

**Для цитирования:**

Белоplotov А. О. Оформление прав на землю при размещении линейных объектов: сравнительно-правовой анализ // *European and Asian Law Review*. 2025. № 2. Т. 8. С. 23–30. DOI: 10.34076/27821668\_2025\_8\_2\_23.

**Information for citation:**

Beloplotov, A. O. (2025) Oformlenie prav na zemlyu pri razmeshchenii lineinykh ob`ektov: sravnitel`no-pravovoi analiz [Land Rights Registration for the Placement of Linear Objects: Comparative Legal Analysis]. *European and Asian Law Review*. 8 (2), 23–30. DOI: 10.34076/27821668\_2025\_8\_2\_23.

УДК 349.41

BISAC 055000

DOI: 10.34076/27821668\_2025\_8\_2\_23

Научная статья

## ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

**А. О. Белоplotov***Уральский государственный юридический университет имени В. Ф. Яковлева*

ORCID ID: 0000-0002-8327-8387

*В статье рассматриваются зарубежные юридические механизмы оформления прав на землю при размещении линейных объектов. Автор анализирует правовое регулирование в Германии, Франции, Австрии, Великобритании, Молдове и других государствах, а также доктринальные источники, посвященные исследованию нормативного регулирования землепользования при размещении и эксплуатации линейных объектов. Делается вывод о том, что в основе юридических механизмов оформления прав на землю для размещения инженерных сетей лежит публично-правовой инструментарий, который обусловлен необходимостью создания условий для осуществления общественно значимой деятельности.*

**Ключевые слова:** *линейный объект, сети инженерно-технического обеспечения, сервитут, публичный сервитут, публичные интересы*

## LAND RIGHTS REGISTRATION FOR THE PLACEMENT OF LINEAR OBJECTS: COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS

**Anton O. Beloplotov***Ural State Law University named after V. F. Yakovlev*

ORCID ID: 0000-0002-8327-8387

*The article examines the existing legal mechanisms for land rights in case of placement of linear objects abroad. The author analyzes the legal regulation of Germany, France, Austria, Great Britain, Moldova and other states, as well as doctrinal sources devoted to the study of*

*land use regulations in the placement and operation of linear objects. The author concludes that the legal mechanisms for establishing land rights for the installation of engineering networks are based on public law tools, which are conditioned by the need to create conditions for carrying out activities of public interest.*

**Keywords:** *linear object, engineering and technical support networks, easement, public easement, public interests*

## Введение

При строительстве и эксплуатации линейных объектов федерального, регионального и иного значения в рамках выполнения мероприятий по подключению объектов капитального строительства (далее – ОКС) к сетям инженерно-технического обеспечения (ст. 52.1 ГрК РФ) задействуется определенная территория для размещения, а также для последующей эксплуатации линейных объектов. Лицо, осуществившее строительство линейного объекта, как правило, не является правообладателем земельного участка, на котором такой объект размещается. Кроме того, специфика линейных объектов состоит в том, что подобные сооружения располагаются на нескольких земельных участках.

Существующие в российском правовом порядке юридические механизмы оформления прав на землю при размещении линейных объектов рассматривались нами в иных исследованиях. В частности, применительно к мероприятиям по подключению ОКС к инженерным сетям отмечалось, что в отечественном правовом порядке сформированы специальные публично-правовые инструменты (публичный сервитут в отдельных целях, административное разрешение), которые для повышения эффективности правового регулирования применяются в совокупности со специальными положениями законодательства о градостроительной деятельности, а также правилами подключения к сетям ресурсоснабжения [Белоплотов, 2025: 293].

Целесообразно провести сравнительно-правовое исследование зарубежных подходов к правовому регулированию землепользования при размещении линейных объектов, в том числе с целью поиска оптимальных решений для повышения эффективности такого регулирования.

Новой вехой в развитии отечественного права в целом стало учреждение Евразийского экономического союза (далее – ЕАЭС), в условиях которого все большее внимание уделяется интеграционному праву. По справедливому замечанию А. В. Винницкого, экономическая интеграция эффективна лишь на основе формирования особой юридической системы – интеграционного права, в данном случае – права ЕАЭС [Винницкий, 2017: 10].

Как указывает В. В. Романова, «учитывая широкий круг отношений при формировании общих рынков энергетических ресурсов, различия в законодательстве государств-членов, различия в правовом положении субъектов энергетики, большое значение приобретают вопросы о разработке концептуальных положений формирования общих рынков энергетических ресурсов, вопросы международно-правовой унификации в сфере энергетики и гармонизации законодательства государств-членов Евразийского экономического союза» [Романова, 2015: 18].

В связи с этим выявление общих подходов в правовом регулировании землепользования при размещении линейных объектов в разных государствах (вне зависимости от членства в международных организациях) может стать поводом к проведению объемного исследования обозначенной темы в целях повышения эффективности интеграционного регулирования ЕАЭС.

## Регулирование землепользования при размещении линейных объектов

В зарубежной практике регулирования землепользования при строительстве и эксплуатации инженерных сетей, в том числе в рамках осуществления технологического присоединения, преобладает использование специальных юридических механизмов оформления прав на землю.

Например, в **Германии** использование чужого земельного участка для размещения линейных объектов может осуществляться на праве ограниченного личного сервитута, который является возмездным (собственнику участка оператором выплачивается компенсация). Законодательством предусматривается также возможность заключения соглашений с собственником о выплате компенсации в целях размещения на участке линейных объектов (абз. 3 § 40 Строительного кодекса ФРГ).

Однако следует отметить, что ограниченный личный сервитут применяется к земельным участкам и объектам энергетической инфраструктуры, образованным и созданным до 1990 г. Согласно § 3 Закона о внесении изменений в земельный кадастр (Grundbuchbereinigungsgesetz – GBBerG) для владения и эксплуатации, а также для технического обслуживания и обновления энергетических установок (установок для передачи электроэнергии, газа и централизованного теплоснабжения, включая все связанные с ними установки, непосредственно обслуживающие передачу) на трубопроводных магистралях, которые использовались до 3 октября 1990 г. на территории, указанной в ст. 3 Договора об объединении, в пользу коммунальной компании (энергоснабжающей компании в смысле Закона об энергетической промышленности и компании по теплоснабжению), эксплуатирующей соответствующую установку, устанавливается ограниченный личный сервитут.

В Германии применяются механизмы принудительного освобождения земельных участков для строительства линейных объектов. В частности, существует механизм перераспределения земельных участков (Umlegung) (§ 45, 47 Строительного кодекса ФРГ (BauGB)).

В немецкой научной литературе ранее велись споры относительно того, является ли перераспределение формой экспроприации [Kötter, Müller-Jökel, Reinhardt, 2003]. В настоящее время устоявшимся является мнение о том, что перераспределение существенно отличается от экспроприации и имеет другую правовую природу по следующим причинам:

1) если экспроприация представляет собой изъятие земельного участка в частном интересе в соответствии с планом застройки, то перераспределение связано с разработкой или изменением плана застройки, т. е. служит для целей публично-правового регулирования распределения и разграничения земли<sup>1</sup>;

2) в отличие от экспроприации, при перераспределении право собственности на прежний земельный участок не прекращается. Иными словами, право собственности на часть земельного участка, не изменившуюся в результате перераспределения, сохраняется за собственником, при экспроприации же весь земельный участок изымается у собственника, право собственности на него прекращается (действует принцип суррогации (Surrogationsprinzip) – § 63 Строительного кодекса ФРГ).

Во **Франции** при строительстве инженерных сетей такие объекты могут размещаться на прилегающих земельных участках на праве сервитута (ст. L332-15 Градостроительного кодекса Франции)<sup>2</sup>. Как разъяснено Министерством территории-

<sup>1</sup> Решение Конституционного суда ФРГ от 24 марта 1987 г. 1 BvR 1046/85.

<sup>2</sup> Действующую редакцию Градостроительного кодекса Франции см. на официальном сайте: URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/?url/> (дата обращения: 01.08.2025).

ального единства и по связям с территориальными органами власти, разрешение на строительство может предусматривать подключение, полностью или частично, по дорогам общего пользования или полосам отвода, а также по частным дорогам с использованием сервитутов. Незастроенные участки, находящиеся в собственности муниципалитетов, также могут быть обременены сервитутами, если работы по подключению, проводимые на такой территории, общественно полезны. При этом профильное ведомство отмечает, что муниципалитеты обязаны соблюдать все сервитуты, установленные в отношении их собственности. Следует, однако, уточнить, что муниципалитеты могут получать компенсацию, если введенные сервитуты влекут за собой материальный и иной ущерб<sup>1</sup>.

Правовое регулирование строительства и эксплуатации линейных объектов в **Австрии** осуществляется посредством принятия федеральных и региональных нормативных актов. Так, в § 39 Кодекса городского развития и градостроительства Вены (Строительных норм и правил для Вены (Bauordnung für Wien – BO für Wien)) предусматривается, что на основании плана застройки в пользу муниципалитета может быть установлен сервитут на право эксплуатации объектов публичного назначения, таких как проезды, аркады и т. п.

В § 145 Федерального закона Австрийской Республики «О газовом хозяйстве» (Gaswirtschaftsgesetz 2011 – GWG)<sup>2</sup> закреплено, что экспроприация путем конфискации или *ограничения собственности* или иных прав допускается, если это необходимо для строительства *магистральной или распределительной линии и отвечает публичным интересам*. Публичный интерес должен быть обоснован перед заинтересованными владельцами собственности. Примечательно, что в отношении систем газопроводов с диапазоном давления до 0,6 МПа включительно частная собственность может быть экспроприирована, только если государственная собственность отсутствует в рассматриваемом районе или если нет разумных оснований ожидать, что газовая компания будет использовать государственную собственность по экономическим причинам.

В **Великобритании** размещение сетей водоснабжения на землях публичного назначения (улицы, дороги) осуществляется на основании требования сетевой организации, по общему правилу, оформление дополнительных прав на земельные участки в таком случае не требуется. Размещение сетей водоснабжения на земельных участках, не отнесенных к указанным выше категориям, осуществляется на основании сервитута, устанавливаемого по требованию ресурсоснабжающей компании. Ответственность за содержание сетей определяется по границе земельного участка; в пределах частного земельного участка, на котором располагается ОКС, ответственность несет собственник [Градостроительство: международный опыт регулирования и управления, 2023: 177–178].

В **Швеции** «существует ряд прав (rättigheter), обеспечивающих доступ к чужой земле для размещения сетей: частный сервитут (servitut) и сервитут инженерных сетей (ledningsrätt) (встречаются и другие варианты перевода: право занятия чужого земельного участка, право управления линией, административный сервитут, официальный сервитут). Плата за сервитут определяется договором. Сервитут инженерных сетей был введен в 1973 г. специальным законом «О сервитутах для инженерных сетей и сооружений» и давал право осуществлять в границах чужой единицы недвижимости работы, которые необходимы для установки и обслужи-

<sup>1</sup> Réponse du Ministère de la cohésion des territoires et de.s relations avec les collectivités territoriales publiée le 30/01/2020 // URL: <https://www.senat.fr> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>2</sup> Действующую редакцию Закона о газовом хозяйстве см. на официальном сайте: URL: <https://www.jusline.at/> (дата обращения: 01.08.2025).

вания инженерного сооружения. Если за частный сервитут в договоре может быть предусмотрен регулярный платеж, то в случае сервитута инженерных сетей это разовый платеж, который определяется соглашением или устанавливается органом власти. В этом случае учитываются убытки собственника в связи с ограничением использования части земельного участка [Градостроительство: международный опыт регулирования и управления, 2023: 188–190]. При этом отмечается, что сети должны служить публичным целям, а при определенных условиях собственник обремененного участка вправе требовать выкупа участка или его части.

Интересным представляется также опыт **Молдовы**, где, например, отношения по размещению сетей электроснабжения регулируются Законом Республики Молдова от 27 мая 2016 г. № 107 «Об электроэнергии»<sup>1</sup> (далее – Закон Республики Молдова об электроэнергии). Согласно чч. (1)–(1<sup>1</sup>) ст. 57 этого Закона участки, находящиеся в публичной собственности государства или административно-территориальных единиц, необходимые для строительства, эксплуатации, обслуживания, восстановления или модернизации сетей электропередачи и распределительных электросетей, передаются в пользование системным операторам *на безвозмездной основе*. Право безвозмездного пользования участком в период эксплуатации электросетей, предусмотренное ч. (1), устанавливается в силу настоящего Закона *без необходимости получения согласия государства или административно-территориальных единиц*, заключения каких-либо сделок или выполнения других формальностей.

Согласно ст. 59 Закона Республики Молдова об электроэнергии сервитут подземного, наземного или воздушного прохода через участок включает право на строительство электросетей, а также на доступ к электросетям для осмотра, ремонта, иного вмешательства или для проведения работ по эксплуатации и обслуживанию, для ликвидации последствий аварий, а также для восстановления или модернизации электросетей. Право сервитута устанавливается в соответствии с ч. (2<sup>1</sup>) ст. 57 и действует весь период строительства и (или) эксплуатации электросетей. В отступление от положений ч. (2<sup>1</sup>) ст. 57 в случае, если работы по строительству электросетей предполагают получение разрешения на строительство или равнозначного разрешительного документа (в связи со строительством электросетей или новых участков электросетей, выполнением работ по капитальному строительству и др.), право сервитута в отношении участка или недвижимого имущества для выполнения строительных работ устанавливается с предварительного согласия собственника соответствующего участка или недвижимого имущества.

Таким образом, в отношении участков, находящихся в частной собственности, системные операторы имеют право сервитута подземного, наземного или воздушного прохода через участок для строительства электросетей. Указанное право устанавливается *на основании общественной полезности* в силу настоящего Закона без необходимости получения согласия собственников соответствующих участков или недвижимого имущества, заключения каких-либо сделок или выполнения других формальностей, за исключением случаев, предусмотренных законом<sup>2</sup>.

Кроме того, с целью предоставления возмещения, причитающегося в связи с осуществлением прав пользования и сервитута, системные операторы обязаны заключить типовые договоры с собственниками участков, пострадавших от осуществления прав пользования и сервитута (ст. 59<sup>1</sup> Закона Республики Молдова об электроэнергии).

<sup>1</sup> Закон Республики Молдова от 27 мая 2016 г. № 107 «Об электроэнергии» // Официальный монитор Республики Молдова. № 193-203. 08.07.2016. Ст. 413.

<sup>2</sup> Части (2)–(2<sup>1</sup>) ст. 57 Закона Республики Молдова об электроэнергии.

## Ограничения прав в зонах расположения линейных объектов, возникающие в силу обязательных требований

Примечательно, что в зарубежных правовых системах в отношении линейных объектов также предусматривается установление специальных зон, в которых действуют дополнительные ограничения хозяйственной деятельности.

Так, в **Словакии** принят Закон об энергетике и о внесении изменений в ряд законов (Zákon č. 251/2012 z. Zákon o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), который закрепляет для защиты газовых объектов и прямых газопроводов установление охранных зон (§ 79)<sup>1</sup>. В границах охранных зон действуют дополнительные ограничения на осуществление деятельности, а также предусматривается обязанность по получению предварительного согласия оператора на выполнение отдельных работ. Положения приведенного нормативного акта коррелируют с постановлением Правительства Словацкой Республики «Об утверждении правил функционирования газового рынка» (Nariadenie vlády č. 409/2007 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa ustanovujú pravidlá pre fungovanie trhu s plynom)<sup>2</sup>, регламентирующим общественные отношения, в том числе связанные с доступом к сети, а также по подключению ОКС к сетям газораспределения.

Согласно ст. 62 Закона **Республики Молдова** об электроэнергетике для обеспечения защиты и нормального функционирования электросетей, а также во избежание угрозы безопасности людей, имущества и окружающей среды в соответствии с Положением об охране электросетей устанавливаются охранные зоны электросетей. Запрещается выдача разрешений на строительство в охранных зонах электросетей.

Законодательство **Республики Азербайджан** также предусматривает установление охранных зон объектов электроэнергетики, в границах которой ограничивается хозяйственная деятельность<sup>3</sup>.

Правовое регулирование землепользования при размещении линейных объектов в **Швейцарии, Эстонии** тоже имеет концептуальное сходство с европейскими государствами, рассмотренными ранее [Градостроительство: международный опыт регулирования и управления, 2023: 188–197].

Отметим, что в юридической литературе США описываются такие механизмы землепользования, как частноправовые соглашения для регулирования землепользования, однако применимость подобных соглашений к размещению линейных объектов ЖКХ, учитывая публичную значимость и необходимость обеспечения безопасной эксплуатации объектов коммунального хозяйства, по нашему мнению, не является очевидной [Kazis, 2015].

### Выводы

На основании проведенного исследования можно сделать вывод о том, что правовое регулирование в европейских государствах предусматривает специальные, как правило публично-правовые, механизмы оформления прав на землю при строительстве и эксплуатации линейных объектов, в отношении этих объектов устанавливаются зоны, в которых действуют дополнительные ограничения хозяйственной деятельности.

<sup>1</sup> Действующую редакцию Закона об энергетике и о внесении изменений в ряд законов см. на официальном сайте: URL: <https://www.slov-lex.sk/> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>2</sup> Действующую редакцию постановления «Об утверждении правил функционирования газового рынка» см. на официальном сайте: URL: <https://www.slov-lex.sk/> (дата обращения: 01.08.2025).

<sup>3</sup> Статья 37 Закона Азербайджанской Республики от 11 апреля 2024 г. № 858-VIQ «Об электроэнергетике» (Газета «Азербайджан». 2023. 20 мая).

При этом в основе большинства данных механизмов лежит исключительно публично-правовой инструментарий, который обусловлен необходимостью создания условий для осуществления общественно значимой деятельности.

### Библиографический список:

Kazis N. M. Public actors, private law: Local governments' use of covenants to regulate land use // *Yale Law Journal*. – 2015. – № 124. – P. 1790–1824.

Kötter Th., Müller-Jökel R., Reinhardt W. Auswirkungen der aktuelle Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auf die Umlegungspraxis // *Zeitschrift für Vermessungswesen (zfv)*. – Heft 5. – 2003. – S. 295–302.

Белоплотов А. О. Особенности формирования публично-правового режима землепользования при подключении объектов капитального строительства к инженерным сетям // *Евразийский юридический журнал*. – 2025. – № 4 (203). – С. 288–293.

Винницкий А. В. Право Евразийского экономического союза и российское административное законодательство: актуальные вопросы соотношения и взаимодействия // *Международное право и международные организации*. – 2017. – № 4. – С. 9–20.

Градостроительство: международный опыт регулирования и управления / Т. Д. Полиди, канд. экон. наук (научная редакция, а также главы 1, 2, 3, 4, 6, 9), И. Н. Алов, канд. геогр. наук (глава 7), А. Я. Гершович (главы 1, 5), Е. В. Игуменов (главы 2, 6, 8), Н. Б. Косарева, канд. экон. наук (глава 8), М. Д. Сафарова, канд. экон. наук (глава 4), Э. К. Трутнев, канд. арх. (глава 3). – М.: Фонд «Институт экономики города», 2023. – 352 с.

Романова В. В. Проблемы международно-правовой унификации в сфере энергетики и гармонизации законодательств государств-участников международных энергетических рынков на примере евразийской экономической интеграции // *Правовой энергетический форум*. – 2015. – № 3. – С. 12–18.

### References

Beloplotov, A. O. (2025) Osobennosti formirovaniya publichno-pravovogo rezhima zemlepol'zovaniya pri podklyuchenii ob'ektov kapital'nogo stroitel'stva k inzhenernym setyam [Features of the formation of a public legal regime of land use when connecting capital construction facilities to engineering networks]. *Evraziiskii yuridicheskii zhurnal*, (4:203), 288–293.

Polidi, T. D. & Alov, I. N. & Gershovich, A. Ya., et al. (2023) *Gradostroitel'stvo: mezhdunarodnyi opyt regulirovaniya i upravleniya* [Urban planning: international experience in regulation and management]. Moscow, Fond «Institut ekonomiki goroda», 352.

Kazis, N. M. (2015) Public actors, private law: Local governments' use of covenants to regulate land use. *Yale Law Journal*, (124), 1790–1824.

Kötter, Th. & Müller-Jökel, R. & Reinhardt, W. (2003) Auswirkungen der aktuelle Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auf die Umlegungspraxis. *Zeitschrift für Vermessungswesen (zfv)*, (5), 295–302.

Romanova, V. V. (2015) Problemy mezhdunarodno-pravovoi unifikatsii v sfere energetiki i garmonizatsii zakonodatel'stv gosudarstv-uchastnikov mezhdunarodnykh energeticheskikh rynkov na primere evraziiskoi ekonomicheskoi integratsii [Problems of international legal unification in the energy sphere and harmonization of legislations of participant states of international power markets by example of the Eurasian economic integration]. *Pravovoi energeticheskii forum*, (3), 12–18.

Vinnitskii A. V. (2017) Pravo Evraziiskogo ekonomicheskogo soyuza i rossiiskoe administrativnoe zakonodatel'stvo: aktual'nye voprosy sootnosheniya i vzaimodeistviya [The Law

---

of the Eurasian Economic Union and Russian Administrative Legislation: Current Issues of Correlation and Interaction]. *Mezhdunarodnoe pravo i mezhdunarodnye organizatsii*, (4), 9–20.

### **Информация об авторе**

**Антон Олегович Белоplotov** – аспирант кафедры земельного, градостроительного и экологического права Уральского государственного юридического университета имени В. Ф. Яковлева (e-mail: anton\_beloplotov.99@mail.ru).

### **Information about the author**

**Anton O. Beloplotov** – Postgraduate Student of the Department of Land, Urban Planning and Environmental Law, Ural State Law University named after V. F. Yakovlev (e-mail: anton\_beloplotov.99@mail.ru).

© А. О. Белоplotov, 2025

*Дата поступления в редакцию / Received: 21.07.2025*

*Дата принятия решения об опубликовании / Accepted: 22.07.2025*