

УДК 347.7

***ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ПОД ОБЪЕКТАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ В
КОММЕРЧЕСКИХ ЦЕЛЯХ***

Нагаева В.А.¹

магистрант,

Белгородский государственный национальный

исследовательский университет,

Белгород, Россия

Аннотация. В данной статье исследуются вопросы правового регулирования использования земельных участков под объектами инфраструктуры в коммерческих целях. Автором рассматриваются особенности правового статуса таких земельных участков, устанавливаемые нормативные требования и ограничения, а также порядок предоставления и использования территорий. Особое внимание уделено проблемам, возникающим при взаимодействии коммерческого сектора и органов публичной власти в процессе освоения и эксплуатации участков под объектами инфраструктуры.

Ключевые слова: земельные участки, инфраструктура, коммерческое право, правовое регулирование, недвижимое имущество.

***LEGAL REGULATION OF THE USE OF LAND PLOTS FOR
INFRASTRUCTURE FACILITIES FOR COMMERCIAL PURPOSES***

Nagaeva V.A.

Master's student,

¹ Научный руководитель – Н.М. Митякина, доцент, заведующий кафедрой трудового и предпринимательского права Юридического института НИУ «БелГУ», Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия.

*Belgorod State National Research University,
Belgorod, Russia*

Annotation. This article examines the issues of legal regulation of the use of land plots for infrastructure facilities for commercial purposes. The author examines the specifics of the legal status of such land plots, the established regulatory requirements and restrictions, as well as the procedure for the provision and use of territories. Special attention is paid to the problems that arise in the interaction of the commercial sector and public authorities in the process of development and operation of sites under infrastructure facilities.

Keywords: land, infrastructure, commercial law, legal regulation, real estate.

Использование земельных участков как объекты инфраструктуры в коммерческих целях в настоящее время представляет собой распространенное, но безусловно сложное переплетение норм земельного, градостроительного и экологического законодательства. Использование таких участков диктуется необходимостью обеспечения эффективной работы транспортной, энергетической и инженерной инфраструктур, а также требованиями охраны окружающей среды.

Согласно статистическим данным, объем рынка земельных участков, используемых в коммерческих целях, в нашей стране активно растет. Так, в 2024 году заключено на 34% договоров купли-продажи такого вида земли больше, нежели в 2023 году [1]. Подобные цифры свидетельствуют о действительной распространенности так называемой «коммерческой земли», ввиду чего данная тема является весьма актуальной для исследования.

Как правило, такие участки используются для строительства культурных и спортивных объектов, производственных площадок, торговых помещений, складских помещений и многого другого.

Соответственно, подобный спрос диктует также и необходимость правового регулирования сделок с такими земельными участками.

Земельный участок под объектами инфраструктуры представляет собой территорию, отделенную для размещения инженерных сооружений, транспорта, энергетических установок и других инфраструктурных объектов. Особенностью таких участков является их специальная целевая ориентация и особые требования к застройке и эксплуатации.

Земельный участок под объектами инфраструктуры может быть:

1. Выделенным в установленном порядке под строительство или эксплуатацию;
2. Выбранным в рамках границ земель, примыкающих к объекту;
3. В аренде у владельца земельного участка для размещения инфраструктуры.

Использование земельных участков для строительства объектов инфраструктуры имеет ряд характерных черт, к которым относятся:

- ограничение оборотоспособности – такие участки не могут быть переданы в частную собственность без специального разрешения;
- строительные работы на участках под объектами инфраструктуры должны соответствовать строительным нормам и правилам;
- эксплуатация подобных объектов должна соответствовать экологическим стандартам и требованиям охраны окружающей среды.

Деятельность на земельных участках под объектами инфраструктуры на сегодняшний день регламентируется специальным нормативным правовым актом – Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры...». Данный документ установил основные аспекты правового регулирования подобного вида земель. На мой взгляд, особо примечательной является статья 4, которая устанавливает, что «сведения об отнесении земельного участка к категории Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, в целях строительства, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости по заявлениям определенных лиц» [2].

К таким лицам относятся далеко не все индивидуальные предприниматели и юридические лица. Основной аспект – это создание или утверждение Российской Федерацией или субъектом. Юридические лица, несозданные Российской Федерацией, также могут осуществлять деятельность на таких землях, но в исключительных случаях – посредством установления публичного сервитута с разрешения соответствующего территориального органа исполнительной власти.

Для понимания алгоритма использования таких земельных участков можно привести следующий пример. На территории аэропорта – объекта инфраструктуры, индивидуальный предприниматель желает открыть кафе. Для этого ему необходимо выполнить ряд требований, не характерных для открытия бизнеса на земельных участках с целевым назначением, а именно, получить письменное соглашение об установлении сервитута, получить разрешение от собственника данного инфраструктурного объекта, как правило, это акционерные общества, выполнить повышенные требования безопасности.

Как отмечает Д.О. Фарков: «указанным законом было создано благо: перечень объектов, в отношении которых распространяется действие вышеуказанного закона, не является исчерпывающим, в связи с чем в социально-значимых целях создается возможность ввода в эксплуатацию объекта до завершения его строительства» [3, 310].

Соглашусь с мнением ученого, обращая внимание на то, что данный нормативный акт упростил порядок изъятия земельных участков и строений для государственных и коммерческих нужд, что позволило ускорить проекты, направленные на модернизацию и расширение инфраструктуры.

При использовании земельных участков под объектами инфраструктуры в коммерческих целях необходимо учитывать также градостроительные нормы и

правила, санитарные и экологические требования, а также иные нормативные акты, в том числе указанный выше Федеральный закон.

Использование земельных участков под объектами инфраструктуры имеет важное практическое значение, поскольку оно:

- обеспечивает функционирование жизненно важных объектов инфраструктуры;
- способствует развитию промышленности и экономики;
- повышает качество жизни граждан за счет улучшения транспортной доступности и энергоснабжения.

Подводя итог представленному исследованию, можно прийти к выводу о том, что использование земельных участков под объектами инфраструктуры является важным элементом регулирования отношений землепользования и экономической сферы жизни общества, обеспечивающим баланс интересов государства и бизнеса.

В рамках данной работы особое внимание обращалось на то, что земля, предназначенная для объектов инфраструктуры, чаще всего находится в публичной собственности либо используется на основании специальных разрешений и лицензий. Ее передача в частную собственность возможна лишь в исключительных случаях и требует соблюдения особых процедур.

Для получения земельного участка под объект инфраструктуры в коммерческих целях необходимо пройти процедуру оформления прав на землю, которая включает в себя подачу соответствующих документов в органы государственной власти или местного самоуправления.

Библиографический список:

1. В России активно растет предложение коммерческой недвижимости [Электронный ресурс] // URL: <https://blog.domclick.ru/novosti/post/v-rossii-aktivno-rastyot-predlozhenie-kommercheskoj-nedvizhimosti-issledovanie-> Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

domklik?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения: 03.10.2025).

2. Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 254-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях реализации приоритетных проектов по модернизации и расширению инфраструктуры...» // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31 (часть 1). Ст. 5013.

3. Фарков, Д.О. Особенности правового статуса объектов инфраструктуры в градостроительном законодательстве // Вопросы российской юстиции. 2023. № 26. С. 307-314

Оригинальность 75%