

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
И. о. зав. кафедрой
Т. А. Зайцева
« 8 » ав 2025 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему : Правовые основы и проблемы оформления юридическими лицами
прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собствен-
ности, под объекты связи в Российской Федерации

Исполнитель
студент группы 121-уз62

Вели - 07.02.2025

Е. А. Макарова

Руководитель
доцент, канд. юрид. наук

Т. А. Зайцева - 08.02.2025

Т. А. Зайцева

Нормоконтроль

Н. С. Архипова - 07.02.2025


Н. С. Архипова

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И. о. зав. кафедрой

 Т. А. Зайцева
« 08 » 2024 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Макаровой Елизаветы Александровны.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовые основы и проблемы оформления юридическими лицами прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в Российской Федерации

(утверждена приказом от 08 ноября 2024 г. № 3051-уч).

2. Срок сдачи студентом законченной работы : 31.01.2025 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе : Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О связи».

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов) : теоретико-правовые основы размещения объектов связи на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности; особенности правового регулирования оформления прав на землю под объекты связи; проблемы правоприменения законодательства в области оформления прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в Российской Федерации и пути их разрешения.

5. Перечень материалов приложения: 1 таблица.

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) : нет.

7. Дата выдачи задания : 08 ноября 2024 года.

Руководитель бакалаврской работы : Зайцева Татьяна Анатольевна, к.ю.н., доцент.

Задание принял к исполнению : 08.11.2024 г. 

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 60 с., 1 приложение, 44 источника.

ОБЪЕКТЫ СВЯЗИ, ПРАВА НА ЗЕМЛЮ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СЕРВИТУТ, ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ, АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ, РАЗРЕШЕНИЕ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ, ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ, ПРОБЕЛЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Целью данной работы является выявление в законодательстве Российской Федерации норм, регламентирующих процесс оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, содержащих пробелы, коллизии и образующих противоречия при правоприменении и правосудии, а также предложение мероприятий по решению данных проблем.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд взаимосвязанных задач:

- изучить теоретические основы и особенности оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи;
- осуществить анализ судебной практики по вопросам оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи;
- предложить меры по восполнению выявленных пробелов и ликвидации противоречий в правоприменении в сфере оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы размещения объектов связи на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности	11
1.1 Общие положения об объектах связи	11
1.2 Размещение объектов связи на основании договора аренды земельного участка	14
1.3 Размещение объектов связи на основании разрешения на использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитутов	17
1.4 Размещение объектов связи на основании сервитута	22
1.5 Размещение объектов связи на основании публичного сервитута	24
1.6 Сравнительный анализ видов права на земли и земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, доступных для оформления под объекты связи	27
2 Особенности нормативно-правового регулирования оформления прав на землю под объекты связи	30
3 Проблемы правоприменения законодательства в области оформления юридическими лицами прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в Российской Федерации и пути их разрешения	35
Заключение	49
Библиографический список	52
Приложение А Сравнительный анализ видов права на земли и земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, доступных для оформления под объекты связи	59

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- ЕГНР – Единый государственный реестр недвижимости;
- ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;
- КПТ – кадастровый план территории;
- НК РФ – Налоговый кодекс Российской Федерации;
- РНИ – разрешение на использование земель;
- СРЗУ на КПТ – схема расположения земельного участка;
- ФЗ РФ – Федеральный закон Российской Федерации.

ВВЕДЕНИЕ

В современном мире существование и развитие любого государства подвержено глобализации, все вызовы требуют своевременного реагирования, а все процессы совершенствования. Так, сложно представить государство, не имеющее собственных и постоянно развивающихся систем сообщения, связи, коммуникаций. Все процессы и действия, происходящие с современным государством, обществом и человеком в целом так или иначе связаны с отраслью связи. Государство, органы власти, предприятия всех форм собственности действуют, используя электронные ресурсы и сервисы, пользуясь сетью «Интернет», используя различные виды связи.

Отрасль связи имеет одно из ключевых значений в современной Российской Федерации. Телекоммуникационный сектор экономики входит в число одних из наиболее развитых отраслей Российской Федерации, в которой есть огромный потенциал в области связи и информационных технологий. Данные положения подтверждаются внутривластным курсом государства, выраженным в большом количестве принимаемых нормативно-правовых актов, в стратегиях развития отрасли, а также в изменениях в законодательстве.

Особую актуальность развитие отрасли связи и телекоммуникаций приобретает в период агрессивного внешнего воздействия, выражающегося в введении санкций иностранных государств, а также развивающимся в связи с этим импортозамещением.

Значимость отрасли связи в экономике Российской Федерации подтверждается положениями Стратегии отрасли связи до 2035 года, которая направлена на формирование перспективного и конкурентоспособного облика отрасли связи, а также ее активного развития и расширения.

Для обеспечения связью населения и государства требуется построение системы связи, которая состоит, в первую очередь, из объектов связи.

Размещение объектов связи осуществляется в том числе на землях и земельных участках различных форм собственности. Чаще всего объекты связи

размещаются юридическими лицами на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Использование земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности для размещения объектов связи особо актуально в современном мире, так как позволяет функционально использовать невостребованные государственные или муниципальные земли, предоставляя возможность по расширению отрасли связи, а также, зачастую, предоставляя интерес для государства в виде финансовой выгоды, выражающееся в плате за использование земель.

Для строительства, реконструкции и эксплуатации объектов связи на государственных или муниципальных землях юридическим лицам необходимо оформить на них право.

Оформление земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи может осуществляться на нескольких видах прав, согласно действующему законодательству.

Заинтересованность государства в развитии отрасли связи в данном случае выражается в предоставлении законодательной возможности по оформлению различных видов прав на землю под данные цели, а также в постоянно развивающемся законодательстве.

Необходимо отметить, что несмотря на важность отрасли связи в Российской Федерации и регулярно развивающемся законодательстве, практика правоприменения и судебная практика в вопросе оформления прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи, неоднозначны и не единообразны.

Так, существуют определённые коллизии правоприменения и пробелы в законодательстве, которые являются своеобразным препятствием для развития отрасли связи в целом.

В связи с этим, необходимо изучать теоретические положения, регламен-

тирующие оформление прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи, а также анализу судебной практики для своевременного выявления пробелов и коллизий в законодательстве, а также практике правоприменения с целью исключения дискриминации юридических лиц, развивающих отрасли связи, а также способствования ее развитию. Этим объясняется актуальность данной работы и ее практическая значимость.

При этом, как было отмечено, законодательство по оформлению прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи реализуется не единообразно, что нарушает баланс интересов государства, юридических лиц, работающих и связанных с отраслью связи и населения, а также не соответствует его приоритетной направленности.

Проблема разработки и реализации мер в части восполнения пробелов и ликвидации противоречий в правоприменении и правосудии в сфере оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи имеет ключевое значение для данной работы.

Целью данной работы является выявление в Российской Федерации норм, которые регламентируют процесс оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, содержащих пробелы, коллизии и образующих противоречия при правоприменении и правосудии, а также предложение мероприятий по решению данных проблем.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд взаимосвязанных задач:

- изучить теоретические основы оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи;
- провести сравнительный анализ видов права на земли и земельные

участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, доступных к оформлению юридическими лицами;

– изучить особенности законодательства в сфере оформления прав на государственные или муниципальные земли под объекты связи;

– провести анализ судебной практики по вопросам оформления прав на государственные или муниципальные земли, под объекты связи в России;

– предложить рекомендации по восполнению выявленных пробелов и ликвидации противоречий в правоприменении и правосудии в сфере оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи.

Объектом работы является законодательство России в сфере оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, а предметом – правовые основы и проблемы оформления юридическими лицами прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в Российской Федерации.

При написании данной выпускной квалификационной работы использовались такие методы исследования как: анализ, синтез, сравнение, классификация, индукция, аналогия.

Во введении к выпускной квалификационной работе обоснована актуальность темы, сформулированы цели, задачи исследования.

В первой главе рассмотрены теоретико-правовые основы размещения объектов связи на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности в Российской Федерации, а также осуществлено их сравнение.

Вторая глава посвящена изучению особенностей законодательства по оформлению прав на государственные и муниципальные земли под объекты связи в России.

В третьей главе предложены меры и пути разрешения проблем, восполнения пробелов в законодательстве РФ, а также ликвидации противоречий пра-

восудия в сфере оформления прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в России.

В заключении обобщены изученные положения, а также приведены итоги работы.

Изучением проблематики оформления прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи освещается в работах таких российских специалистов, как: Е. А. Суханов, С. А. Сидницин, Н. А. Сыроедов, А. В. Копылов, И. А. Емелькина и другие.

Выпускная квалификационная работа изложена на 60 страницах печатного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и 1 приложения.

При написании работы исследовались нормативно-правовые акты, научные статьи, монографии, статьи из периодической печати, судебная практика.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СВЯЗИ НА ЗЕМЛЯХ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Общие положения об объектах связи в Российской Федерации

Отрасль связи в первую очередь регулируется Федеральным законом «О связи» от 07.07.2003 № 126-ФЗ (далее – ФЗ-126). ФЗ-126 не только дает определения объектам связи, разграничивает их характеристики, но и устанавливает основы деятельности в области связи в РФ.¹

Так, согласно ст. 2 ФЗ-126 объекты связи образуют следующие укрупненные группировки: линейно-кабельные сооружения связи, линии связи и сооружения связи.

Законодатель определяет, что линейно-кабельные сооружения связи являются объектами инженерной инфраструктуры, созданными или приспособленными для размещения кабелей связи.

Под сооружением связи законодатель понимает объекты инженерной инфраструктуры (в том числе линейно-кабельные сооружения связи), созданные или приспособленные для размещения средств связи, кабелей связи.

Так, линии связи, как правило представляют собой непосредственно комплекс из линейно-кабельных или иных сооружений связи, а также размещенных с их помощью кабелей, линий передачи и физических цепей связи и передачи данных.

В свою очередь, линейно-кабельные и иные сооружения связи нужны для размещения технических средств связи, радиопередающего оборудования и кабелей.

Необходимо отметить, что объекты связи могут быть капитальными и некапитальными, в соответствии с требованиями федерального законодательства.²

¹ Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О связи» // Собрание законодательства РФ. 2003. № 28. Ст. 2895.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

ФЗ-126 не устанавливает отдельные виды сооружений и линия связи, не ограничивает их перечень.

Основные группы сооружений и линий связи определяются в более узких нормативно-правовых актах, в частности, в справочниках и классификаторах, необходимых для обработки сведений, документов, материалов, размещаемых в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.³

Одними из наиболее распространённых и известных населению объектов связи являются вышки сотовой связи, которые, как правило представлены базовыми станциями сотовой связи и антенно-мачтовыми сооружениями связи.

Именно данные объекты связи вызывают наибольший интерес у общества, а также являются объектами резонансных вопросов, так как наиболее часто встречаются, в том числе в городской среде, а также активно развиваются, так как обеспечивают сотовой связью население.

Базовая станция сотовой связи является комплексом радиопередающего оборудования, посредством которого осуществляется сотовая связь. Базовые станции сотовой связи состоят из следующих структурных элементов: антенна, радиопередатчик, радиоприемник, системный модуль, кабелей и разъемов, а также дополнительного оборудования (блок питания).

Таким образом, базовая станция сотовой связи представляет собой комплекс радиопередающего оборудования, которое необходимо для обеспечения связью пользователей.

В свою очередь, антенно-мачтовые сооружения связи представляются собой вертикально стоящие закреплённые опоры для поднятия на высоту и установки передающих радиосигнал устройств.

³ Приказ Минстроя России от 06.08.2020 № 433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвоения регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности» (Зарегистрировано в Минюсте России 07.12.2020 № 61298) [Электронный ресурс] : офиц. интернет-портал правовой информации. URL : <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102385369&backli№k=1&№d=101027555&rdk=> (дата обращения : 25.11.2024).

Необходимо отметить, что строительством и размещением сооружений, необходимых для размещения оборудования связи могут заниматься операторы связи, организации связи, инфраструктурные операторы связи, а также иные организации. Тогда как размещать оборудование сотовой связи и оказывать услуги связи могут только операторы связи.

Согласно п. 12 ст. 2 ФЗ-126 оператором связи является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, оказывающие услуги связи на основании соответствующей лицензии.

Пунктом 14 ст. 2 установлено, что организацией связи является юридическое лицо, осуществляющее деятельность в области связи в качестве основного вида деятельности.

Так, ст. 2 ФЗ-126 при определении «организаций связи» не указывает на необходимость получения лицензии, а при определении «оператора связи» обязывает организации к ее получению.

На основании п. 1 ст. 29 ФЗ-126 деятельность юридических лиц по возмездному оказанию услуг связи осуществляется только на основании лицензии на осуществление деятельности в области оказания услуг связи.

Ст. 44 ФЗ-126 установлено, что на территории Российской Федерации (далее – РФ) услуги связи оказываются операторами связи абонентам на основании договора об оказании услуг связи, заключенного в соответствии с гражданским законодательством.

Согласно ст. 29 ФЗ-126 лицензирование деятельности в области оказания услуг связи осуществляется федеральным органом исполнительной власти в области связи, функции которого в РФ возложены на Федеральную службу по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).

Основу нормативно-правового регулирования объектов связи, кроме ФЗ-126 также составляют иные федеральные законы, постановления Правительства РФ, указы Президента РФ, приказы министерств и ведомств, а также технические регламенты.

1.2 Размещение объектов связи на основании договора аренды земельного участка

Одним из наиболее распространенных видов оформления прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами является заключение договора аренды земельного участка.

Аренда государственных и муниципальных земель эффективно вводит в хозяйственный оборот неиспользуемые государством земли за плату, при этом, удовлетворяя потребностей физических и юридических лиц.⁴

Специфичность договора аренды государственных и муниципальных земель выражается в способе передачи земельного участка в аренду и порядка определения размера арендной платы.

Ключевую роль в договоре аренды государственных и муниципальных земель играет сам объект договора аренды. В качестве объекта по договору аренды в данном случае выступает земельный участок, который должен быть образован в соответствии с действующим законодательством РФ.

Согласно п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) базово аренда земельных участков из государственных или муниципальных земель осуществляется с помощью проведения торгов в форме аукциона.⁵

Пунктом 1 ст. 39.6 ЗК РФ также установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может заключаться без проведения аукциона в случаях, установленных п. 2 той же статьи. Так, в качестве одного из исключений выделяется договор аренды земельного участка для размещения объектов связи.

Исходя из данного положения, договор аренды в упрощенном порядке для размещения объектов связи может заключаться только с юридическими лицами.

Стадии оформления земельного участка в аренду для размещения объекта

⁴ Гайбатова К. Д. Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2016. № 3. С. 123-130.

⁵ Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

связи представляют собой:

1. Предварительное согласование предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в случае, если участок предстоит образовать.
2. Постановка земельного участка на кадастровый учет.
3. Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов.
4. Государственная регистрация договора аренды в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), если это необходимо.

Согласно ст. 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с: проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с ГрК РФ, проектной документацией лесных участков, утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее – СРЗУ на КПТ), которая предусмотрена ст. 11.10 ЗК РФ.

Необходимо отметить, что согласно п.1 Перечня случаев, при которых для строительства и реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 г. № 1816, для строительства и реконструкции линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи, не требующими получения разрешения на строительство, не требуется подготовка документации по планировке территории⁶.

Согласно п. 4 ст. 41 ГрК РФ⁷ видами документации по планировке территории являются проект планировки и проект межевания территории.

Таким образом, для строительства и реконструкции большего числа ли-

⁶ Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (ред. от 14.09.2024) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 47. Ст. 7520.

⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

ний и сооружений связи не нужно готовить документацию по планировке территории, и образование земельных участков для размещения этих объектов осуществляется, в большинстве случаев, на основании утвержденной СРЗУ на КПТ.

Для начала стадии предварительного согласования предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов заявителю нужно подать заявление в орган власти, уполномоченный на распоряжение землей. Основы предварительного согласования предоставления земельного участка установлены ст. 39.15 ЗК РФ⁸.

В случае, если испрашиваемый земельный участок соответствует требованиям земельного законодательства, а заявителем соблюдены требования к подготовке и подаче документов, то уполномоченный на распоряжение земельным участком орган власти принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка действует 2 года с момента издания.

Далее заявитель готовит межевой план земельного участка с целью его формирования в ЕГРН, требования к которому установлены федеральным законодательством и правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти.⁹

Предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов начинается с направления заявления в орган власти, уполномоченный на распоряжение землей. Основы предоставления земельного участка без проведения торгов установлены ст. 39.14 ЗК РФ.

В случае, если направленные документы соответствуют требованиям, то орган власти готовит проект договора аренды в срок, не превышающий 20 дней со дня поступления заявления, и направляет его для ознакомления и подписания заявителю, который должен осуществить подписание договора и направить

⁸ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть 1). Ст. 4344.

его обратно в орган власти в течение 30 дней.

Согласно п. 2 ст. 26 ЗК РФ договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее 1 года, не подлежит государственной регистрации.¹⁰

Необходимо отметить, что объекты связи являются дорогостоящими объектами, которые необходимы для длительного предоставления услуг пользователям.

Преимущественно договоры аренды земельного участка для размещения объектов связи заключаются на длительный период, более 1 года, поэтому большинство таких договоров должны быть зарегистрированы.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – является юридическим актом, согласно которому государством признается право на недвижимость.

Согласно п. 22 ст. 333.33 Налогового Кодекса РФ (далее – НК РФ) юридические лица оплачивают госпошлину за регистрацию договора аренды в ЕГРН, которая составляет 22000 рублей. Если с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обращается орган власти, то госпошлина уплате не подлежит.¹¹

1.3 Размещение объектов связи на основании разрешения на использование земель или земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитутов

По общему правилу, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, связано с их предоставлением или установлением сервитута, публичного сервитута.

Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» ЗК РФ был дополнен главой V.6 «Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или

¹⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

¹¹ Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 28.12.2024, с изм. от 21.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2000. № 32. Ст. 3340.

муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута».¹²

В данной главе ЗК РФ предусмотрены различные случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.¹³

Случаи и основания для использования земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута регламентированы ст. 39.33 ЗК РФ. Для размещения объектов связи также предусмотрен упрощенный порядок оформления прав на землю, который предусмотрен ст. 39.36 ЗК РФ.

Согласно п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ виды объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута, устанавливаются Правительством РФ. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются отдельными нормативными актами субъектов РФ.

В РФ таким документом является Постановление¹⁴ Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 (ред. от 24.06.2024) «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» (далее – Постановление Правительства РФ № 1300).

¹² Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 26 (часть 1). Ст. 3377.

¹³ Эйриян Г. Н. Использование публичных земель или земельных участков для размещения нестационарных торговых объектов. // Вестник пермского университета. Юридические науки. 2023. № 2 (60). С. 146-161.

¹⁴ Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 (ред. от 24.06.2024) «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 50. Ст. 7089.

Так, согласно п. 11 Постановления Правительства РФ № 1300 линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, могут размещаться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов.

В соответствии с законодательством РФ, не требуется разрешение на строительство для строительства и реконструкции:

1) антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи (пп. 5 п. 17 ст. 51 ГрК РФ);¹⁵

2) линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи (абз. 2 Перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, утвержденного Постановлением¹⁶ Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (ред. от 14.09.2024) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и уста-

¹⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

¹⁶ Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (ред. от 14.09.2024) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 47. Ст. 7520.

новления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»).

В соответствии с п. 14.1 ст. 2 Федерального закона от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» особо опасными, технически сложными сооружениями связи являются сооружения связи, проектной документацией которых предусмотрены такие характеристики, как высота от 75 до 100 метров и (или) заглубление подземной части (полностью или частично) ниже планировочной отметки земли от 5 до 10 метров.

Также по данному вопросу изданы разъяснения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (далее – Минстрой РФ) в Письме от 30.04.2021 г. № 18215-ВК/03, в котором указано, что перечень случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство в отношении объектов связи, установлен п. 4.5 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ и, на основании п. 5 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, постановлением Правительства РФ от 12 ноября 2020 г. № 1816. Данный перечень является исчерпывающим и шире не может толковаться.

Требования и порядок оформления разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов (далее – РНИ), как было отмечено ранее, устанавливается нормативными актами субъектов РФ, и разработанными на их основании административными регламентами государственных/муниципальных услуг органов власти, распоряжающихся землями или земельными участками.

Однако данные нормативные акты должны соответствовать нормам ст. 39.36 ЗК и общим Правилам выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства РФ от 27.11.2014 г. № 1244 (далее – Правила выдачи РНИ).¹⁷

Для начала процедуры выдачи РНИ заявителю – юридическому лицу

¹⁷ Постановление Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244 (ред. от 30.07.2020) «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 49 (часть 6). Ст. 6951.

необходимо подать заявление с необходимым перечнем документов в орган власти, уполномоченный на распоряжение землей, согласно форме установленной законодательством и административным регламентом органа власти.

Состав документов, который требуется для оформления, РНИ может различаться в каждом субъекте РФ. Так, к примеру, в Приморском крае на основании нормативно-правовых актов местного уровня заявитель помимо общеустановленного перечня должен прикладывать к заявлению о выдаче РНИ под объект связи: согласие на обработку персональных данных, пояснительную записку по обоснованию площади земель, включая технические характеристики объектов, требования (отсутствие требований) к их установке (размещению) и охранным зонам объекта, решение уполномоченного органа власти о согласовании архитектурно-художественного решения, и (или) размещения объекта, и (или) проекта благоустройства.¹⁸¹⁹

В Амурской области на основании местных норм права заявитель помимо общеустановленного перечня должен в обязательном порядке прикладывать к заявлению о выдаче РНИ: документы, обосновывающие необходимость использования земельного участка для размещения объекта, в том числе обосновывающие площадь используемых земель с учетом производства земляных работ.²⁰ Формы заявлений в данных субъектах, также отличаются.

Кроме того, в Приморском крае выдача РНИ осуществляется бесплатно, а в Амурской области за плату.

Отличительной особенностью разрешения на использование земель или

¹⁸ Постановление Администрации Приморского края от 09.09.2015 № 336-па «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Приморского края». [Электронный ресурс] : электронный фонд правовой и нормативно-технической информации. URL: <https://docs.cntd.ru/docume№t/430623563> (дата обращения : 25.11.2024). Документ официально опубликован не был.

¹⁹ Закон Приморского края от 29.12.2003 г. № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае». [Электронный ресурс] : электронный фонд правовой и нормативно-технической информации. URL: <https://docs.cntd.ru/docume№t/430623563> (дата обращения : 25.11.2024). Документ официально опубликован не был.

²⁰ Постановление Правительства Амурской области от 15.09.2015 г. № 440 «Об утверждении Положения о порядке и условиях размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публично-сервитута на территории Амурской области». [Электронный ресурс] : электронный фонд правовой и нормативно-технической информации. URL: <https://docs.cntd.ru/docume№t/326142617> (дата обращения : 25.11.2024).

земельных участков без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов, согласно п. 2 ст. 39.34 ЗК РФ является то, что действие РНИ прекращается со дня предоставления земельного участка гражданину или юридическому лицу.

1.4 Размещение объектов связи на основании частного сервитута

Также размещение объектов связи на государственных или муниципальных землях допускается на основании сервитута.

Сервитут является правом ограниченного пользования чужим объектом недвижимости. В данном случае объектом сервитута является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Существует 2 вида сервитутов: частный и публичный.

Исходя из данного выше определения можно выделить особенность частного сервитута – наличие сформированного земельного участка.

Сервитут регулируется гражданским законодательством, а именно, ст. 274 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ), в то время как, в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимаются в учет особенности, предусмотренные главой V.3 ЗК РФ.

Согласно ст. 274 ГК РФ и ст. 23 ЗК РФ особенностями сервитута являются установление и осуществление сервитута на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, при этом собственник земельного участка может продолжать пользоваться, распоряжаться и владеть земельным участком при этом получать плату от пользователя.

Согласно п. 1 ст. 39.23 ЗК РФ соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается для размещения сооружений связи, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка.

Для оформления соглашения об установлении сервитута необходимо:

1. Подать заявление о заключении соглашения об установлении сервитута

земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

2. Постановить часть земельного участка на кадастровый учет в отдельных случаях.

3. Заключить соглашение об установлении сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

4. Зарегистрировать соглашение об установлении сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в ЕГРН, в отдельных случаях.

Для заключения соглашения об установлении сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности заявителю необходимо подать заявление в орган власти, уполномоченный на распоряжение землей, согласно форме установленной законодательством и административным регламентом органа власти. Порядок заключения данного соглашения установлен ст. 39.26 ЗК РФ.

В случае получения уведомления об установлении сервитута в испрашиваемых границах заявитель готовит межевой план для постановки части земельного участка на кадастровый учет. Данная стадия может отсутствовать, если кадастровый учет не требуется.

Далее требуется повторное обращение в орган власти с заявлением о заключении соглашения об установлении сервитута части земельного участка, поставленной на кадастровый учет.

Подписание соглашения об установлении сервитута заявитель осуществляет в течение 30 дней с момента получения. При этом требования к содержанию соглашения об установлении сервитута установлены п. 1 ст. 39.25 ЗК РФ.

Согласно п. 17 ст. 23 ЗК РФ сервитуты должны регистрироваться в ЕГРН. Однако, согласно п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ для заключения соглашений об установлении сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на срок меньше 3 лет, государственная регистрация в ЕГРН необязательна.

Согласно налоговому законодательству, государственная пошлина за регистрацию сервитута по обращению юридического лица составляет 6000 рублей. Если с заявлением регистрации в ЕГРН сервитута земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенному с юридическим лицом, обращается орган власти, то госпошлина им не уплачивается.

1.5 Размещение объектов связи на основании публичного сервитута

Следующим видом оформления прав на земельные участки с целью размещения объектов связи является публичный сервитут.

Основными отличиями публичного сервитута от частного сервитута является отсутствие необходимости в наличии сформированного земельного участка, то есть публичный сервитут может устанавливаться и на неразграниченной территории, а также в отношении одновременно нескольких земельных участков или их частей, а также целевая направленность – публичные сервитуты обеспечивают нужды государства, муниципалитета или нужды местного населения.

Публичный сервитут отличается от частного сервитута тем, что устанавливается в соответствии с земельным законодательством, а нормы ГК РФ к публичным сервитутам не применимы.

Оформление публичного сервитута в целях строительства, реконструкции и эксплуатации объектов связи, необходимых для оказания услуг связи населению является своеобразной новацией, так как данная возможность появилась в законодательстве сравнительно недавно. Так, 04.08.2023 г. законодатель принял Федеральный закон от 04.08.2023 г. № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внес корректировки в ст. 39.37 ЗК РФ, содержащую цели установления публичного сервитута²¹.

Поправки, которые внес данный федеральный закон, сделали оформление

²¹ Федеральный закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2023. № 32 (часть 1). Ст. 6162.

прав на землю под объекты связи доступнее и проще.

До внесения поправок публичный сервитут редко использовался в качестве права на землю под размещение объектов связи, так как п. 1 ст. 39.37 ЗК РФ допускал установление публичного сервитута только в целях строительства, реконструкции, эксплуатации объектов связи федерального, регионального, местного значения.

Получить статус объекта федерального, регионального и местного значения довольно затруднительно, а также большинство объектов связи таковыми не являются. С введением поправок в ЗК РФ публичные сервитуты могут устанавливаться также в целях строительства, реконструкции, эксплуатации объектов связи, необходимых для оказания услуг связи населению. Большинство сооружений связи размещаются именно с данной целью.

Согласно ст. 39.38 ЗК РФ установление публичных сервитутов осуществляется исключительно органом государственной или муниципальной власти, уполномоченным на распоряжение землей.

Публичный сервитут, равно, как и частный сервитут, устанавливается и осуществляется на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, при этом деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут может осуществляться вне зависимости от его целевого назначения и разрешенного использования. При этом при переходе прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, гражданам или юридическим лицам, действие публичного сервитута продолжается, а его условия остаются неизменными.

Публичные сервитуты устанавливаются на срок, определенный органом власти в решении о его установлении.

Наличие на земельном участке обременений не препятствует установлению публичного сервитута в отношении такого земельного участка, кроме случаев, когда установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут препятствуют осуществлению деятельности, для обеспечения которой

устанавливается публичный сервитут.

Согласно п. 4 ст. 39.39 ЗК РФ публичный сервитут может устанавливаться на земельный участок любой формы собственности.

Необходимо отметить, что перечень лиц, имеющих право ходатайствовать об установлении публичного сервитута нормативно регламентирован и ограничен ст. 39.40 ЗК РФ. Так, согласно пункту 2 данной статьи с ходатайством имеют право обращаться организации связи.

Процедура установления публичного сервитута представлена подачей ходатайства об установлении публичного сервитута земель/земельного участка, а также внесением сведений его границах в ЕГРН.

В первую очередь ходатайство направляется заявителем в орган власти, уполномоченный на распоряжение землей. Порядок оформления ходатайства установлен ст. 39.41 ЗК РФ.

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 39.43 ЗК РФ уполномоченный орган в срок, не более 30 дней с момента поступления ходатайства от заявителя, но не ранее чем 15 дней со дня опубликования сообщения о поступившем ходатайстве об установлении публичного сервитута, принимает решение об установлении публичного сервитута или отказывает заявителю.

Решением об установлении публичного сервитута утверждаются его границы.

Публичный сервитут²² установлен, когда сведения о нем внесены в ЕГРН. Согласно п. 17 ст. 23 ЗК РФ публичные сервитуты не регистрируются в ЕГРН, как частные сервитуты. Согласно действующему законодательству, публичные сервитуты вносятся в ЕГРН, как зоны с особыми условиями использования территории, порядок внесения в ЕГРН сведений о границах территории, в отношении которой устанавливается публичный сервитут утвержден нормативно-правовым актом уполномоченного органа власти.

Необходимо отметить, что научное сообщество относится к появлению

²² Письмо Росреестра от 17.05.2023 № 18-4147-ТГ/23 «О направлении методических рекомендаций по вопросу внесения в ЕГРН сведений о границах территории, в отношении которой устанавливается публичный сервитут». [Электронный ресурс] : Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Документ официально опубликован не был.

публичных сервитутов в законодательстве РФ скептически, данный вид права критикуется и оспаривается научными деятелями.

Так существует мнение, что публичные сервитуты не отражают смысл вещных прав. Такие ученые, как советский и российский учёный-правовед, специалист по гражданскому праву, доктор юридических наук, профессор, Е. А. Суханов, заместитель директора Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, ведущий научный сотрудник отдела гражданского законодательства и процесса, доктор юридических наук, С. А. Сеницин, доктор юридических наук, профессор, заслуженный юрист РФ, Н. А. Сыроедов, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета МГУ имени М. В. Ломоносова, А. В. Копылов отрицали природу публичного сервитута, не считали его сервитутом вообще и считали его ограничением прав собственников соответствующих объектов.

Похожего мнения придерживалась заведующий кафедрой гражданского права и процесса РАНХиГС, доктор юридических наук, доцент, И. А. Емелькина, считая, что публичные сервитуты в российском законодательстве несовершенны, не отражают того правового смысла, который предусматривают для публичных сервитутов зарубежные законодатели.

Однако, несмотря на различные мнения в научном сообществе, тенденции по упрощению оформления публичных сервитутов под объекты связи, а также в целом упрочение в законодательстве публичных сервитутов подтверждает заинтересованность законодателя в данном виде прав, его актуальность, как для государства, так и для заявителей.²³

1.6 Сравнительный анализ видов права на земли и земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, доступных для оформления под объекты связи

На основании теоретических данных, изученных в п. 1.1-1.5 настоящей выпускной квалификационной работы можно провести сравнительный анализ

²³ Аристова Е. С. Негативное отношение к установлению публичного сервитута в отдельных целях в российском праве // Актуальные исследования. 2024. № 20. С. 202.

данных видов права и процедур их оформления с точки зрения выявления их преимуществ и недостатков. Сравнительный анализ данных видов права и процедур их оформления представлен в Таблице А. 1, представленной в Приложении А.

Согласно изученной информации и проведенного сравнительного анализа можно сделать вывод, что выдача РНИ является наиболее быстрым и простым вариантом оформления права под объекты связи, однако и наименее надежным и приоритетным для заявителей, так как выдается на короткий срок и разрешение может быть в любой момент аннулировано в одностороннем порядке в случае, если орган власти предоставит на ином виде прав землю или земельный участок гражданину или юридическому лицу в занимаемых границах. Несмотря на то, что многие объекты связи легко собираются и разбираются, они являются дорогостоящими объектами, которые не так просто перенести, собрать, разобрать и разместить в ином месте, так как, так или иначе они имеют фундамент и определенную технологию сборки.

Наиболее практичным видом права является аренда, так как договоры аренды проверены временем, повсеместно распространены, взаимовыгодны и собственнику и заявителю, могут заключаться на длительный срок, регистрируются в ЕГРН и, в данном случае, под объект связи формируется отдельный земельный участок или его часть. Однако данная процедура довольно длительна, состоит из нескольких стадий, требует неоднократного обращения к кадастровым инженерам, а также требуется государственной регистрации, госпошлина за которую для юридических лиц имеет значительную стоимость.

Определённым новаторством в оформлении земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, является установление публичного сервитута. Данная процедура для оформления большинства объектов связи стала доступна с 04.08.2023 г., что значительно упростило процесс оформления права. Публичный сервитут является надежным видом права, так как может устанавливаться на земельных участках любой формы собственности, практически с любым видом разрешен-

ного использования и в практически в любой территориальной зоне, независимо от установленных ограничений и обременений, а также при предоставлении прав на землю органов власти гражданину или юридическому лицу, публичный сервитут не прекращает своего действия и не меняет условий. Публичные сервитуты могут устанавливаться на долгий срок, а оформление состоит из небольшого числа стадий.

Необходимо отметить, что вопрос оформления публичных сервитутов для строительства, реконструкции, эксплуатации объектов связи, а также в целом выделения их в федеральном законодательстве, является дискуссионным в научном сообществе. Однако, тенденции развития законодательства демонстрируют, что законодатель заинтересован в развитии публичных сервитутов, а также в целом в упрощении процесса оформления прав на государственную или муниципальную землю под объекты связи, для ускорения строительства объектов связи и улучшения услуг связи в РФ.

Таким образом, наличие разных вариантов оформлению прав на государственную и муниципальную землю под объекты связи, подтверждает, что развитие отрасли связи и телекоммуникаций в РФ имеет стратегическую важность, а также выгодно, как для государства и заявителей, так и для конечных пользователей. При этом не все существующие виды прав на землю равноценны, как для органов власти и заявителей, так и для населения. В связи с этим, особенно важно продолжение развития земельного и гражданского законодательства по пути упрощения, лоббирования и защиты объектов связи, а также стимулирования дальнейшего их строительства.

2 ОСОБЕННОСТИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ, НАХОДЯЩУЮСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПОД ОБЪЕКТЫ СВЯЗИ

Отрасль связи и телекоммуникационных технологий является одной из важнейших секторов экономики, который обладает возможностями и потенциалом для развития в долгосрочной перспективе. Данная отрасль напрямую связана с развитием инфраструктуры, участвует в процессах инновационного развития государства. Значение отрасли связи и телекоммуникаций заключается в оказываемом ею большом влиянии на развитие производственной инфраструктуры других отраслей и секторов экономики, в также в определении темпов развития национальной экономики в целом.

Одна из особенностей рынка данной отрасли – пересечение интересов бизнеса и государства. Размещение объектов связи и обеспечение связью населения, а также, как отмечалось ранее в данной работе, предоставление пустующих государственных или муниципальных земель на различных видах прав за плату под данные цели, взаимовыгодно, как для государства, так и для предпринимателей.

Необходимо отметить, что на структуру отрасли и рынка связи и телекоммуникаций оказывают влияние такие факторы развития, как: развитие технологий, конкуренция, диверсификации деятельности, а также санкции и импортозамещение.²⁴

Согласно аналитической записке Банка России от 2023 года, проведенной на основании результатов опроса предприятий, экономика РФ в 2022 г. подверглась масштабному внешнему давлению, которое оказало влияние практически на все секторы экономики и привело к вынужденному пересмотру стратегий развития отраслей и государства в целом. В 2023 году РФ оказалась в

²⁴ Улезлова Л. В. Структура, тенденции и факторы развития рынка отрасли телекоммуникаций и связи // Проблемы Науки. 2017. № 13 (95). С. 45.

условиях импортозамещения, ограничения экспорта готовой продукции и ухода большого количества зарубежных предприятий с отечественного рынка, что создало риски приостановки программ развития и инвестиций.

Отрасль связи и телекоммуникаций также значительно подверглась влиянию санкций зарубежных государств, что обозначило новые вызовы экономике и потребовало пересмотра стратегии развития данной отрасли.

Как отмечалось автором ранее, объекты связи и отрасль связи в целом имеют большое значение для государства и его развития. Особая значимость объектов связи подтверждается положениями Стратегии развития отрасли связи РФ на период до 2035 года²⁵.

Согласно данной стратегии уход с российского рынка иностранных производителей мотивирует государство обеспечить сопоставимый объем инвестиций в разработку современных технологий и производство российских программно-аппаратных комплексов и телекоммуникационного оборудования на уровне мировых лидеров в данной сфере, формирует условия для возможности производства высококачественного российского оборудования, способного заменить иностранное оборудование в ближайшие 5 лет. Также стратегия определила необходимость повышения уровня технологического суверенитета в отрасли связи с одновременным поддержанием функционирования инфраструктуры связи и высокого уровня качества и доступности предоставляемых услуг связи, а также потребовала пересмотра подходов к использованию иностранных телекоммуникационного оборудования и программного обеспечения вне зависимости от оказываемого извне санкционного давления.

Важность имеющейся инфраструктуры связи и создания новой для государства прослеживается и в меняющемся законодательстве. Законодатель, предоставляет различные исключения для оформления земли и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

²⁵ Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24.11.2023 № 3339-р «О стратегии развития отрасли связи Российской Федерации на период до 2035 года». [Электронный ресурс] : Доступ из электронного фонда правовой и нормативно-технической информации. URL: <https://docs.cntd.ru/documeNtd/130419572/> (дата обращения : 25.10.2024). Документ официально опубликован не был.

под объекты связи. Особенности правового регулирования оформления прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи выступают:

1. Предоставление законодательством права оформления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

Данное исключение значительно упрощает процедуру оформления договора аренды земельного участка, так как не требует проведения аукциона, отказываясь от состязательности.

2. Возможность оформления разрешения на использование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов.

Так в Постановлении Правительства РФ от 03.12.2014 г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» указаны линии связи, линейно-кабельные сооружения связи и иные сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.²⁶

3. Упрощает процедуру оформления земли – Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 г. № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении

²⁶ Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 (ред. от 24.06.2024) «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 50. Ст. 7089.

изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства РФ».²⁷

Правительство РФ позволило не готовить документацию по планировке территории, осуществляя строительство и реконструкцию линий связи, линейно-кабельных сооружения связи и иных сооружений связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство, а также уточнило, какие объекты связи к ним относятся.

Так, получение разрешения на строительство не требуется для линий связи и сооружений связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи. Необходимо отметить, что благодаря вышеуказанному постановлению объекты связи могут размещаться проще и быстрее, так как большая их часть, особенно размещаемых в населенных пунктах, не относится к технически сложным и особо опасным.

4. Отдельно можно выделить примечание 2 к классификатору видов разрешенного использования земельных участков.²⁸

Согласно п. 1 ст. 37 ГрК РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства должно быть установлено в основном, условно разрешенном или вспомогательных видах. Согласно пп.1 п. 6 ст. 30 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства должны быть установлены для каждой

²⁷ Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (ред. от 14.09.2024) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 47. Ст. 7520.

²⁸ Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482) [Электронный ресурс] : офиц. интернет-портал правовой информации. URL: <http://publicatio№.pravo.gov.ru/Docume№et /View/0001202012160040> (дата обращения : 20.10.2024).

территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки, которые, в свою очередь, должны соответствовать утверждённому классификатору. Так, примечанием 2 к классификатору видов разрешенного использования земельных участков установлено примечание, которое допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта, в частности, антенно-мачтовых сооружений связи, если федеральным законом не установлено иное.

Таким образом, если это не противоречит федеральному законодательству, то размещение и эксплуатация объектов связи возможно при любом установленном виде разрешённого использования.

5. Отдельного внимания заслуживают правовые акты исполнительных органов власти в соответствии с их компетенцией, а также Указы Президента РФ. Согласно Указу Президента РФ от 16.03.2022 г. № 121 «О мерах по обеспечению социально-экономической стабильности и защиты населения в Российской Федерации» высшие должностные лица субъектов РФ с учетом географических особенностей соответствующих территорий должны принимать исчерпывающие меры по обеспечению социально-экономической стабильности, в том числе бесперебойное функционирование объектов связи.²⁹

Таким образом, отрасль связи и телекоммуникаций представляет особое значение для государства, общества и экономики государства. Являясь отраслью, напрямую участвующей в развитии иных секторов экономики, отрасль связи представляет интерес для законодателя, что выражается в изменении законодательства в соответствие с возникающими вызовами. Так, законодатель предусматривает различные упрощения нормативно-правового регулирования оформления прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, предоставляя исключения из общих правил оформления прав, а также защитные меры со стороны государства.

²⁹ Указ Президента РФ от 16.03.2022 № 121 «О мерах по обеспечению социально-экономической стабильности и защиты населения в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2022. № 12. Ст. 1807.

3 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОФОРМЛЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ, НАХОДЯЩУЮСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ПОД ОБЪЕКТЫ СВЯЗИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ПУТИ ИХ РАЗРЕШЕНИЯ

В предыдущих главах были представлены теоретические основы и положения действующего законодательства и предусмотренные им особенности по теме работы, а также проведен их сравнительный анализ. Однако теоретические основы оформления прав тесно взаимодействуют с практикой правоприменения. К сожалению, не всегда право применяется однозначно и единообразно, что является свидетельством несовершенства правовой системы, а также наличия в ней коллизий и пробелов.

Процессам общественной жизни всегда сопутствуют противоречия, конфликты, система права не является исключением. Учитывая, что современное общество характеризуется быстрыми темпами развития, стремительно развивающиеся социальные, политические, экономические отношения опережают процессы правовые, в связи с чем система права зачастую становится несовершенна.

Появление в системе права юридических коллизий и пробелов в законодательстве естественно и присуще правовой системе любого государства. Данное обстоятельство подтверждает необходимость борьбы с правовыми коллизиями и пробелами различными способами, что обусловлено оказываемым ими негативным воздействием на систему, разрушением ее стабильности, снижением эффективности правоприменения, а также возникновением юридических конфликтов.

Одним из видов несовершенств правовой системы государства является отсутствие единообразия правоприменения и судебной практики.

Проблемные аспекты судебной практики представляют интерес не только у ученых-теоретиков, но и практиков, что создает фундамент для научных исследований и дальнейшего развития законодательства.

Судебная практика является активным двигателем юридической деятельности в современное время. В условиях постоянного совершенствования системы права РФ особую роль играет проблема формирования единства судебной практики.

Единство судебной практики представляет собой единообразное применение и толкование судебными органами власти норм права. В современных условиях проблема обеспечения единства судебной практики достаточно актуальна и требует разработки мер по ее разрешению.³⁰

Необходимо отметить, что несмотря на то, что законодательство в вопросах оформления юридическими лицами прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в РФ достаточно обширно, представлено различными видами прав, а также продолжает активно развиваться в соответствии с вызовами и приоритетными направлениями развития экономики РФ, все же можно выявить несовершенства в правоприменении, коллизии в правовой теории и практике ее применения, а также отсутствие единства судебной практики в целом в данном вопросе.

Отсутствие четкого процесса регулирования оформления юридическими лицами прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в РФ, а также единства правоприменения судебными органами власти, осложняет процесс размещения, строительства, капитального ремонта и эксплуатации объектов связи в РФ, что замедляет темпы развития отрасли и, в том числе, реализацию государственных стратегий, планов развития.

Основными источниками регулирования оформления юридическими лицами прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи в РФ являются ГК РФ, ЗК РФ, ФЗ-№ 126, а также другие нормативно-правовые акты.

Несмотря на устойчивость положений данных законов, правопримени-

³⁰ Коршунова П. В. Единство судебной практики и правовые средства ее обеспечения // *Общественные науки. Право.* 2019. № 2. С. 50.

тельная практика по данной категории дел различна и бывает противоречива. Нарушение закона в любом виде, материального или процессуального, является прямым посягательством на единство судебной практики. В связи с этим особенно актуально сводить к минимуму разночтения в судебной практике и законодательстве, что требует их поисках, исследования и анализа.³¹

В судебная практика по вопросам оформления юридическими лицами прав на государственные или муниципальные земли под объекты связи в РФ различается в следующем:

1. Согласно пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения связи. Также пп. 6 п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ, использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в случае, в том числе размещения нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством РФ.

Необходимо отметить, что ст. 39.33 ЗК РФ указано, что размещение объектов связи без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута считается правом, а не обязанностью.

Однако судебная практика по данному вопросу неоднозначна. Так, одни судебные органы допускают заключение договоров аренды земельного участка без проведения торгов, а другие оспаривают данную возможность, считая, что объекты связи должны размещаться без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов. Таким образом, возникает ситуация, когда не только утрачивается единство судебной практики, но и воз-

³¹ Кондратенко Н. А. Спорная судебная практика применения норм Закона «О защите прав потребителей» // Отечественная юриспруденция. 2017. № 7 (21). С. 25-47.

никает коллизия в правоприменении законодательства, а также затрудняется сам процесс оформления земли под объекты связи заявителями.

В качестве примеров противоречащих позиций судебных органов можно привести следующие примеры:

Согласно Решению Арбитражного суда Чувашской Республики (АС Чувашской Республики) о признании незаконным отказа в присоединении к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, суд признал правомерным отказ органа власти в присоединении к договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора оператора связи в связи с тем, что объект связи может размещаться в упрощенном порядке на основании РНИ, а также указал, что самостоятельное избрание определенного вида права на земельный участок (аренда) не образует у органа власти обязанности по его предоставлению на выбранном виде права.³²

Еще одним примером является Решение Арбитражного суда Вологодской области (АС Вологодской области), в рамках которого оператор связи оспаривал отказ в утверждении СРЗУ на КППТ с целью создания линий и сооружений связи. В данном случае суд пришел к выводу, что основания для отказа, приведенные органом власти в рамках отказа, не соответствуют действующему законодательству, однако, суд отказал в удовлетворении требований истца, так как размещение объекта связи, по его мнению, должно размещаться на основании и в порядке п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, то есть без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов.³³

Аналогичной позиции, согласно которой, суд не счел правомерными причины для отказа органа власти в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей размещения объекта связи, однако, в требовании истца в признании отказа незаконным также было отказано, так как размещение объекта связи, по его мнению, должно размещаться на основании и в порядке п. 3 ст. 39.36 ЗК РФ, то есть без предо-

³² Решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 16 января 2024 г. по делу № А79-10032/2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/ycgtd0le7W15/> (дата обращения : 18.10.2024).

³³ Решение Арбитражного суда Вологодской области от 04 апреля 2023 г. по делу № А13-1378/2023. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/iu86KmDuHSgg/> (дата обращения : 18.10.2024).

ставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов, а значит в предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду должно быть отказано в любом случае, придерживается Арбитражный суд Владимирской области.³⁴

В свою очередь, Арбитражный суд Краснодарского края о признании незаконным отказа в предварительном согласовании, также пришел к выводу о том, что отказ органа власти правомерен, а размещение антенно-мачтового сооружения связи (базовой станции) оператора связи должно осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов. Отдельного внимания в данном решении заслуживает позиция суда о критерии капитальности объекта. Так, согласно позиции суда, на основании договора аренды, заключенного без проведения торгов, могут размещаться только капитальные объекты связи, документальных доказательств капитальности которого в рамках дела представлено не было. При этом суд отмечает, что по общему правилу антенно-мачтовые сооружения связи являются сборно-разборными конструкциями, которые могут быть демонтированы и перемещены в другое место с сохранением эксплуатационных качеств и проектных характеристик конструктивных элементов без потери технических свойств и технологических функций, а значит являются некапитальными объектами и должны размещаться на основании РНИ.³⁵

Необходимо отметить, что Постановление Правительства РФ № 1300 от 03.12.2014 г. не содержит в себе критерия капитальности объектов. Кроме того, согласно данному постановлению в упрощенном порядке могут размещаться линии и сооружения связи, для которых не нужно получать разрешение на строительство. В свою очередь, перечень объектов, не требующих получения разрешения на строительство, установлен Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 г. № 1816. При этом данный перечень содержит в своем названии указание на капитальность, перечисленных в нем объектов. Таким образом, ка-

³⁴ Решение Арбитражного суда Владимирской области от 14 июня 2022 г. по делу № А11-1064/2022. [Электронный ресурс]. URL : <https://sudact.ru/arbitral/doc/VYy9iGbWuk1l/> (дата обращения : 18.10.2024).

³⁵ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16 декабря 2021 г. по делу № А32-25043/2021. [Электронный ресурс]. URL : <https://sudact.ru/arbitral/doc/qfiVQkHbRO5u/> (дата обращения : 18.10.2024).

питательность объекта не исключает возможность оформления РНИ, а Постановление № 1300 от 03.12.2014 г. не содержит указание на некапитальность регламентируемых им объектов.

Вышеперечисленные примеры демонстрируют позицию судов, согласно которой объекты связи, антенно-мачтовые сооружения связи должны размещаться в упрощенном порядке, а в заключении договора аренды на основании пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ для размещения объектов связи, должно быть отказано. Однако, не все суды придерживаются такой позиции.

Так, согласно Решению Арбитражного суда Республики Бурятия о признании недействительными отдельных пунктов договора аренды земельного участка. Так, зампрокурора Республики Бурятия обратился в суд с исковым заявлением о признании некоторых пунктов договора недействительными в части позволяющей арендодателю досрочно расторгнуть договор без решения суда.

По результатам рассмотрения дела, суд удовлетворил исковые требования, признав отдельные пункты договора аренды земельного участка недействительными, при этом в решении отсутствует указание на неправомерность заключения данного договора аренды в целом, несмотря на то, что данный договор заключен на срок 10 лет для целей размещения антенно-мачтового сооружения связи на основании пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.³⁶

Аналогичная ситуация представлена в Решении Арбитражного суда Владимирской области и в Решении Арбитражного суда Омской области, о признании договоров аренды недействительными, по существу рассмотрения которых суды не отрицали и не оспаривали саму возможность заключения договоров аренды для размещения антенно-мачтовых сооружений связи на основании пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.³⁷

Согласно Решению Арбитражного суда Тверской области о признании незаконным решения, выраженного в письме органа власти об отказе в предварительном согласовании предоставления в аренду земельного участка с целью

³⁶ Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 25 октября 2022 г. по делу № А10-1511/2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/TTvRb№8xURoX/> (дата обращения : 18.10.2024).

³⁷ Решение Арбитражного суда Владимирской области от 14 июня 2022 г. по делу № А11-1064/2022. [Электронный ресурс]. URL : <https://sudact.ru/arbitral/doc/VYy9iGbWuk1l/> (дата обращения : 18.10.2024).

размещения антенно-мачтового сооружения связи. При этом решением суда решение органа власти об отказе в предварительном согласовании предоставления в аренду земельного участка без проведения торгов для размещения антенно-мачтового сооружения связи было признано незаконным, а на орган власти возложена обязанность по устранению допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя.³⁸

Аналогичной позиции придерживается Арбитражный Суд Свердловской области о признании незаконным бездействия органа власти, выразившееся в отсутствии принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в аренду для размещения антенно-мачтового сооружения связи в установленный законом срок. В рамках данного решения суд не отрицал возможность предварительного согласования данного земельного участка под вышеуказанные цели, а также признал незаконным бездействие органа власти и обязал его рассмотреть заявление заявителя в срок, установленный законодательством.³⁹

В качестве еще одного примера судебного решения, в рамках которого суд не отрицал возможность предварительного согласования предоставления земельного участка без проведения торгов в аренду для размещения антенно-мачтового сооружения, можно привести Решение Арбитражного суда Иркутской области. Согласно данному решению, суд признал нелегальным отказ органа власти в предварительном согласовании предоставления земельного участка без проведения торгов в аренду для размещения антенно-мачтового сооружения, а также истолковал норму пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ как норму, устанавливающую возможность для предоставления земельного участка с целью размещения объектов, предназначенных для обеспечения связи, без проведения торгов, поскольку в указанных целях они передаются без проведения публичных процедур. Также суд сослался на разъяснения, указанные в письме Министерства экономического развития РФ от 02.07.2015 № Д22н-3071, согласно

³⁸ Решение Арбитражного суда Тверской области от 27 июля 2022 г. по делу № А66-8421/2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/6kjZS4fuSVdR/> (дата обращения : 18.10.2024).

³⁹ Решение Арбитражного суда Свердловской области от 02 декабря 2019 г. по делу № А60-47802/2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/Dbo8DHQyREmx/> (дата обращения : 18.10.2024).

которому, по основаниям, предусмотренным земельным законодательством, допускается предоставление земельных участков для размещения объектов связи, в том числе не относящихся к объектам федерального, регионального или местного значения.⁴⁰

2. Согласно примечанию 2 к классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412, содержание видов разрешенного использования, перечисленных в нем, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта, в частности, антенно-мачтовых сооружений, если федеральным законом не установлено иное.

При этом судебная практика по применению данного примечания классификатора также выглядит неоднозначно. Так, согласно Решению⁴¹ Колыванского районного суда Новосибирской области, суд не принял во внимание доводы оператора связи о том, что антенно-мачтовое сооружение связи может размещаться на земельном участке с любым видом разрешенного использования на основании примечания 2 к классификатору, указав, что строительство базовой станции на земельном участке нарушает его целевое назначение, обязав при этом оператора связи демонтировать данный объект.

Противоположная ситуация сложилась при принятии Решения Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. В рамках рассмотрения данного дела суд признает применимым к размещению антенно-мачтового сооружения связи норм примечания 2 к классификатору видов разрешенного использования земельных участков, а также подтверждает свое решение правовой позицией Верховного Суда РФ, изложенной в постановлениях от 12.05.2017 № 31-АД17-5, от 29.06.2018 № 41-АД18-14, от 21.02.2018 № 41-АД18-5, определении Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 14.06.2018 № 127-КГ18-13, и как следствие, признает от-

⁴⁰ Решение Арбитражного суда Иркутской области от 29 июня 2020 г. по делу № А19-3877/2020. [Электронный ресурс]. URL : <https://sudact.ru/arbitral/doc/fQBrL4BS№AbB/> (дата обращения : 18.10.2024).

⁴¹ Решение Колыванского районного суда Новосибирской области от 15 июля 2020 г. по делу №29-507/2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/L45Htk1paD№u/> (дата обращения : 18.10.2024).

каз органа власти в выдаче разрешения на использование земель без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов незаконным.⁴²

Необходимо отметить, что законодательство не содержит в себе норм, устанавливающих ограничения по применению примечания 2 классификатора, не указывает, в каких случаях примечание 2 классификатора применимо, а в каких нет. Однако существует позиция Верховного Суда РФ, выраженная в Решении от 14.07.2022 г. № АКПИ22-335, согласно которой примечание 2 классификатора применяется, когда в целях размещения антенно-мачтового сооружения не требуется образование земельного участка и использование земельного участка допускается на условиях сервитута, публичного сервитута, использования земельного участка или земель на основании разрешения, аренды части земельного участка, то есть при наличии согласия правообладателя земельного участка. Если для размещения антенно-мачтовых сооружений необходимо образование земельного участка, установление соответствующего вида разрешенного использования земельного участка обязательно.

При этом классификатор видов разрешенного использования земельных участков в своем названии указывает на земельный участок, а не на его часть или неразграниченные земли. Неуказание в законодательстве на употребительность примечания 2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков только в целях размещения антенно-мачтового сооружения без образования земельного участка, снижает эффективность правоприменения и правопонимания, правосознания.

Таким образом, проведенный анализ судебной практики по вопросу оформления прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для размещения объектов связи юридическими лицами, показал противоречивость судебных решений, отсутствие единства судебной практики, а также позволил выявить некоторые несовер-

⁴² Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 10 февраля 2023 г. по делу № А75-22112/2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/MUbmllCdwVm5/> (дата обращения : 18.10.2024).

шенства и пробелы в законодательстве.

Так, оформление договоров аренды земельных участков без проведения торгов в целях размещения антенно-мачтовых сооружений связи одни суды рассматривают, как возможное, неоспоримое и допустимое, а другие указывают на применимость данного вида права только к капитальным объектам связи или вовсе отмечают отсутствие возможности оформления данного вида прав под такие объекты, указывая на необходимость оформления прав на землю в упрощенном порядке. Равно как, одни суды признают положения примечания 2 классификатора видов разрешенного использования применимыми для размещения антенно-мачтовых сооружений связи на земельных участках с любым видом разрешенного использования и находящимся в любой территориальной зоне, а другие противоположно, не признают.

При этом при изучении вопроса об употребительности примечания 2 классификатора видов разрешенного использования земельных участков был выявлен пробел в законодательстве, который порождает юридическую коллизию между законодательством и практикой правоприменения.

Автор считает, что в вопросе устранения выявленных несовершенств правовой системы, необходимо устранить пробелы в законодательстве и тем самым разрешить возникающие юридические коллизии.

Основным средством устранения законодательного пробела является нормотворческая деятельность, которая может выражаться как в восполнении пробельности права, так и в уточнении существующего нормативно-правового акта.

В данном случае для устранения выявленных пробелов в законодательстве можно предпринять следующие меры:

1. Уточнение существующих нормативно-правовых актов.

Так, целесообразно указать в законодательстве случаи и условия применения примечания 2 классификатора видов разрешенного использования земельного участка. Если положения примечания 2 к классификатору видов разрешенного использования земельных участков применимы только к случаям,

когда не требуется образование земельного участка, данная информация должна быть указана в законодательстве. Необходимо указать данное замечание в самом примечании 2 или указать в виде сноски: «данное положение применимо в случаях, когда не требуется образования земельных участков».

Также необходимо структурировать, на каком виде права, какие объекты связи могут размещаться юридическими лицами на землях и земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также выделить критерии, при соответствии которым тот или иной объект связи может размещаться на одном из допустимых видов права.

В частности, если договоры аренды без проведения торгов под объекты связи могут заключаться только для строительства капитальных объектов связи, данный критерий должен быть четко прописан в законодательстве. Так, например, в пп. 4 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ целесообразно слова «связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения» заменить словами «связи, нефтепроводов, являющихся объектами капитального строительства, объектов федерального, регионального или местного значения».

При неуказании в законодательстве критерия капитальности объектов связи в случае заключения договоров аренды без проведения торгов отказы в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов под объекты связи, будут являться ограничивающими и ущемляющими права заявителя.

В случае, если законодатель считает, что некапитальные объекты связи должны размещаться на основании РНИ, в законодательстве необходимо отразить как информацию о том, что перечень, установленный постановлением Правительства РФ № 1300 от 03.12.2014 г. содержит информацию о некапитальных объектах, так и указание на обязательность размещения объектов связи на данном виде права. Так, в п. 1 ст. 39.33 ЗК РФ слова «может осуществляться» необходимо заменить на «должно осуществляться». На данный момент законодательство предоставляет возможность по оформлению земель на данном виде права под объекты связи, однако правоприменительная и судебная прак-

тика складываются иначе и обязывают к этому. Таким образом, в данном случае необходимо либо пересмотреть подходы судов к разрешению данной категории дел, либо внести соответствующие поправки в законодательство.

2. Прибегнуть к обращению в Конституционный суд РФ для получения разъяснений норм права, а также для разрешения конкретных судебных дел в соответствии с Конституцией РФ.

В качестве варианта решения проблемы отсутствия единообразия судебной практики и правоприменительной практики может выступить обращение в Конституционный Суд РФ, которое выражается в выработке единообразного применения норм права субъектами права. При этом сама по себе постановка вопроса о наличии пробела в законодательстве и необходимости его устранения не допускает обращения в Конституционный Суд РФ. Выявление пробелов Конституционным судом происходит при рассмотрении конкретных дел, например, при разрешении дела о соответствии Конституции РФ или по жалобам на нарушение конституционных прав и свобод граждан. В данном случае юридические лица, которым было отказано в оформлении того или иного вида права на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, в частности, в оформлении договора аренды без проведения торгов, могут обратиться в Конституционный Суд для оценки данных отказов на предмет соответствия Конституции РФ, а также выводов некоторых судов о том, что наличие в законодательстве норм, предоставляющих возможность по оформлению договоров аренды без проведения торгов под объекты связи, не является основанием для обращения за оформлением такого вида права, а также не обязывает орган власти предоставлять землю на данном виде права. В данном случае возникает ситуация, когда в законодательстве отсутствуют четкие критерии для определения вида прав соответствующего определенному объекту связи, в связи с чем заявители обращаются за удобным и интересным им видом права для оформления земли, а орган власти и в дальнейшем судебные органы, отказывают заявителям по критериям, четко не указанным в законодательстве, и при этом, не являются обязанными в предоставлении того вида права, на

оформление которого претендуют заявители. В такой ситуации органы власти могут начать злоупотреблять правом – отказывать заявителям в предоставлении земельных участков на праве аренды без торгов, ссылаясь на критерий капитальности объектов, который не прописан в законодательстве, а заявители будут вынуждены оформлять землю на неприоритетном для них виде права. При этом затягивается процесс оформления объектов связи и отрасль связи замедляет развитие.

В данном случае также можно предложить организовать Совет, в который бы входили представители операторов сотовой связи, а также представители Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ для обсуждения ключевых вопросов отрасли, возникающих проблем при строительстве, эксплуатации объектов связи, а также оформлении прав на них и на землю для их размещения, а также спорные вопросы судебной практики. Организация периодических собраний данного Совета могла бы обеспечить оперативное выявление проблемных вопросов, отсутствие единообразия судебной практики, что позволило бы инициировать обращение в Конституционный суд РФ представителей данного совета.

3. Обратиться к толкованию права Конституционным Судом РФ.

Также в данном случае можно обратиться к методу толкования права. Толкование права Конституционным Судом РФ разрешает как саму правовую коллизию и возникающий в связи с ней правовой конфликт, так и предупреждает их появление в будущем путем предоставления разъяснений по правоприменению.

Так, Конституционный Суд РФ мог бы разъяснить возникающие противоречия при применении права, а также содержащиеся в законодательстве, уточнив, в каких случаях, какие виды прав на землю, находящуюся в государственной или муниципальной собственности, доступны для оформления под определенные объекты связи. Таким образом, вышеперечисленная информация, недостающая в законодательстве, может быть также указана не в отдельных нормах права, а может быть издан отдельный акт – разъяснение Конституцион-

ного Суда РФ, в рамках которого были бы даны указания по правоприменению, как заявителями, органами власти, так и судами.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что отсутствие единообразия судебной практики является свидетельством несовершенства правовой системы, демонстрирует пробелы в существующем законодательстве, является фактором, замедляющим развитие отрасли связи, а также подспорьем для совершенствования действующего законодательства. Так, вышеуказанные автором предложения по совершенствованию действующих норм права являются наиболее действенным способом ликвидации правовых пробелов и различий принимаемых судебных решений, так как данная мера действует напрямую, внос необходимые поправки и пояснения в нормативно-правовые акта, делая их более конкретизированными и понятными для правопонимания. Также действенной мерой является обращение в Конституционный Суд РФ для получения разъяснений норм права и судебных решений по конкретным делам в соответствии с Конституцией РФ, так как данный правовой механизм позволяет, не меняя содержание законодательства, разъяснить его применение на практике, а также ликвидировать правовые проблемы и противоречия, защитив при этом права заявителей, чьи права могли быть нарушены.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В экономике Российской Федерации одно из приоритетных направлений занимает отрасль связи и телекоммуникаций. Развитие отрасли связи наиболее актуально в период импортозамещения и противодействия вводимым ограничениям и санкциям иностранных государств.

Для адекватного и своевременного развития отрасли связи необходимо строительство и размещение новых объектов связи, а также реконструкция и эксплуатация существующих. Чаще всего объекты связи размещаются на государственных и муниципальных землях, так как места размещения объектов связи выбираются не стихийно, а с учетом потребностей отрасли, а также зон покрытия телекоммуникационного оборудования. Размещение объектов связи на государственных и муниципальных землях и земельных участках взаимовыгодно для государства и юридических лиц, так как предоставляет возможность последним размещать объекты и таким образом развивать отрасль связи, а государству позволяет взимать плату за пользование земельными ресурсами.

Размещение объектов связи на государственных и муниципальных землях и земельных участках юридическими лицами может осуществляться на нескольких видах права, установленных законодательством. Однако на практике не всегда юридическим лицам доступны к оформлению все виды прав на земли и земельных участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности под объекты связи. Несмотря на то, что отрасль связи в современной РФ имеет особую важность, а законодательство, регулирующее оформление прав на землю под объекты связи регулярно развивается, практика правоприменения и судебная практика в вопросе оформления прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи, зачастую противоречивы и не единообразны. Так, существуют определённые коллизии правоприменения и пробелы в законодательстве, которые косвенно препятствуют строительству, реконструкции и эксплуатации объектов связи, улучшению качества

услуг связи, как следствие, развитию отрасли и экономики целом.

В связи с этим, представляется необходимым изучение теории и законодательства, регулирующего оформление прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи, а также своевременное проведение анализа судебной практики для восполнения и ликвидации пробелов и противоречий в законодательстве, а также практике правоприменения с целью активного развития отрасли связи и исключения ущемления прав юридических лиц, развивающих отрасль связи.

Отсутствие единообразия в правоприменении и правосудии является фактором, замедляющим темпы роста отрасли и экономики в целом, а также негативно влияет на правовую систему. В соответствии с этим, особую важность при написании выпускной квалификационной работы составляет поиск пробелов и противоречий в существующем законодательстве, усложняющих процесс оформления прав на землю под объекты связи, а также предложение мер по их ликвидации.

Первая глава выпускной квалификационной работы содержит теоретические положения о самих объектах связи, порядке оформления различных видов прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи, а также сравнительный анализ приведенных видов права.

Вторая глава выпускной квалификационной работы содержит анализ особенностей законодательства, регламентирующего вопросы оформления прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, юридическими лицами под объекты связи.

Третья глава выпускной квалификационной работы представляет собой анализ и обзор сложившейся в РФ судебной практики, в рамках которых выявлены противоречия и несоответствия, а также по результатам которых автором предложены рекомендации по их устранению. Положения третьей главы данной выпускной квалификационной работы имеют наибольшую практическую

значимость, так как содержат указания на существующие пробелы законодательства, которые в свою очередь, приводят к различиям в походах к принимаемым судами решениям.

В рамках третьей главы автором предложены такие меры по устранению пробелов и противоречий в законодательстве, как: уточнение существующих нормативно-правовых актов, обращение в Конституционный суд РФ для получения разъяснений норм права, а также для разрешения конкретных судебных дел в соответствии с Конституцией РФ и для толкования норм права.

Таким образом, цель данной выпускной квалификационной работы по выявлению в законодательстве РФ норм, регламентирующих процесс оформления юридическими лицами прав на земли и земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, под объекты связи, содержащих пробелы, коллизии и образующих противоречия при правоприменении и правосудии, а также предложение мероприятий по решению данных проблем, была достигнута в рамках проведенного автором исследования и предложенных рекомендаций.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

Правовые акты федерального уровня

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). [Электронный ресурс] : офиц. интернет-портал правовой информации. – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/constitutio№/> – 20.11.2024.

2 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.

3 Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.01.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4 Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 28.12.2024, с изм. от 21.01.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.

5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

7 Федеральный закон от 04.08.2023 № 430-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2023. – № 32 (часть 1). – Ст. 6162.

8 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть 1). – Ст.

4344.

9 Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 26 (часть 1). – Ст. 3377.

10 Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О связи» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 28. – Ст. 2895.

11 Указ Президента РФ от 16.03.2022 № 121 «О мерах по обеспечению социально-экономической стабильности и защиты населения в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2022. – № 12. – Ст. 1807.

12 Распоряжение Правительства Российской Федерации от 24.11.2023 № 3339-р «О стратегии развития отрасли связи Российской Федерации на период до 2035 года». [Электронный ресурс] : Доступ из электронного фонда правовой и нормативно-технической информации. – Режим доступа : <https://docs.cntd.ru/docume№t/130419572/> – 25.11.2024. Документ официально опубликован не был.

13 Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 № 629 (ред. от 02.11.2024) «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022- 2024 годах, а также о случаях установления льготной арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, и размере такой платы» // Собрание законодательства РФ. – 2022. – № 16. – Ст. 2671.

14 Постановление Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 (ред. от 14.09.2024) «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение ко-

торых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 47. – Ст. 7520.

15 Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 (ред. от 24.06.2024) «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов» // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 50. – Ст. 7089.

16 Постановление Правительства РФ от 27.11.2014 № 1244 (ред. от 30.07.2020) «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности» // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 49 (часть 6). – Ст. 6951.

17 Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/DocuNet/View/0001202012160040> – 25.11.2024.

18 Приказ Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 (ред. от 22.11.2023) «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2020 № 60174) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024). [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://publication.pravo.gov.ru/DocuNet/View/0001202010020030> – 25.11.2024.

19 Приказ Минстроя России от 06.08.2020 № 433/пр «Об утверждении технических требований к ведению реестров государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, методики присвое-

ния регистрационных номеров сведениям, документам, материалам, размещаемым в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности» (Зарегистрировано в Минюсте России 07.12.2020 № 61298). [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=102385369&backli№k=1&№d=101027555&rdk> – 25.11.2024.

20 Письмо Росреестра от 17.05.2024 № 11-4457-АБ/24 «О направлении информации». [Электронный ресурс] : Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Документ официально опубликован не был.

21 Письмо Росреестра от 17.05.2023 № 18-4147-ТГ/23 «О направлении методических рекомендаций по вопросу внесения в ЕГРН сведений о границах территории, в отношении которой устанавливается публичный сервитут». [Электронный ресурс] : Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». Документ официально опубликован не был.

22 Письмо Минстроя России от 30.04.2021 № 18215-ВК/03 «О перечне случаев, при которых не требуется получение разрешения на строительство в отношении объектов связи» // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – № 7. – 2021.

Правовые акты регионального уровня

23 Закон Приморского края от 29.12.2003 г. № 90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https:// docs.c№td.ru/docume№t/494221554](https://docs.c№td.ru/docume№t/494221554). – 25.11.2024. Документ официально опубликован не был.

24 Постановлением Правительства Амурской области от 15.09.2015 г. № 440 «Об утверждении Положения о порядке и условиях размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установ-

ления сервитутов, публичного сервитута на территории Амурской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: : <https://docs.cntd.ru/docume№t/326142617> – 25.11.2024.

25 Постановление Администрации Приморского края от 09.09.2015 № 336-па «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов на территории Приморского края. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/docume№t/430623563>. – 25.11.2024. Документ официально опубликован не был.

II Специальная литература

26 Аристова, Е. С. Негативное отношение к установлению публичного сервитута в отдельных целях в российском праве / Е. С. Аристова // Международный научный журнал «Актуальные исследования». – 2024. – № 20. – С. 202 – 220.

27 Гайбатова, К. Д. Особенности договора аренды государственных и муниципальных земель / К. Д. Гайбатова, М. А. Аливердиева // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. – 2016. – № 3. – С. 52–74.

28 Кондратенко, Н. А. Спорная судебная практика применения норм Закона «О защите прав потребителей» / Н. А. Кондратенко // Отечественная юриспруденция. – 2017. – № 7 (21). – С. 149–160.

29 Коршунова, П. В. Единство судебной практики и правовые средства ее обеспечения / П. В. Коршунова // Общественные науки. Право. – 2019. – № 2. – С. 50.

30 Улезлова, Л. В. Структура, тенденции и факторы развития рынка отрасли телекоммуникаций и связи / Л. В. Улезлова // Проблемы Науки. – 2017. – № 13 (95). – С. 32–54.

31 Эйриян, Г. Н. Использование публичных земель или земельных

участков для размещения нестационарных торговых объектов / Г. Н. Эйриян // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2023. – № 2 (60). – С. 146–161.

III Материалы судебной практики

32 Решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 16 января 2024 г. по делу № А79-10032/2022. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/ycgtd0le7W15/> – 25.11.2024.

33 Решение Арбитражного суда Республики Бурятия от 25 октября 2022 г. по делу № А10-1511/2022 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/TTvRb№8xURoX/> – 25.11.2024.

34 Постановление Пятого Арбитражного апелляционного суда Дальневосточного округа от 18.03.2021 по делу № А51-7147/2020. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/fl№RjzEz№r1Z/> – 25.11.2024.

35 Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 10 февраля 2023 г. по делу № А75-22112/2022. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru /arbitral/doc/MUбMllCdwVm5/> – 25.11.2024.

36 Решение Арбитражного суда Вологодской области от 04 апреля 2023 г. по делу № А13-1378/2023. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/iu86KmDuHSgg/> – 25.11.2024.

37 Решение Арбитражного суда Омской области от 12 октября 2022 г. по делу № А46-3697/2022. [Электронный ресурс]. – Режим доступа :: <https://sudact.ru/arbitral/doc/myWgi№8YjpHK/> – 25.11.2024.

38 Решение Арбитражного суда Тверской области от 27 июля 2022 г. по делу № А66-8421/2022. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/6kjZS4fuSVdR/> – 25.11.2024.

39 Решение Арбитражного суда Владимирской области от 24 июня 2022 г. по делу № А11-11649/2021. [Электронный ресурс]. – Режим доступа :

<https://sudact.ru/arbitral/doc/OuhDBiQjhfQ4/> – 25.11.2024.

40 Решение Арбитражного суда Владимирской области от 14 июня 2022 г. по делу № А11-1064/2022. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/VYy9iGbWuk1l/>.

41 Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 16 декабря 2021 г. по делу № А32-25043/2021. [Электронный ресурс]. – Режим доступа :: <https://sudact.ru/arbitral/doc/qfiVQkHbRO5u/> – 25.11.2024.

42 Решение Колыванского районного суда Новосибирской области от 15 июля 2020 г. по делу № А29-507/2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/regular/doc/L45Htk1paD№u/> – 25.11.2024.

43 Решение Арбитражного суда Иркутской области от 29 июня 2020 г. по делу № А19-3877/2020. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/fQBrL4BS№AbB/> – 25.11.2024.

44 Решение Арбитражного суда Свердловской области от 02 декабря 2019 г. по делу № А60-47802/2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://sudact.ru/arbitral/doc/Dbo8DHQyREmх/> – 25.11.2024.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Сравнительный анализ видов права на земли и земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, доступных для оформления под объекты связи

Таблица А.1 – Сравнительный анализ видов права на земли и земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, доступных для оформления под объекты связи

№	Вид права	Особенности	Плюсы	Минусы
1	2	3	4	5
1	Аренда	<ul style="list-style-type: none"> – обязательное условие – наличие сформированного земельного участка; – предоставление земельного участка в аренду под объекты связи осуществляется без проведения торгов. 	<ul style="list-style-type: none"> – возможность оформления долгосрочных отношений; – возможность зарегистрировать право в ЕГРН; – надежность правоотношений; – взаимовыгодность правоотношений; – под объект связи предоставляется отдельный, индивидуально определённый земельный участок или его часть. 	<ul style="list-style-type: none"> – бюрократически сложная процедура; – длительность процесса оформления; – высокая стоимость госпошлины для юридического лица за совершение регистрационных действий.
2	Заключение соглашения об установлении частного сервитута	<ul style="list-style-type: none"> – обязательное условие – наличие сформированного земельного участка; – нет необходимости осуществлять кадастровый учет и регистрацию права при заключении на срок менее 3 лет. 	<ul style="list-style-type: none"> – возможность оформления долгосрочных отношений; – возможность зарегистрировать право в ЕГРН; – сохраняется при переходе права собственности на земельный участок. 	<ul style="list-style-type: none"> – пользование ограничено; – собственник продолжает распоряжаться земельным участком на свое усмотрение; – не должен препятствовать основному виду разрешенного использования земельного участка; – должен устанавливаться на наименее обременительных для собственника условиях.
3	Выдача РНИ	<ul style="list-style-type: none"> – осуществляется для отдельных видов объектов связи; – может осуществляться на неразграниченных землях; – упрощённая процедура оформления. 	<ul style="list-style-type: none"> – быстрота оформления и отсутствие бюрократической сложности оформления; – не требуется осуществлять кадастровый учет и регистрацию права. 	<ul style="list-style-type: none"> – недолгосрочно; – перечень объектов ограничен; – не распространяется на земельные участки, обремененные правами третьих лиц; – в каждом регионе процедура оформления может отличаться (могут возникать бюрократические препятствия и особенности); – в случае предоставления земельного участка или земель в аренду или иной вид прав третьему лицу, действие РНИ автоматически прекращается.

Продолжение ПРИЛОЖЕНИЯ А

Продолжение таблицы А.1

	1	2	3	4
4	Установление публичного сервитута	<ul style="list-style-type: none"> – может устанавливаться на неразграниченных землях; – может устанавливаться на земельных участках любой формы собственности; – может устанавливаться одновременно на нескольких земельных участках; – не регистрируется в ЕГРН, но имеет особенности внесения сведений о нем в ЕГРН; – устанавливается органом власти; – устанавливается в целях, соответствующих нуждам государственной или муниципальной власти, а также населения; – установлен исчерпывающий перечень целей установления публичного сервитута и лиц, имеющих право ходатайствовать о его установлении; – регламентируется земельным законодательством, нормы гражданского законодательства не применяются. 	<ul style="list-style-type: none"> – возможность оформления долгосрочных отношений; – при переходе права собственности на земельный участок, или формировании в границах публичного сервитута земельного участка третьим лицом, публичный сервитут сохраняется, условия неизменны; – не требует регистрации в ЕГРН и уплаты госпошлины; – может устанавливаться на неразграниченных землях; – наличие обременений на земельном участке не препятствует установлению публичного сервитута; – отсутствие бюрократической сложности оформления. 	<ul style="list-style-type: none"> – собственник продолжает распоряжаться земельным участком на свое усмотрение; – должен устанавливаться на наименее обременительных для собственника условиях.

Источник: составлено автором.