

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НИХ

Е.В.КИРИЧЕНКО

ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» Приморские электрические сети, г. Владивосток

С.А.РЕШЕТНЯК

Департамент по тарифам Приморского края, г. Владивосток

Ключевые слова: электросетевые организации, объекты электросетевого хозяйства, линии электропередач, трансформаторные подстанции, земельные участки, право собственности, государственная регистрация прав, объекты недвижимости

Адрес для корреспонденции: kirichenko@prim.drsk.ru, reshetnyaksvetlana@yandex.ru

Процедура регистрации прав собственности на имущество электросетевых организаций

Вопрос о государственной регистрации прав на объекты электросетевого хозяйства возник в связи с изменениями правил регулирования и методов ценообразования в отношении электросетевых организаций. В частности, переход к долгосрочному тарифному регулированию с применением метода доходности инвестированного капитала обязывает электросетевые организации ежегодно определять базу инвестированного капитала. Кроме того, переход к долгосрочному тарифному регулированию дает возможность организациям активно использовать заемные средства для финансирования инвестиционных программ. Однако для привлечения кредитных ресурсов необходимо определение залоговой стоимости имущественного комплекса, что невозможно без юридического закрепления имущественного комплекса за организацией. Так, согласно ответу Владивостокского филиала ОАО

«Промсвязьбанк», «в соответствии с внутренними документами Банка, оформление объектов недвижимого имущества в залог возможно только после регистрации права собственности в установленном законом порядке, с получением свидетельств о Государственной регистрации права собственности». Указанные причины обосновывают необходимость государственной регистрации прав собственности на объекты электросетевого хозяйства.

В случае перехода организации на Метод доходности инвестированного капитала целесообразней начинать процедуру с регистрации прав собственности на здания трансформаторных подстанций (ТП), т.к. для привлечения заемных источников финансирования инвестиционных программ необходимым условием получения кредита являются свидетельства о регистрации прав собственности на объекты недвижимости.

Кроме того, в соответствии со ст. 36 Земельного кодекса РФ [1], «юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения,



КИРИЧЕНКО
Екатерина
Владимировна

В 2007-2011 гг. возглавляла группу инвестиционного проектирования и тарифного регулирования НП "Прайм Актив Групп". Начальник сектора управления инвестициями филиала ОАО «Дальневосточная распределительная сетевая компания» Приморские электрические сети.



РЕШЕТНЯК
Светлана
Александровна

Работала консультантом по инвестиционному проектированию и тарифному регулированию электросетевых организаций НП "Прайм Актив Групп", с 2011 г. – ведущий специалист-эксперт Департамента по тарифам Приморского края. Ассистент кафедры экономики и управления на предприятии Дальневосточного федерального университета.

Работа выполнена в НП "Прайм Актив Групп" в 2010-2011 гг. в рамках сотрудничества с электросетевыми организациями Приморского края.

расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом РФ. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами».

Таким образом, процедура приобретения права собственности на земельные участки значительно упрощается при наличии свидетельств о регистрации прав собственности на здания.

Процедура приобретения прав собственности на имущественный комплекс представлена на рис. 1.

Поскольку **первым этапом** предусматривается процедура регистрации прав на здания ТП, приведенные документы рассматриваются с позиции обоснования прав собственности именно на здания ТП. Процедура приобретения прав собственности на земельные участки будет рассмотрена ниже.

В соответствии с п. 8 Методических указаний по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [2] для государственной регистрации предоставляются следующие документы:

- заявление о государственной регистрации (ст. 13, 16 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ [3]; далее — ФЗ-122) за исключением случаев, указанных в п. 3 ст. 28 Закона;
- документ об уплате государственной пошлины (п. 1 ст. 11, п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16 ФЗ-122);
- документы, подтверждающие полномочия представителя, правообладателя и участников сделок, в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица (ст. 16 ФЗ-122);
- документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права (ст. 16, 17 ФЗ-122);
- кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в

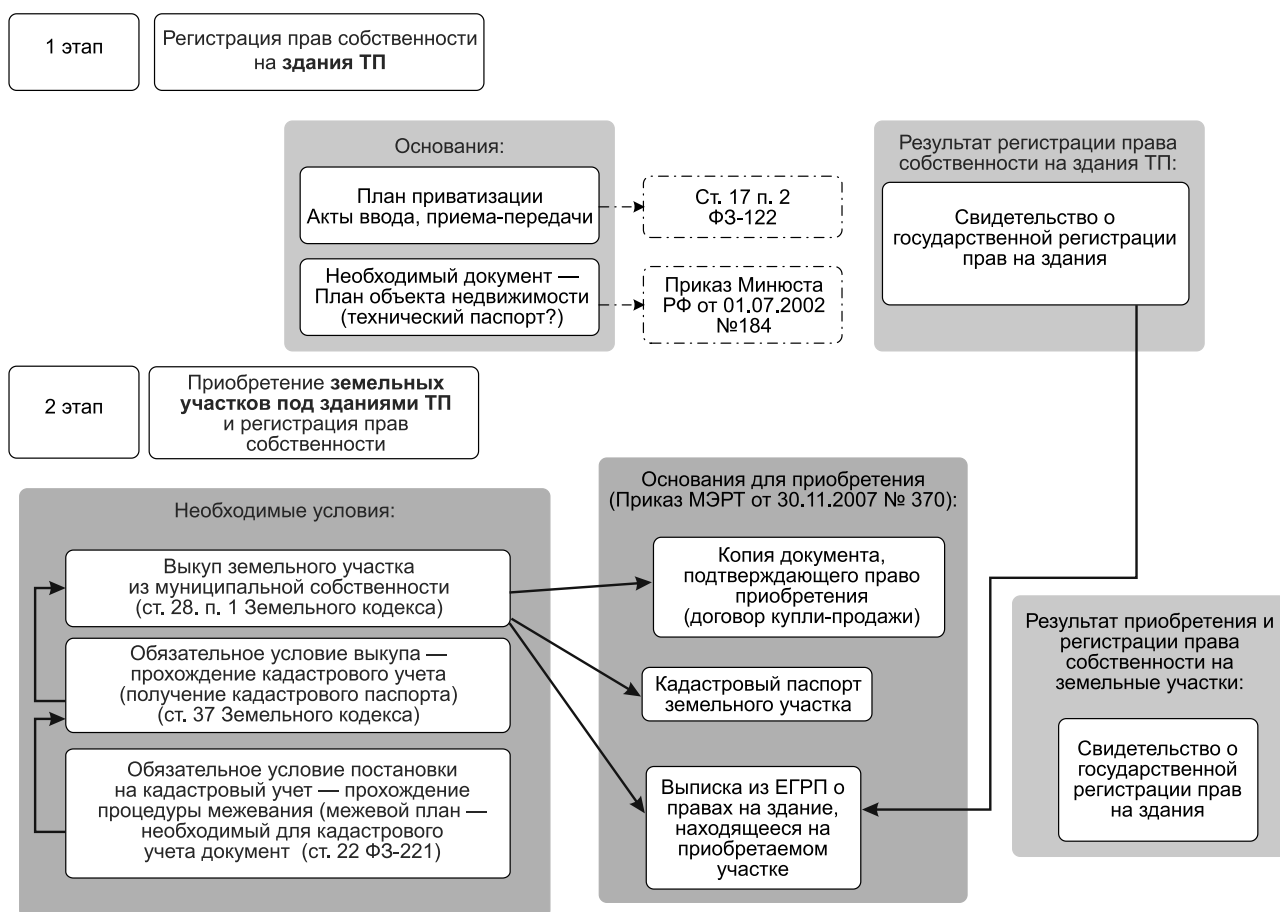


Рис. 1. Процедура приобретения прав собственности на имущественный комплекс.

соответствующее дело правоустанавливающих документов) (ст. 17, 18 ФЗ-122).

В ст. 17 ФЗ-122 [3] указано, что основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
- свидетельства о праве на наследство;
- вступившие в законную силу судебные акты;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;
- иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Таким образом, на основании ст. 17 ФЗ-122 и п. 8 Методических указаний сделку прива-

тизации предприятия можно считать основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимости, а, соответственно, План приватизации — правоустанавливающим документом.

Также в п. 8 Методических указаний сказано, что для государственной регистрации необходим план объекта недвижимости. Таким образом, необходимо оформление технических паспортов на здания ТП.

Второй этап — приобретение прав собственности на земельные участки, расположенные под зданиями ТП.

Оформление прав собственности земельные участки предполагает процедуру, описанную на рис. 2.

В случае, если данные участки находятся в муниципальной собственности, приобретение прав на данные участки возможно в результате их выкупа, т.к. «предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату» [1, п. 2 ст. 28].

В соответствии с п. 1.1 ст. 36 Земельного кодекса РФ «Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления».

Согласно п. 1 ст. 2 ФЗ-212 [4] «коммерческие организации, являющиеся собственниками расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений», могут приобретать земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, «если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности», по стоимости 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка,

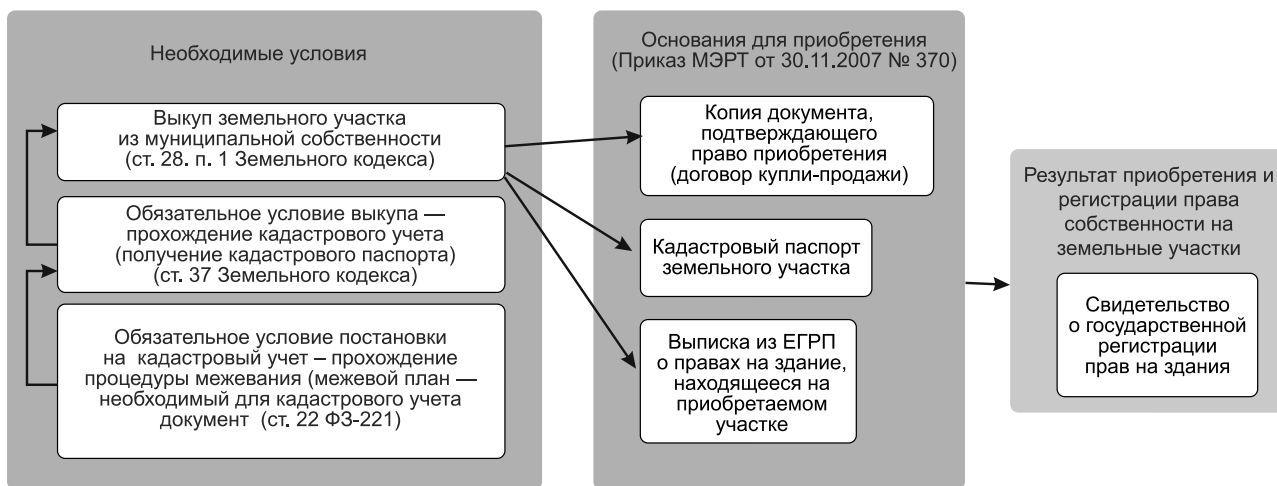


Рис. 2. Процедура приобретения прав собственности на земельные участки под зданиями ТП и регистрация прав собственности.

расположенного в городах с численностью населения менее 3 млн человек. Таким образом, земельные участки под объектами в План приватизации, а также под объектами, приобретенными позднее, если они были отчуждены из муниципальной собственности, могут быть приобретены по указанной стоимости.

Согласно п. 3 ст. 2 ФЗ-212 [4] «юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи (ЛЭП), линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 01.01.2013 по ценам, предусмотренным соответственно п. 1 и 2 ст. 2 настоящего Федерального закона».

Общая стоимость выкупа земельных участков может быть определена только после проведения процедуры межевания, когда станут известны площади земельных участков, а также информация о том, в какие кадастровые кварталы попадают конкретные земельные участки.

В соответствии со ст. 37 ЗКРФ [1] «объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет».

Поэтому для приобретения права собственности на земельные участки необходимо оформление в том числе кадастрового паспорта земельного участка. Перечень документов, необходимых для «приобретения прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения», утвержден Приказом МЭРТ № 370 [5]:

- 1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;
- 2) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);
- 3) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с Заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);
- 4) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание,

строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

- 5) выписка из ЕГРП о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в п. 4 настоящего перечня, к Заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в ЕГРП;

- 6) кадастровый паспорт земельного участка;
- 7) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

Как видно из представленного в Приказе перечня документов, обязательным является оформление кадастрового паспорта. Причем в соответствии с п. 7 ст. 36 Земельного кодекса РФ все расходы, связанные с проведением кадастрового учета и оформлением кадастрового паспорта, несет «лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Для оформления кадастрового паспорта, в соответствии со ст. 22 ФЗ-221 [6], необходимо обязательное составление межевого плана. Процедура оформления межевого плана регламентирована Федеральным законом № 78-ФЗ «О землеустройстве» [7], Инструкцией по межеванию земель [8].

Таким образом, в соответствии с п. 7 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав и со ст. 17 ФЗ-122 [3] для регистрации предоставляются следующие документы:

- заявление о государственной регистрации (ст. 13, 16 ФЗ-122), за исключением случаев, указанных в п. 3 ст. 28 ФЗ-122;
- документ об уплате государственной пошлины (п. 1 ст. 11, п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16 ФЗ-122);
- документы, подтверждающие полномочия представителя, правообладателя и участников сделок, в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от

- имени юридического лица (ст. 16 ФЗ-122);
- документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права (ст. 16, 17 ФЗ-122) (договор купли-продажи земельного участка);
- кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов) (ст. 17, 18 ФЗ-122).

Краткий порядок основных действий по приобретению прав собственности на земельные участки:

1. Проведение работ по межеванию (оформление межевого плана).
2. Постановка на кадастровый учет (оформление кадастрового паспорта).
3. Выкуп земельных участков у муниципалитета (договор купли-продажи).
4. Регистрация прав собственности (получение свидетельства о государственной регистрации прав на земельный участок).

Нормативная база по регистрации ЛЭП и земельных участков под ЛЭП

В ходе изучения нормативной базы и судебной практики по вопросу, относятся ли ЛЭП к объектам недвижимого имущества, были получены противоречивые результаты. В настоящее время не существует единого мнения, следует ли считать ЛЭП напряжением 0,4-10 кВ объектами недвижимости или же нет. В большинстве случаев **воздушные** линии 10 кВ признаются объектами недвижимости; **кабельные** линии 10 кВ признаны объектами недвижимости согласно Письму МЭРТ [9].

Учреждения юстиции, регистрирующие объекты недвижимости и сделки с ними, имеют в большинстве своем еще не очень большой опыт работы, а вопросы регистрации таких сложных объектов, как ЛЭП, еще недостаточно разработаны.

Линейными принято считать различные объекты, имеющие большую географическую протяженность и сложный состав. Кроме ЛЭП высокого и низкого напряжения, к ним можно отнести, например, железные дороги, наземные трубопроводы, объекты гидротехнического и водного транспорта.

Камнем преткновения в рассматриваемом вопросе часто становится само понятие недвижимости. Возникает вопрос, можно ли отнести к объектам недвижимости ту или иную часть линейного объекта.

В ст. 130 ГК РФ [10] сказано, что недвижимой вещью являются земельные участки,

участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Однако у различных судов толкование данной статьи происходит по-разному: исходя из

Исходя из определения недвижимости, некоторые суды трактуют ЛЭП как объекты недвижимости, другие признают их движимым имуществом

определения недвижимости, некоторые суды трактуют ЛЭП как объекты недвижимости, другие признают движимым имуществом. В данной ситуации возможны 2 способа решения сложившейся проблемы:

- обращение к гражданскому законодательству, регулирующему сходные отношения: в соответствии со ст. 6 Гражданского кодекса РФ в случаях, когда гражданско-правовые отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай делового оборота, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона);
- изучение арбитражной судебной практики по данному вопросу.

Отнесение электрических сетей к недвижимому имуществу

При определении аналогии закона было изучено законодательство, касающееся линий связи. ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» считает, что все ЛЭП являются объектами недвижимости независимо от уровня напряжения. Специалисты ФГУП «Ростехинвентаризация» ссылаются на Закон «О связи» [11], согласно ст. 8 которого «сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу, государственная регистрация права собственности и других вещных прав на которое осуществляется в соответствии с гражданским законодательством». Поскольку линии связи имеют более низкое напряжение, чем ЛЭП, то позиция ФГУП «Ростехинвентаризация» является вполне обоснованной.

Кроме того, обосновывая свою позицию в отношении отнесения ЛЭП к объектам недвижимого имущества, ФГУП «Ростехинвентаризация» ссылается на Приказ МЖКХ № 526 [12], который остается действующим документом и

применяется в настоящее время для проведения технической инвентаризации.

Согласно параграфу 5 данной Инструкции «инвентарным объектом основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей является:

- а) здание (жилое, административное, производственное и др.) или группа зданий и сооружений, расположенных на одном земельном участке;
- б) ЛЭП низкого или высокого напряжения от распределительного устройства — электростанции (подстанции) до распределительных устройств ТП и распределительных пунктов (РП);
- в) распределительные ЛЭП от одного или нескольких ТП или РП до потребителей электроэнергии (домов, служебных строений и т.д.);
- г) ЛЭП уличного освещения (в пределах улицы), независимо от количества ТП, которые ее обслуживают;
- д) участок коммунальной электрической сети, числящийся на балансе ведомства».

Далее в параграфе 7 указывается, что по итогам технической инвентаризации «на каждый инвентарный объект ЛЭП низкого и высокого напряжения, а также уличного освещения составляется **технический паспорт ЛЭП**». Следовательно, если на ЛЭП составляются технические паспорта, данные объекты ФГУП «Ростехинвентаризация» относит к объектам недвижимого имущества.

Рассмотрев существующую судебную практику, сложившуюся в арбитражных судах при рассмотрении дел по вопросам отнесения линейных объектов к объектам недвижимости, был сделан вывод о том, что суды придерживаются двух противоположных мнений.

1. В качестве объектов недвижимого имущества воздушные линии 10 кВ признаны:

- Постановлением кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности решений (определений, постановлений) арбитражных судов, вступивших в законную силу от 26.09.2006 Дело № КГ-А41/7882-06 [13]: «суду необходимо было, собственно, определить признаки объекта **недвижимого имущества**, в отношении которого возник спор, для чего предложить истцу представить соответствующие доказательства, позволяющие говорить о **ЛЭП 6 кВ** как о конкретном, индивидуально-определенном имуществе, имеющем определенные характеристики в пространстве, а именно: адрес местонахождения, протяженность, площадь, границы с привязкой на местности, иные параметры и технические характеристики, отделяющие спорный объект от иных объектов недвижимости»;
- Определением ВАС РФ от 21.04.2008 № 4706/08 по делу № А06-1527/2007-2В

[14] о передаче дела по иску о признании недействительными договора на реализацию движимого имущества, договора купли-продажи и применения последствий недействительности: «суды исследовали и оценили в порядке, предусмотренном ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, представленные в материалы дела документы и с учетом ст. 130 Гражданского кодекса РФ пришли к выводу о том, что воздушная ЛЭП является объектом недвижимости»;

Косвенно указаны как недвижимость — в постановлении Второго арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 № 02АП-2584/2007 [15]: «Третье лицо ФГУ ЗКП Ярославской области сообщило, что земельные участки **под объектами недвижимости: ЛЭП 6 кВ № 1, ЛЭП 6 кВ № 2, ЛЭП 0,4 кВ, погрузплощадка литер Я**, по адресу: Ярославская область, Ростовский район, Любилковский сельский округ, пос. Горный на кадастровом учете не состоят».

2. В качестве объектов недвижимого имущества воздушные линии **0,4 кВ** признаны:

- Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.03.2006 № 12641/04: «Определением от 03.12.2001 суд уточнил резолютивную часть решения от 30.11.2001, изложив ее в следующей редакции: установить факт владения обществом «Астраханьгазпром» на праве собственности **объектами недвижимости — ...ЛЭП ВЛ-04 протяженностью 1135,6 погонного метра (литер VI)**»;

Косвенно указаны как недвижимость — вышеприведенным постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 № 02АП-2584/2007.

Отнесение электрических сетей к движимому имуществу

Рассмотрим арбитражную практику, сложившуюся при рассмотрении дел по вопросам отнесения линейных объектов к объектам движимого имущества.

Постановлением ФАС Поволжского округа от 05.10.2004 № А65-14/2004-СА2-38 [16]: «ЛЭП номинальным напряжением 0,4-10 кВ признаются **движимым имуществом**, «так как не подпадают под определение недвижимости, приведенное в ст. 130 Гражданского кодекса РФ. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимости относятся объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе сооружения».

Спорные объекты физически непосредственно связаны с землей, но в данном случае необходимости иметь прочную связь с землей, а именно фундамента, не имеется в связи с тем, что согласно Постановлению Правительства РФ от 11.08.2003 № 486 [17], минимальный размер земельного участка для установки опоры воздушной ЛЭП напряжением до 10 кВ включительно

определяется как площадь контура, равного поперечному сечению опоры на уровне земли.

Для строительства и реконструкции ВЛ 0,4-10 кВ подготавливаются рабочие проекты, при разработке которых проектными организациями используются типовые проекты серии 3.407.1-143 для ВЛ4 мощностью 10 кВ и серии 3.407.1-136 для ВЛ мощностью 0,4 кВ, разработанные организацией по проектированию сетевых и энергетических объектов — АО РОСЭП «РАО ЕЭС России» (Сельэнергопроект).

Вопрос о закреплении опор ВЛ 0,4-10 кВ в грунте решается в каждом проекте отдельно в зависимости от физико-механических свойств грунта. Маркировка опор, предусмотренная в проектной документации на строительство и реконструкцию ВЛ, указывает в том числе и на способ крепления опоры в грунте. Согласно документации, указанные ВЛ закрепляются в грунте путем установки в сверлильный котлован с последующей его засыпкой.

Кроме того, согласно ответу Мосэнерго из Российского федерального центра судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ от 24.06.2002 ЛЭП ВЛ 0,4-1, 6-10 кВ относятся к категории движимого имущества».

Данный факт предполагает отсутствие необходимости в оформлении прав собственности на указанные объекты ввиду того, что государственной регистрации подлежат права собственности на объекты недвижимого имущества [10, ст. 131; 3, ст. 2]. В соответствии с данным выводом оформлению прав собственности подлежат лишь ЛЭП номинальным напряжением 35 кВ и выше.

В ходе проведения исследования, являются ли ЛЭП недвижимым имуществом, были получены 2 экспертных заключения:

- Заключение Приморской лаборатории судебной экспертизы [18], согласно которому «ЛЭП ВЛ 0,4-35 кВ, проложенные по железобетонным и деревянным опорам, не являются объектами недвижимости, т.к. не имеют неразрывной связи с землей».
- Заключение Дальневосточного регионального центра судебной экспертизы [19], согласно которому «высоковольтные ЛЭП ВЛ 0,4/6/10 кВ на деревянных и железобетонных опорах, кабельные линии КЛ-0.4-35 кВ... не являются объектами недвижимости, т.к. не имеют неразрывной связи с землей и их перемещение не приводит к несоизмеримому ущербу их назначения».

Отнесение опоры воздушной ЛЭП 0,4 кВ к самостоятельным объектам недвижимости

В ходе анализа арбитражной практики по вопросу характеристики воздушных и кабельных ЛЭП обнаружены позиции судов, относящих отдельные опоры низковольтных ЛЭП к самостоятельным объектам недвижимости. В частности, согласно Постановлению 17 Арбитражного апелляционного суда от 02.10.2008 № 17АП-



6082/08 «довод общества о том, что опора ЛЭП не является самостоятельным объектом недвижимости и должна рассматриваться в качестве неделимого сооружения (ЛЭП), подлежит отклонению, поскольку заявителем не представлено доказательств выдачи разрешающих и правоустанавливающих документов на объект недвижимости — ЛЭП, включающую в себя спорную опору ЛЭП».

Изученная судебная практика не дает однозначного ответа на вопрос, являются ли ЛЭП 10-0,4 кВ объектами недвижимости, однако в большинстве случаев воздушные линии 10 кВ признаются объектами недвижимости.

На основании изученной нормативной базы можно сделать следующий вывод: однозначно к объектам недвижимости относятся кабельные ЛЭП напряжением 10 кВ, поскольку в отношении данных объектов существует нормативный правовой акт. Все остальные ЛЭП являются спорными объектами и могут быть отнесены как к недвижимому, так и к движимому имуществу, что следует из изученной судебной практики. Следует еще раз отметить, что ФГУП «Ростехинвентаризация» относит все ЛЭП к объектам недвижимости.

Поскольку технические паспорта составляются на каждый инвентарный объект (т.е. на 1 ЛЭП), рекомендуется поэтапное оформление технических паспортов, а после оформления всех технических паспортов составление сводного технического паспорта на все линии, поскольку в параграфе 8 Приказа МЖКХ [12] указывается: «По завершении инвентаризационных работ в населенном пункте составляется сводный технический паспорт с приложением тематического плана электроснабжения».

Целью таких действий является снижение затрат по уплате государственной пошлины при государственной регистрации прав на данные объекты, ведь в случае подачи одного технического паспорта все объекты регистрируются единым комплексом, с получением одного свидетельства.

Если все ЛЭП считать объектами недвижимости, то регистрация прав собственности на земельные участки возможна после регистрации прав собственности на ЛЭП как объекты недвижимости либо при предоставлении правоустанавливающих документов на данные ЛЭП

Если все ЛЭП считать объектами недвижимости, то регистрация прав собственности на земельные участки возможна после регистрации прав собственности на ЛЭП как объекты недвижимости



(без предварительного получения свидетельств о государственной регистрации прав), что указано в Приказе МЭРТ № 370 [5].

По мнению специалистов Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Приморскому краю, все ЛЭП являются объектами недвижимости, следовательно, регистрация прав собственности на земельные участки под данными объектами возможна после регистрации прав собственности на ЛЭП как объекты недвижимости, при предоставлении правоустанавливающих документов на данные ЛЭП.

Кроме того, необходимость оформления земельных участков под линейными объектами может быть обусловлена административной ответственностью за нарушение земельного законодательства. Существует арбитражная практика [20], согласно которой предприятие было привлечено к административной ответственности за размещение опоры кабельной ЛЭП 0,4 кВ без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

В соответствии со ст. 7.1 КоАП РФ [21], самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц от 10 тыс. до 20 тыс. руб.

Объектом административного правонарушения, предусмотренного в ст. 7.1 КоАП РФ, являются общественные отношения в сфере использования земель и охраны собственности.

Объективная сторона анализируемого правонарушения состоит в том, что виновный самовольно занимает земельный участок либо использует земельный участок без оформления правоустанавливающих документов.

В случае регистрации прав собственности на земельные участки в первую очередь следует оформлять права собственности на земельные участки под опорами воздушных линий напряжением 10 кВ, поскольку ВЛ-10 кВ

в большинстве случаев признаются объектами недвижимости. Оформление данных участков следует проводить в качестве многоконтурных земельных участков (в качестве единого землепользования). Процедура оформления многоконтурных земельных участков определена Письмом МЭРТ № 22409-ИМ/Д23 [22]. Однако оформление многоконтурного земельного участка в качестве единого землепользования затруднено в случае, если опоры располагаются на ранее учтенном земельном участке.

Выводы

Таким образом, изучив многоаспектность существующей проблемы регистрации прав на имущество электросетевых организаций, можно сделать следующие выводы:

1. Государственная регистрация прав собственности на объекты недвижимости требуется для формирования залоговых активов организации при привлечении заемных средств на инвестиционную программу.

Необходимость государственной регистрации прав собственности при привлечении заемных средств объясняется однозначной позицией банков в отношении правового статуса залогового имущества.

2. Государственная регистрация прав (собственности, аренды, сервитута) на земельные участки под объектами недвижимости является обязательной.

В соответствии со ст. 3 Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ [23] «юридические лица, за исключением указанных в п. 1 ст. 20 Земельного кодекса РФ юридических лиц, **обязаны** переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до **1 января 2012 года**».

3. Выкуп и государственная регистрация прав на земельные участки под объектами приватизированного имущественного комплекса до 2013 г. проходит на льготных условиях.

В отношении земельных участков целесообразно рассматривать именно выкуп ввиду существующих льгот, возникающих вследствие выкупа земли под прошедшими приватизацию объектами:

- согласно ст. 6 Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ [3] при государственной регистрации на объекты недвижимости (в том числе земельные участки) прав собственности, возникших до введения в действие Федерального закона, «взимается государственная пошлина в размере, равном половине установленного размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав»;
- до 01.01.2013 земельные участки, находящиеся под объектами, попавшими в план приватизации, могут быть приобретены

юридическим лицом в собственность по сниженной ставке в пределах 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности [4, ст. 3; 23, ст. 2]. Под иной местностью следует понимать населенный пункт с населением менее 3 млн человек [4].

4. Государственная регистрация прав собственности обезопасит организацию.

Получение свидетельств о государственной регистрации прав собственности обезопасит электросетевую организацию от претензий третьих лиц на объекты недвижимости и предотвратит вывод активов, формирующих доход организации.

Необходимость государственной регистрации прав собственности отсутствует:

1. При формировании тарифа на содержание электросетевого хозяйства регулирующий орган не требует предъявления документов о праве собственности.

При формировании ремонтных фондов и размеров амортизационных отчислений, возмещаемых из тарифа на содержание электрических сетей, согласно п. 28 Постановления Правительства РФ от 26.02.2004 № 109 [24], необходимая валовая выручка рассчитывается на основании данных бухгалтерского учета, не требуя при этом подтверждений правового статуса эксплуатируемых организацией объектов.

2. В силу ФЗ-122 ранее возникшее право считается действительным без государственной регистрации.

Необходимо отметить тот факт, что на объекты недвижимого имущества, переданного электросетевой организации в ходе приватизации, обязательная государственная регистрация прав собственности **не требуется**, поскольку такое право считается **ранее возникшим правом**, правоподтверждающие документы для которого не требуются. Данное положение закреплено п. 1 ст. 6 Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ [3]: «права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом». Данная позиция подкреплена соответствующей арбитражной практикой [25-28].

1. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».
2. Приказ Минюста от 01.07.2002 № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав собственности на земельные участки,

находящиеся в государственной или муниципальной собственности».

5. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 30.10.2007 № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения».
6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
7. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
8. Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996.
9. Письмо МЭРТ от 06.11.2009 № 23-3650 «Об отнесении к объектам недвижимости энергетических кабельных линий 10 кВ и более и об особенностях их кадастрового учета».
10. Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».
12. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 29.11.1976 № 526 «Об утверждении инструкции по технической инвентаризации основных фондов предприятий коммунальных электрических сетей системы МЖКХ РСФСР».
13. Постановление кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности решений (определений, постановлений) арбитражных судов, вступивших в законную силу от 26.09.2006. Дело № КТ-А41/7882-06 (извлечение).
14. Определение ВАС РФ от 21.04.2008 № 4706/08 по делу № А06-1527/2007-2В «Об отказе в передаче дела по иску о признании недействительными договора на реализацию движимого имущества, договора купли-продажи и применении последствий недействительности сделок для пересмотра».
15. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 № 02АП-2584/2007.
16. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 05.10.2004 № А65-14/2004-СА2-38 (извлечение).
17. Постановление Правительства РФ от 11.08.2003 № 486 «Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети».
18. Государственное учреждение «Приморская лаборатория судебной экспертизы» Министерство юстиции РФ. Заключение специалиста Токарева Д.Н. от 13.05.2002 по заявлению управляющего ОАО «Дальэнерго» Онищенко О.А.

Problems of defining the legal status of the objects of the electricity network and registration of ownership to them

E.V. Kirichenko, Open society Far East distribution grid company — Primorsky electric networks, Vladivostok, S.A. Reshetnyak, Department for tariffs of the Primorsky Kray, Vladivostok

The article considers the problems of the state registration of the rights on the property of electricity grid organizations, that appears in the case of identification of legal status of electricity network objects: it was investigated the step-by-step procedure of state registration of the rights on property complexes, as well as problem of labelling of power transmission lines as real estate or movable property.

Key Words: *electricity grid organizations, electricity network objects, power transmission lines, transformer substations, ground areas, property, state registration of the rights, real estate objects*

Corresponding addresses: kirichenko@prim.drsk.ru, reshetnyaksvetlana@yandex.ru