

РЕЦЕНЗИИ. НАУЧНЫЕ ФОРУМЫ

REVIEWS. SCIENTIFIC FORUMS

<https://doi.org/10.22363/2313-2337-2023-27-1-240-247>

Информационная статья / Information Article

Актуальные вопросы регулирования земельно-имущественных отношений при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности компаний топливно-энергетического комплекса: обзор круглого стола

С.Б. Зинковский  

Российский университет дружбы народов (РУДН), г. Москва, Российская Федерация
 zinkovskiy-sb@rudn.ru

Аннотация. Представлен обзор организованного 22 июня 2022 года ООО «Газпром энерго» совместно с Российским университетом дружбы народов при поддержке Государственного университета по землеустройству при активном участии Росреестра и ФНС России круглого стола по теме «Актуальные вопросы регулирования земельно-имущественных отношений при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности компаний топливно-энергетического комплекса». В связи с этим организаторами были предложены для обсуждения вопросы, связанные с перспективами законодательного обеспечения землеустроительной и кадастровой деятельности, актуальные вопросы установления ограничений и обременений земельных участков в рамках осуществления производственно-хозяйственной деятельности предприятий топливно-энергетического комплекса, практические аспекты вовлечения в хозяйственный оборот бесхозяйных объектов электросетевого комплекса и объектов теплоснабжения, возможности оптимизации земельных платежей и налогообложения недвижимого имущества.

Ключевые слова: ограничения земельных участков, обременения земельных участков, бесхозяйный объекты, земельные платежи, налогообложение недвижимого имущества

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Дата поступления в редакцию: 05 декабря 2022 г.

Дата принятия к печати: 15 января 2023 г.

Для цитирования:

Зинковский С.Б. Актуальные вопросы регулирования земельно-имущественных отношений при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности компаний топливно-энергетического комплекса: обзор круглого стола // *RUDN Journal of Law*. 2023. Т. 27. № 1. С. 240—247. <https://doi.org/10.22363/2313-2337-2023-27-1-240-247>

**Topical issues of regulation of land and property relations
in the implementation of production and economic activities
of companies in the fuel and energy complex:
review of panel discussion**

Sergey B. Zinkovsky  

Peoples' Friendship University of Russia (RUDN University), *Moscow, Russian Federation*
zinkovskiy-sb@rudn.ru

Abstract. The article suggests an overview of the round table organized on June 22, 2022 by Gazprom Energy LLC jointly by the Peoples' Friendship University of Russia with the support of the State University of Land with active participation of Rosreestr and the Federal Tax Service of Russia on topical issues of regulation of land and property relations in implementing production and economic activities of companies in the fuel and energy complex. In this regard, the organizers proposed to discuss the prospects for legislative support of land management and cadastral activities, topical issues of establishing restrictions and encumbrances of land within the framework of production and economic activities of enterprises of the fuel and energy complex, practical aspects of involving ownerless objects in the economic turnover power grid complex and heat supply facilities, the possibilities of optimizing land payments and real estate taxation.

Key words: restrictions of land, encumbrances of land, ownerless objects, land payments, taxation of real estate

Conflict of interest. The author declares no conflict of interest.

Article received 05th December 2022

Article accepted 15th January 2023

For citation:

Zinkovsky, S.B. (2023) Topical issues of regulation of land and property relations in the implementation of production and economic activities of companies in the fuel and energy complex: review of panel discussion. *RUDN Journal of Law*. 27 (1), 240—247. (in Russian). <https://doi.org/10.22363/2313-2337-2023-27-1-240-247>

22 июня 2022 года ООО «Газпром энерго» совместно с Российским университетом дружбы народов при поддержке Государственного университета по землеустройству при активном участии Росреестра и ФНС России проведен в формате видеоконференцсвязи круглый стол по теме «Актуальные вопросы регулирования земельно-имущественных отношений при осуществлении производственно-хозяйственной деятельности компаний топливно-энергетического комплекса».

Модератором круглого стола выступил *Зинковский Сергей Борисович*, к.ю.н., доцент кафедры теории права и государства Юридического института РУДН, доцент кафедры государственного и муниципального управления

Факультета гуманитарных и социальных наук РУДН, директор Юридического института РУДН.

С вступительным докладом об актуальных вариантах новой редакции Федерального закона о землеустройстве выступил д. э. н, доцент, декан юридического факультета ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» *Липски Станислав Анджеевич*. В своем докладе он отметил, что потребность в землеустройстве и его правовом обеспечении очевидна, а результатом отсутствия такого обеспечения стало появление в сельскохозяйственном землепользовании, казалось, навсегда забытых недостатков — дальнотельность, мозаичного расположения угодий и даже чересполосицы (возрастание степени мелкоконтурности участков). При этом Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» в изначальном виде был недостаточно конкретен, но это компенсировалось подзаконными актами, развивавшими его положения. Затем из этого закона были исключены основополагающие положения, а указанные акты отменены. За последние 3 года разработано несколько личных вариантов его новой редакции. Это варианты Минэкономразвития России, Росреестра, Государственного университета по землеустройству и Минсельхоза России. Первые два предусматривали существенный и необоснованный пересмотр всего ранее устоявшегося в Российской Федерации и за рубежом института землеустройства, его понятий, содержания и методов осуществления. Тогда как третий и четвертый (близкие по своей сути) позволяют в кратчайший срок обновить всю систему правового регулирования этого ключевого для самых разных сфер экономики вида деятельности.

С докладами также выступили сотрудники ПАО «ОГК-2» и ООО «Газпром энерго».

Так, *Лежнина Анна Васильевна*, главный эксперт отдела имущественных отношений Управления корпоративных и имущественных отношений ПАО «ОГК-2», осветила вопросы оптимизации земельных платежей, указав, что в целях сокращения расходов на содержание недвижимого имущества возможно осуществление следующих мероприятий по оптимизации земельных платежей:

- изменение категории и/или вида разрешенного использования земельных участков;
- выкуп арендуемых земельных участков;
- приведение ставок арендной платы за землю к минимально возможному уровню с учетом ограничений, предусмотренных законом, в том числе в судебном порядке;
- сокращение площади используемых земельных участков на праве собственности или аренды посредством возврата неиспользуемых земельных участков и прекращения прав на земельные участки в связи с продажей расположенных на них объектов, в исключительных случаях путем отказа от права собственности на неиспользуемые земельные участки;
- недопущение необоснованного увеличения кадастровой стоимости земельных участков посредством выполнения следующих мероприятий по верификации характеристик объекта недвижимости, предоставленных Росреестром в целях проведения государственной кадастровой оценки (ГКО), мониторинга

предварительных результатов ГКО и направление замечаний, оспаривание утвержденных результатов ГКО в досудебном и судебном порядке.

Владимирова Елена Анатольевна, начальник отдела по работе с недвижимостью и землепользованию ООО «Газпром энерго», в своем выступлении по теме «Актуальные вопросы установления ограничений и обременений земельных участков в рамках осуществления производственно-хозяйственной деятельности предприятий топливно- энергетического комплекса» ознакомила собравшихся с вопросами правового регулирования установления публичных сервитутов на землях государственной, муниципальной/неразграниченной и частной собственности на примере линейных объектов ПАО «Газпром» и ООО «Газпром энерго».

В частности, были рассмотрены изменения Земельного кодекса Российской Федерации, внесенные Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ, которые определили механизм, обеспечивающий возможность размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута.

Данная норма позволяет разместить значительную часть линейных объектов на земельных участках, не прерывая текущую хозяйственную деятельность на них, и владельцу линейного объекта публичный сервитут интересен тем, что не требуется образования земельного участка, следовательно, не нужно проводить множество кадастровых работ и регистрационных действий, изменять категорию земель и виды разрешенного использования земельных участков, изымать или предоставлять в пользование земельные участки, кроме того установление публичного сервитута осуществляется независимо от формы собственности на земельный участок, что существенно сокращает сроки и стоимость оформления прав на земельные участки.

Участники совещания делились практическим опытом по вопросу установления публичных сервитутов в отношении земельных участков, относящихся как государственной собственности, так и принадлежащим частным лицам. Особый интерес вызван проблемой установления публичных сервитутов в отношении земельных участков, расположенных в границах отвода автомобильных дорог.

Действующее законодательство определяет установление публичных сервитутов на земельные участки, находящиеся в границах отвода автомобильных дорог, в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», однако многочисленная судебная практика трактует, что установление публичных сервитутов осуществляется в отношении всего линейного объекта и руководствоваться необходимо Земельным кодексом Российской Федерации.

Данное противоречие в действующем законодательстве приводило к существенному затягиванию сроков установления публичных сервитутов, кроме того, к многочисленным судебным искам, как со стороны владельцев автомобильных дорог, так и со стороны владельцев инженерных коммуникаций, расположенных в границах земельного отвода автомобильных дорог.

С целью урегулирования окончательной позиции по установлению публичных сервитутов, Федеральным законом от 14.07.2022 № 284-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ, что позволяет

однозначно трактовать законодательство, регулирующее установление публичных сервитутов.

Гаврилюк Геннадий Анатольевич, начальник отдела управления имуществом ООО «Газпром энерго», обратил внимание участников круглого стола на практические аспекты вовлечения в хозяйственный оборот бесхозных объектов электросетевого комплекса и объектов теплоснабжения. В частности была рассмотрена обусловленная федеральным законодательством в области электроэнергетики и теплоснабжения, специфика оформления прав (легализации) на бесхозные объекты, бремя ответственности за содержание которых лежит на эксплуатирующей организации тех объектов, к которым вышеуказанные неучтенные/бесхозные объекты присоединены.

Отмечена значительная положительная динамика в оптимизации процесса легализации бесхозного имущества, обусловленная изменениями положений ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации, внесенных Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ.

Изменения затронули круг субъектов, которые наряду с органами местного самоуправления, на территории которых находятся бесхозные объекты, а также уполномоченными государственными органами городов федерального значения, вправе обратиться с заявлением о принятии бесхозной недвижимой вещи на учет в орган, осуществляющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество. Теперь с таким заявлением вправе также обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов. Также до трех месяцев со дня постановки на учет сокращен срок, по истечении которого возможно обращение в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на бесхозную вещь, являющуюся линейным объектом. Указанные изменения были инициированы по итогам заседания Экспертного совета при Комитете Государственной Думы по энергетике от 16.05.2019 года под председательством В.С. Селезнева.

Несмотря на то, что в рамках действия указанных новелл еще только формируется практика правоприменения, уже сейчас можно прогнозировать положительный эффект от внесенных изменений, формирующий предпосылки для дальнейшего совершенствования механизма вовлечения в хозяйственный оборот неучтенного, в том числе бесхозного имущества, в основу которого заложены следующие аспекты:

— предоставление необходимых для легализации бесхозных линейных объектов полномочий заинтересованным субъектам — территориальным сетевым организациям (далее — ТСО);

— установление разумных сроков для инициирования ТСО признания права собственности на бесхозные линейные объекты;

— сокращение сроков оформления права собственности ТСО на линейные объекты;

— снижение финансовой нагрузки на ТСО, обусловленной минимизацией затрат ТСО на приобретение/аренду объектов электросетевого хозяйства;

— отсутствие потребности в создании нового механизма на возмещение затрат на эксплуатацию посредством издания нормативного документа

муниципального органа или профильного комитета о закреплении линейного объекта за эксплуатирующей организацией.

Особый интерес вызвали у участников круглого стола доклады и выступления приглашенных гостей.

Нуприенкова Анжела Витальевна, заместитель начальника Управления нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в докладе «Особенности учета бесхозных объектов и регистрации прав на них» затронула следующие вопросы:

а) оформление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета бесхозных линейных объектов недвижимости, в частности, декларации об объекте недвижимости и технического плана, с учетом положений ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), осуществления государственного кадастрового учета таких объектов и последующей регистрации прав на них.

В соответствии с частью 10 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) документы для постановки здания, сооружения, помещения, машино-места на учет как бесхозного недвижимого имущества направляются органами власти в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Порядок принятия на учет бесхозных недвижимых вещей установлен приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931. Данным порядком предусмотрено, что в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о бесхозном объекте недвижимости принятие на учет такого объекта недвижимого имущества в качестве бесхозного осуществляется одновременно с его постановкой на государственный кадастровый учет в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ. Государственный кадастровый учет осуществляется в том числе на основании технического плана объекта недвижимости, подготовка которого осуществляется на основании проектной документации, разрешения на строительство и с использованием сведений исполнительной документации. В силу ч. 11 ст. 24 Закона № 218-ФЗ в установленных законом случаях допускается подготовка технического плана объекта недвижимости на основании декларации об объекте недвижимости, в отношении бесхозного объекта недвижимости декларация об объекте недвижимости составляется и заверяется органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозного объекта недвижимости). Вместе с тем после вступления в силу отдельных положений Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» с заявлением о принятии на учет бесхозных линейных объектов наряду с органами, указанными в п. 3 и 4 ст. 225 ГК РФ, вправе обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов. В этой связи Требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости, утвержденными приказом Росреестра от 04.03.2022 № П/0072, предусмотрено, что для обеспечения подготовки технического плана в отношении бесхозного линейного

объекта декларация о бесхозном линейном объекте недвижимости может быть подготовлена лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов. Как установлено п. 5 ст. 225 ГК РФ по истечении трех месяцев со дня постановки бесхозных линейных объектов на учет лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, могут обратиться в суд с требованием о признании права собственности на них. Соответственно, государственная регистрация права на бесхозный линейный объект будет осуществлена на основании соответствующего решения суда (пункт ч. 2 ст. 14 Закона № 218-ФЗ) в порядке, установленном ст. 58 Закона № 218-ФЗ.

б) особенности оформления технического плана в случае подготовки документов для государственного кадастрового учета линейных объектов в связи с реконструкцией отдельного участка (части) такого объекта или в случае капитального ремонта линейного объекта исходя из положений ч. 18 ст. 24, ч. 21 ст. 40, ч. 35 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», п. 35, п.п. 2 п. 42 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (далее — Требования № 82).

Согласно перечисленным выше положениям Закона № 218-ФЗ и Требований № 82 сведения о реконструированном линейном объекте указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации, содержащей сведения о линейном объекте и подготовленной в связи с реконструкцией соответствующих участка (участков) или части (частей) линейного объекта. В техническом плане в указанном случае допускается указание координат характерных точек контура линейного объекта только в отношении реконструированных участка (участков) или части (частей). Данное положение не содержит ограничений по применению в зависимости от наличия или отсутствия в ЕГРН описания местоположения линейного объекта в виде списка координат. Заявителями в орган регистрации прав в рассматриваемом случае будут либо указанные в ч. 1 (ч. 1.6) ст. 19 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации (если реконструкция объекта капитального строительства в соответствии с федеральными законами осуществляется на основании разрешения на строительство) либо собственники объекта недвижимости (если для реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство). Помимо заявления и технического плана объекта недвижимости основаниями для государственного кадастрового учета будут также являться документы, указанные в ч. 10 ст. 40 Закона № 218-ФЗ. Описание местоположения объекта недвижимости, в том числе являющегося линейным объектом, может представлять собой замкнутую и (или) разомкнутую линию (либо совокупность замкнутых и разомкнутых линий).

В случае наличия в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости список характерных точек контура объекта недвижимости в разделе «Описание местоположения объекта недвижимости» начинается и заканчивается сведениями о характерных точках контура соответствующего сооружения, которые содержатся в ЕГРН и не подлежат изменению в результате государственного

кадастрового учета на основании данного технического плана. При отсутствии в ЕГРН сведений о местоположении объекта недвижимости список координат начинается и заканчивается сведениями о характерных точках реконструированного участка (части) линейного объекта. Во всех указанных случаях в техническом плане должна быть указана итоговая, полученная в результате реконструкции протяженность линейного объекта. Сведения об итоговой протяженности должны быть указаны в проектной документации, разработанной для реконструкции этого линейного объекта, поскольку кадастровый инженер не уполномочен определять такую характеристику объектов недвижимости и указывает ее в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов.

Лащёнов Алексей Васильевич, начальник управления налогообложения имущества Федеральной налоговой службы РФ, обратил внимание слушателей на ключевые аспекты налогообложения недвижимого имущества.

В частности, были рассмотрены вопросы документального подтверждения обоснованности расчета налога на имущество организаций в рамках налоговых проверок, вопросы разграничения движимого и недвижимого имущества в целях определения налогооблагаемой базы для уплаты налога на имущество, а также возможность признания объекта недвижимой вещью в целях налогового учета в зависимости от факта наличия государственной регистрации права на объект в ЕГРН.

В проведении круглого стола приняли участие более 40 участников — представителей государственных органов, научного сообщества и специалистов в сфере земельно-имущественных отношений компаний Группы Газпром. Всеми участниками была отмечена высокая практическая важность проведенной встречи и необходимость регулярного обсуждения в дальнейшем актуальных вопросов в обозначенном формате. Круглый стол позволил участникам не только обменяться имеющимся практическим опытом, но и рассмотреть его сквозь призму научно-теоретического подхода с помощью экспертов Государственного университета по землеустройству и Российского университета дружбы народов, что несомненно будет в дальнейшем способствовать развитию правовой доктрины.

Сведения об авторе:

Зинковский Сергей Борисович — кандидат юридических наук, доцент, директор Юридического института, доцент кафедры теории права и государства, Юридический институт, Российский университет дружбы народов (РУДН); Российская Федерация, 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6

ORCID ID: 0000-0001-6494-0542

e-mail: zinkovskiy-sb@rudn.ru

About the author:

Sergey B. Zinkovsky — Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Director of the Law Institute, Associate Professor of the Department of Theory of Law and State, Law Institute, Peoples' Friendship University of Russia (RUDN University); 6 Miklukho-Maklaya str., Moscow, 117198, Russian Federation

ORCID ID: 0000-0001-6494-0542

e-mail: zinkovskiy-sb@rudn.ru