведениями ЕГРН, которые были заказаны кадастровым инженером посредством обращения к portalу Росреестра [6, 7].

Согласно проведенного анализа было выявлено, что ось проектируемого линейного сооружения – газопровода располагается в границах земельных участков, а также в границах земель неразграниченной государственной собственности. В соответствии с нормами действующего законодательства существуют несколько вариантов оформления земель под проектирование и строительство объекта:

- установление публичного сервитута;
- заключение договора аренды на земельный участок или часть земельного участка;

- получение разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Цели установления публичного сервитута закреплены в ч. 4 ст. 23 Земельного кодекса РФ [9].

Обременение в виде публичного сервитута возможно в отношении земельных участков, находящихся как в частной, так в государственной (муниципальной) собственности, в том числе переданных в срочное или бессрочное пользование. После установления публичного сервитута правообладатель земельного участка может его продать или иным образом передать права на землю. При этом, силу ч. ч. 5, 6 ст. 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут не прекратится и его условия не изменятся.

Срок публичного сервитута определяет уполномоченный орган и указывает его в решении об установлении такого сервитута. Срок публичного сервитута участков на землях, зарезервированных для государственных (муниципальных) нужд, не может превышать срока такого резервирования.

Основными принципами установления публичного сервитута являются его оптимальность и установление на наименее обременительных условиях для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

В соответствии с ч. 2 ст. 48 Земельного кодекса РФ публичный сервитут может быть прекращен по решению уполномоченного органа, если отпали общественные нужды, для которых он был установлен. Публичный сервитут, установленный на определенный срок согласно ч. 3 ст. 48 Земельного кодекса РФ считается прекращенным с месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок публичного сервитута. Решение уполномоченного органа в данном случае не требуется [1].

Кроме этого, рассматриваемое вещное право можно прекратить в судебном порядке по иску правообладателя земельного участка, к примеру, если

из-за осуществления публичного сервитута невозможно использовать такой участок по его целевому назначению [9].

В рассматриваемом случае публичный сервитут не устанавливался.

В соответствии с п. 1 ст. 607 ГК РФ, п. 2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки могут быть переданы в аренду. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или только во временное пользование, а арендатор обязуется вносить арендную плату и вернуть земельный участок арендодателю при прекращении договора [1, 3]. Таким образом, основными признаками данной разновидности договора является временный и возмездный характер пользования имуществом.

Существенным условием договора аренды является условие об объекте аренды (п. 3 ст. 607 ГК РФ).

Однако не все земельные участки могут быть объектом аренды. Так, земельные участки, изъятые из оборота, не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п.п. 2 и 11 ст. 22 ЗК РФ). Тогда как земельные участки, ограниченные в обороте (п. 5 ст. 27 ЗК РФ), могут быть объектами аренды. Земли, полностью изъятые из оборота, а также земли, ограниченные в обороте, определены в ЗК РФ.

Отметим, что заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учёта названной части участка (выделав самостоятельный участок) не допускается.

При этом последующая передача в субаренду таких арендованных у государства/муниципалитета участков возможна как в целом, так и с выделением части участка.

Если договор аренды части земельного участка заключён на срок не менее 1 (одного) года, то государственная регистрация договора аренды допу-

стима только в отношении части земельного участка, учтённой в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учётом такой части (п. 3 ст. 44 закона № 218-ФЗ).

Если аналогичный договор аренды заключён на срок до года, то, поскольку такой договор не подлежит государственной регистрации, соответствующая часть земельного участка, являющаяся предметом договора, не подлежит обязательному учёту в ЕГРН. В таком случае стороны, заключая договор аренды части земельного участка, вправе ограничиться описанием части земельного участка путём подготовки самостоятельной схемы с указанием необходимых ориентиров на местности.

Важным условием о предмете аренды является норма о том, что в случае изменения земельного участка или образования земельных участков из земельного участка, находящегося в аренде, арендатор сохраняет право аренды или имеет право на заключение с ним договоров образуемых или изменённых земельных участков на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (п. 2 ст. 11.8 ЗК РФ).

В соответствии с информацией, полученной в ходе анализа проектных решений и сведений ЕГРН, были заключены договора аренды частей земельных участков, согласно которым собственники земельных участков предоставляют в аренду части земельных участков под строительство линейного объекта. Также в рамках проведения работ было получено разрешение на использование земель без установления сервитута.

Использование земель или земельных участков, находящихся в публичной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута (далее – использование земель без предоставления) является новым институтом в российском законодательстве, который был введён Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом закон прямо закрепляет правило о том, что использование земель без предоставления не даёт лицу право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства. В перечень объектов, установленных в Постановлении № 1300, входит множество объектов различного назначения от элементов благоустройства до объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, но в отношении которых законом не установлено требование по получению разрешения на строительство.

По общему правилу использование земель без предоставления осуществляется на основании разрешения уполномоченного органа, за исключением случаев размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, порядок размещения которых предусмотрен специальными законами.

Вместе с тем использование земли без предоставления даёт и меньшую степень юридической защиты пользователю такого права по сравнению с вещными правами, поскольку в соответствии с п. 2 ст. 39.34 ЗК РФ действие разрешения на использование земли без предоставления прекращается в любой момент со дня предоставления такой земли (земельного участка) гражданину или юридическому лицу.

Таким образом, в иерархии прав на земельные участки использование земли без предоставления является наименее защищённым видом прав по сравнению с иными видами вещных прав.

В соответствии с действующим порядком проведения работ, организацией-проектировщиком было направлено ходатайство о предоставлении земель по месту расположения объекта проектирования. На основании указанного ходатайства было получено Распоряжение о выдаче разрешения на использование земель.

Таким образом, организацией-проектировщиком были получены правоустанавливающие документы на земельные участки, необходимые для строи-

тельства линейного объекта – газопровода с наименованием «Сеть газораспределения в границах земельного участка».

Следующим этапом проведения работ было проведение строительных работ. После его завершения кадастровый инженер приступил к изготовлению пакета документов, необходимого для внесения в ЕГРН сведений о границах и характеристиках построенного сооружения.

Порядок оформления прав на линейный объект включает несколько обязательных шагов. Необходимо провести кадастровые работы, результаты которых должны быть зафиксированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Особое внимание уделяется точному определению координат характерных точек объекта, что особенно важно при пересечении границ муниципальных образований. Согласно статистике Росреестра, около 35% отказов в регистрации прав на линейные объекты связаны с некорректным определением этих координат.

Требования к документации включают:

- технический план объекта;
- акт обследования состояния объекта;
- документы на земельный участок;
- схему расположения объекта;
- разрешение на строительство;
- акт ввода объекта в эксплуатацию.

Важно отметить изменения в законодательстве 2024 года, существенно упростившие процесс согласования для малозначительных объектов. Теперь для линейных объектов протяженностью менее 300 метров и не требующих изменения категории земель достаточно уведомительного порядка согласования. Однако для крупных объектов федерального значения сохраняется прежний, более сложный порядок согласования.

После завершения строительных работ кадастровому инженеру были предоставлены материалы контрольно-исполнительной съемки для проведе-

ния анализа и подготовки технического плана в целях внесения в ЕГРН сведений.

Также был представлен акт приемки законченного строительством объекта, в котором представлена информация о фактической протяженности построенного сооружения. Согласно указанного акта протяженность построенного сооружения составляет 960 м. Информация о фактической протяженности необходима для внесения в технический план сооружения в качестве основной характеристики.

Ввиду наличия полного комплекта документов, необходимых для подготовки технического плана в целях внесения в ЕГРН сведений о сооружении, кадастровый инженер приступил к его подготовке и согласованию.

Сведения о сооружении, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади такого объекта недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации такого объекта недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра (наблюдения) подземных конструктивных элементов сооружения для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке, наряду с проектной документацией допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию, соответствующие све-

дения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости.

В случае если сооружение, строительство которого осуществлено до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешительная и (или) проектная документация о котором безвозвратно утеряна технический план такого сооружения также может быть оформлен на основании декларации об объекте недвижимости при условии обоснования подготовки технического плана на основании декларации в разделе «Заключение кадастрового инженера», а также подтверждения факта утраты (вне зависимости от причин, например, реквизиты ответов уполномоченных осуществлять хранение разрешительной документации организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, уполномоченных на выдачу разрешения на строительство и (или) ввод в эксплуатацию объекта о том, что предусмотренные частью 8 статьи 41 Закона документы в их распоряжении отсутствуют). Копии указанных документов включаются в приложение технического плана

В соответствии с частью 9 статьи 41 Закона технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план.

Сведения, подлежащие внесению в ГКН в отношении объекта недвижимости в порядке информационного взаимодействия, а также необходимые для такого внесения документы регламентируются статьей 15 Закона.

В результате проведенных работ линейное сооружение прошло процедуру государственного кадастрового учета и получило кадастровый номер.

Выписка из ЕГРН является официальным документом, подтверждающим кадастровый учет объекта недвижимости и право собственности на него.

Следующим этапом проведения работ является установление охранной зоны сооружения. В соответствии с условиями заключенного договора орга-

низация-подрядчик после проведения кадастрового учета сооружения обязуется установить охранную зону для линейного объекта.

Охранная зона газопровода – это территория вокруг него, где устанавливается особый режим использования земель для обеспечения безопасности и предотвращения повреждений.

Размер зон определяется регламентирующими нормами и правилами [8]. Сведения о границах охранных зон и минимальных расстояниях указываются в проектной документации и заносятся в федеральную государственную систему территориального планирования. Кроме того, границы охранных зон наносятся на кадастровую карту [12].

Ширина этой зоны зависит от типа газопровода: для подземных газопроводов низкого давления она составляет 2 метра с каждой стороны, для среднего давления – 4 метра, а для магистральных газопроводов (особенно высокого давления) может достигать 25 метров. В пределах охранной зоны запрещено строительство, земляные работы глубже 30 см, складирование, разведение огня и другие действия, которые могут повредить газопровод.

В Самарской области органом, уполномоченным на установление охранной зоны газопровода, является Министерство имущественных отношений Самарской области.

В состав пакета документов, направляемого для установления охранной зоны линейного сооружения, включается графическое описание границ устанавливаемой охранной зоны.

Текстовое и графическое описание местоположения границ охранной зоны – это два взаимодополняющих документа, которые устанавливают границы такой зоны. Текстовое описание включает в себя перечень координат характерных точек границы, а графическое описание представляет собой схему или чертеж, наглядно показывающий эту территорию.

Графическое описание местоположения границ зон с особыми условиями использования территории составляется по результатам работ по определе-

нию координат характерных точек границ зон с особыми условиями использования территории либо части (частей) таких границ. Описание местоположения границ составляется с использованием сведений Единого государственного реестра недвижимости, Единой электронной картографической основы, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

На основании направленного ходатайства Министерством имущественных отношений Самарской области было вынесено положительное решение – Приказ об установлении охранной зоны.

В соответствии с вышеназванным Приказом кадастровым инженером был сформирован пакет документов и направлен в Росреестр для внесения в ЕГРН информации о характерных точках границ охранной зоны линейного сооружения, а также ее характеристиках.

В связи с отсутствием у государственного регистратора замечаний к представленным документам, сведения об охранной зоне были внесены в ЕГРН, а охранной зоне присвоен реестровый номер.

Ограничение установлено на основании Постановления Правительства РФ №878 от 20.11.2000 г. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения):

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;
- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Таким образом, линейное сооружение прошло полный жизненный цикл – от подготовки проекта до установления охранной зоны к построенному и внесенному в ЕГРН сооружению.

Выводы. Результатом выполненных работ является анализ процедуры подготовки правоустанавливающих документов для проектирования и строительства линейного сооружения, рассмотрена процедура подготовки пакета документов для внесения в ЕГРН сведений о построенном сооружении и его охранной зоны. В частности, были разобраны практики, позволяющие внести информацию о характерных точках линейного объекта, подготовки ходатайства об установлении охранной зоны, получить опыт формирования пакетов

для получения документов, позволяющих установить охранную зону газопровода, проработать вопрос взаимодействия с органами власти и Росреестром, а также пройти все этапы работ до момента получения в работу проектных решений до получения информации об установлении зоны с особыми условиями использования территории.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 28.12.2024).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 26.12.2024).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Федеральный закон Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022).
4. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации недвижимости» // Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
5. Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482).
6. «Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости». Приказ Росреестра от 27.09.2019 №П/0401.
7. «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» Приказ Росреестра от 08.04.2021 №П/0149.

8. Внесение сведений о охранных зонах [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://www.kadgeotrest.ru/smallbusiness/vnesenie-svedenij-o-oxrannyix-zonax.html/>
9. Горелова Е.Ю. Особенности размещения линейных объектов на основании публичного сервитута // Экологическое право. 2021. № 4. С. 20-22.
10. Жаркова О.А. Оформление прав на линейные объекты // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 12. С. 43-55.
11. Изменения 2025, касающиеся зон с особыми условиями использования территории [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://rkc56.ru/news/6969/>
12. Охранная зона газопровода [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://xn--c1adkmgpem4hrai.xn--p1ai/news/ohrannaya-zona-magistralnogo-gazoprovoda-chto-i-kak-mozhno-razmeshat/>
13. Постановление на учет линейных объектов [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://msk-67.ru/postanovka-na-uchet-linejnyh-obektov/>

References

1. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii. // Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 №136-FZ (red. ot 28.12.2024). [The Land Code of the Russian Federation of 25.10.2001 №136-FZ].
2. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii. // Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 №190-FZ (red. ot 26.12.2024). [The Urban Planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 №190-FZ].
3. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) // Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 25.02.2022). [Civil Code of the Russian Federation (Part One) of November 30, 1994 N 51-FZ].
4. Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii «O gosudarstvennoi registra-tsii nedvizhimosti» // Federal'nyi zakon Rossiiskoi Federatsii ot 13.07.2015 № 218-FZ [Federal Law of the Russian Federation of 13.07.2015 №218-FZ "On State Registration of Real Estate"].

5. Prikaz Rosreestra ot 10.11.2020 N P/0412 (red. ot 23.06.2022) "Ob utverzhdenii klassifikatora vidov razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov".
6. «Ob utverzhdenii Administrativnogo reglamenta Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi registratsii, kadastra i kartografii po predostavleniyu gosudarstvennoi uslugi po predostavleniyu svedenii, sodержashchikhsya v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti» Prikaz Rosreestra ot 27.09.2019 №P/0401.
7. «Ob ustanovlenii Poryadka predostavleniya svedenii, sodержashchikhsya v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti, i Poryadka uvedomleniya zayavitelei o khode okazaniya uslugi po predostavleniyu svedenii, sodержashchikhsya v Edinom gosudarstvennom reestre nedvizhimosti» Prikaz Rosreestra ot 08.04.2021 №P/0149.
8. Vnesenie svedenii o okhrannykh zonakh [Ehlektronnyi resurs]: Rezhim dostupa: <https://www.kadgeotrest.ru/smallbusiness/vnesenie-svedenij-o-okhrannyix-zonax.html/>
9. Gorelova E.Yu. (2021). Osobennosti razmeshcheniya lineinykh ob"ektov na osnovanii publichnogo servituta // Ehkologicheskoe pravo. [Features of the placement of linear objects based on a public easement] Environmental Law. 4. pp. 20-22.
10. Zharkova O.A. (2019). Oformlenie prav na lineinye ob"ekty // Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii. [Registration of Rights to Linear Facilities] Property Relations in the Russian Federation. 12. pp. 43-55.
11. Izmeneniya 2025, kasayushchiesya zon s osobymi usloviyami ispol'zovaniya territorii [Ehlektronnyi resurs]: Rezhim dostupa: <https://rkc56.ru/news/6969/>
12. Okhrannaya zona gazoprovoda [Ehlektronnyi resurs]: Rezhim dostupa: <https://xn-c1adkmgpem4hrai.xn--p1ai/news/okhrannaya-zona-magistralnogo-gazoprovoda-cto-i-kak-mozhno-razmeshat/>
13. Postanovka na uchet lineinykh ob"yektov [Ehlektronnyi resurs]: Rezhim dostupa: <https://msk-67.ru/postanovka-na-uchet-linejnyh-obektov/>

© Лавренникова О.А., Иралиева Ю.С., Петров М.А., Кудряшова Ю.Н., 2026.

Московский экономический журнал, 2026, № 4.