

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

Данный обзор продолжает серию публикаций, связанных с управлением муниципальным имуществом и хозяйственной деятельностью муниципальных образований, а также оптимизацией расходной части муниципального бюджета.

Для этих целей, рассмотрим вопросы регистрации права муниципальной собственности на бесхозяйные линейные объекты (газопроводы, линии электропередачи, теплосети и т.д.), находящиеся на территории муниципального образования.

Следует обратить внимание, что данный обзор основан на практике ряда регионов и носит практический характера в отношении отдельной категории сетей и при некоторых условиях, а именно:

1. Линейный объект является объектом недвижимости;
2. Линейный объект создан до 11.01.1992 года;
3. Линейный объект не имеет никакой разрешительной, проектной документации (утрачена, не было вообще);
4. Линейный объект технологически является неотъемлемой частью единой системы снабжения;
5. Линейный объект экономически привлекателен для естественных монополий (например газопроводы);
6. При наличии альтернативного юридического лица (кроме юридических лиц естественных монополий), осуществляющего эксплуатацию линейных объектов, которому можно сдать в аренду такие сети. Например, в ряде субъектов существуют альтернативные юридические лица, занимающиеся эксплуатацией газопроводов, линий электропередач. Для таких юридических лиц аренда муниципальных линейных объектов экономически привлекательна.

Право муниципальной собственности на бесхозяйные линейные объекты, не соответствующие указанным признакам, возникает в порядке ст. 225 ГК РФ.

Учитывая специфику взаимодействия юридических лиц естественных монополий с органами государственной власти и местного самоуправления, данный обзор будет полезен и применим не во всех субъектах РФ.

Настоящий обзор условно разделен на проблематику и процедурную части.

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

Просим читателей направлять свои предложения по тематикам дальнейших обзоров на адрес электронной почты okmo.rf@mail.ru.

**1. Преимущества признания права муниципальной собственности на
бесхозные линейные объекты (сети).**

В связи с чем возник такой вопрос? Все просто и очевидно, муниципальные образования вынуждены заключать и оплачивать договора на техническое обслуживание и эксплуатацию бесхозных линейных объектов, в то время как муниципальные образования имеют возможность, предусмотренную законодательством, во внесудебном порядке зарегистрировать право муниципальной собственности на такие объекты (отвечающим признакам, указанным в водной части настоящего обзора). Таким образом, муниципальное образование став собственником линейного объекта вправе сдать такой объект в аренду и возложить обязанности по техническому обслуживанию таких сетей на арендатора.

Возникает резонный вопрос: зачем арендатору нужны такие сети, за которые еще нужно и арендную плату платить?

Во первых, затраты по аренде сетей учитываются в тарифе.

Во вторых, иных альтернатив (использовать другие сети) просто нет, поскольку бесхозные участники подключены к единой системе снабжения и без их использования невозможно гарантированное бесперебойное снабжение потребителей транспортируемым ресурсом (письмо Федеральной антимонопольной службы от 18.09.2019 № ВК/81456/19 “О некоторых вопросах, возникающих в связи с передачей прав владения и (или) пользования в отношении бесхозного имущества”).

Таким образом, отметим ряд преимуществ регистрации права муниципальной собственности на бесхозные линейные объекты:

1. Пополнение местного бюджета за счет арендой платы линейных объектов;
2. Экономия средств муниципального бюджета, поскольку договора на техническое обслуживание заключать и обслуживание не нужно;
3. Бремя рисков по возмещению ущерба третьим лицам возлагаются (по условиям договора аренды) на арендатора (эксплуатирующую компанию).

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

2. Причины возникновения проблем бесхозных линейных объектов.

Из-за чего возникла проблема бесхозных сетей?

Линейные объекты (сети) «бросались» своими прежними владельцами по причинам банкротства или смене собственника предприятий, как объекты непрофильного бизнеса, как объекты финансового обременения или по другим причинам.

Согласно статье 225 ГК РФ вещь признается бесхозной, если у нее отсутствует собственник или невозможно определить собственника (собственник неизвестен) либо собственник отказался от права собственности на нее.

Как показывает статистика, в городах и населенных пунктах РФ насчитывается огромное количество бесхозных участков линейных объектов (сетей). Главной причиной этой неутешительной статистики являются поспешные и непродуманные действия по приватизации объектов государственной собственности в начале 90-х годов XX столетия. Приватизация государственных и муниципальных предприятий осуществлялась в соответствии с Законом РФ от 03.07.1991 №1531-1 "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации" и Указом Президента РФ от 01.07.1992 №721 "Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества". В планы приватизации предприятий объекты инженерной инфраструктуры, в том числе и сети, включались как не подлежащие приватизации.

Таким образом, возникла парадоксальная ситуация: - с одной стороны, вновь созданные предприятия не приобретали право собственности на линейные объекты (сети); - с другой стороны, предприятия выступали балансодержателями таких сетей. Эта коллизия неизбежно привела к негативным последствиям - новые собственники предприятий и организаций не осуществляли требуемого содержания и ремонта сетей.

Постановлением Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" установлены положения, в соответствии с которыми объекты

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

инженерной инфраструктуры независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).

Следовательно, объекты инженерной инфраструктуры являются объектами муниципальной собственности непосредственно в силу прямого указания закона. Кроме того, в силу п. 3 ст. 225 Гражданского кодекса РФ бесхозные недвижимые вещи, к числу которых и относятся сети, могут быть признаны в установленном порядке муниципальной собственностью. Порядок регистрации права муниципальной собственности на бесхозные линейные объекты рассмотрим ниже.

3. Линейный объект как вид сооружения.

В соответствии с п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

С учетом комплексного толкования норм законодательства Российской Федерации к объектам капитального строительства относятся, в том числе линейные объекты.

С точки зрения Градостроительного кодекса РФ линейный объект - это подвид объекта капитального строительства. Это обусловлено тем, что Градостроительный кодекс РФ регулирует только деятельность, связанную со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства.

В Градостроительном кодексе РФ законодатель обозначил понятие "линейные объекты" путем перечисления основных видов таких объектов. В силу п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ к линейным объектам относятся:

- линии электропередачи;
- линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения);
- трубопроводы;
- автомобильные дороги;
- железнодорожные линии;

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

- другие подобные сооружения.

В законодательстве имеется и более расширенный перечень видов (категорий) линейных объектов:

- дороги;
- линии электропередачи;
- линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения);
- нефтепроводы;
- газопроводы;
- иные трубопроводы;
- железнодорожные линии;
- другие подобные сооружения.

Линейные объекты прочно связаны с землей, а их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ, п. 10.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ).

Линейные объекты относятся к сооружениям, которые, в свою очередь, являются объектами капитального строительства и, соответственно, недвижимостью. Но не во всех случаях линейные объекты могут быть отнесены к объектам недвижимого имущества. Так, например, к линиям связи относятся как движимое имущество - линии передачи, физические цепи, так и линейно-кабельные сооружения связи, которые в силу п. 1 ст. 8 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ "О связи" относятся к недвижимому имуществу (письмо Минкомсвязи России от 14.04.2015 № П12-7172-ОГ "О линиях связи").

4. Порядок регистрации бесхозяйного линейного объекта.

4.1. Администрация муниципального образования издает распоряжение «О проведении инвентаризации бесхозяйных линейных объектов»;

4.2. По результатам инвентаризации:

4.2.1. муниципальное образование направляет запрос собственникам линейных объектов к которым присоединены бесхозяйные линейные объекты (например, если это бесхозяйный газопровод, то к собственнику основному магистрали, к которой технологически присоединен бесхозяйный объект);

4.2.2. уполномоченный орган местного самоуправления подготавливает и заверяет Декларацию по каждому линейному объекту (утверждена Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

04.03.2022 № П/0072 "Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений");

4.3. Согласно ч.11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" неотъемлемой частью технического плана является вышеуказанная декларация, которая прилагается к техническому плану при подаче документов в Росреестр на регистрацию права муниципальной собственности;

4.4. На основании технического задания у специализированной организации кадастра, технического учета и инвентаризации заказывается технический план (п.7.3. ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости");

4.5. Лицо, уполномоченной действовать от имени муниципального образования обращается в территориальный орган Росреестра с заявлением о регистрации права собственности.

С заявлением о регистрации права подаются следующие обязательные документы:

- Распоряжение администрации муниципального образования об инвентаризации бесхозяйных линейных объектов (приложение 1).
- Технический план линейного объекта;
- Декларация к техническому плану (приложение 2).

Поскольку изготовление технического плана линейного объекта потребует финансовых затрат муниципального бюджета, то эти затраты как правило включаются в стоимость арендной платы или прямо предусмотрены в нормативных правовых актах муниципального образования как дополнительные затраты арендатора при заключении договора аренды.

В соответствии с п. 4 ч.1 ст. 333.35 "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 № 117-ФЗ органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий освобождены от уплаты государственной пошлины.

5. Основанием государственной регистрации права муниципальной собственности на бесхозяйные линейные объекты являются:

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований

17 июня 2022 года

- п. 7.3., ст. 14; п. 6.2. ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Постановление Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность".



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

Приложение 1

Унифицированная форма № ИНВ-22

Утверждена постановлением

Госкомстата России от 18.08.1998 № 88

	Код
	0317018

Форма по ОКУД

по ОКПО

_____ организация

_____ структурное подразделение

П Р И К А З

**(постановление, распоряжение)
о проведении инвентаризации**

Номер документа	Дата составления

Для проведения инвентаризации _____

назначается рабочая инвентаризационная комиссия в составе:

Председатель комиссии

_____	_____
ДОЛЖНОСТЬ	фамилия, имя, отчество

Члены комиссии:

_____	_____
ДОЛЖНОСТЬ	фамилия, имя, отчество

_____	_____
ДОЛЖНОСТЬ	фамилия, имя, отчество

_____	_____
-------	-------



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

ДОЛЖНОСТЬ

ФАМИЛИЯ, ИМЯ, ОТЧЕСТВО

Инвентаризации подлежит

НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА, ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

К инвентаризации приступить

« »

г.

и окончить

« »

г.

Причина инвентаризации

КОНТРОЛЬНАЯ ПРОВЕРКА, СМЕНА МАТЕРИАЛЬНО ОТВЕТСТВЕННЫХ ЛИЦ, ПЕРЕОЦЕНКА И Т.Д.

Материалы по инвентаризации сдать в _____

не позднее

« »

г.

Руководитель

ДОЛЖНОСТЬ

ПОДПИСЬ

РАСШИФРОВКА ПОДПИСИ

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

нежилое		
		общее имущество в многоквартирном доме
		помещение вспомогательного использования
1.7. Вид жилого помещения		
	квартира	
	комната	
	жилое помещение специализированного жилищного фонда	
	жилое помещение наемного дома социального использования	
	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	
1.8. Наименование объекта недвижимости		
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости		
2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости		
Субъект Российской Федерации:		
Муниципальное образование (вид, наименование):		
Населенный пункт (тип, наименование):		
Наименование некоммерческого объединения граждан:		
Наименование элемента улично-дорожной сети:		
Номер дома (владения, участка)		
Номер корпуса (строения)		
Номер квартиры		
Номер комнаты		
Иное		
3. Кадастровый номер		
земельного участка (земельных участков)		
помещения (помещений)		

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

здания (сооружения)
квартиры, в которой расположена комната
4. Описание объекта недвижимости
4.1. Описание здания
Количество этажей
в том числе подземных
Год ввода в эксплуатацию
Год завершения строительства
Век (период) постройки
Материал наружных стен здания:
4.2. Описание сооружения
Количество этажей
в том числе подземных
Год ввода в эксплуатацию
Год завершения строительства
Век (период) постройки
Тип и значение основной характеристики
протяженность (м)
глубина (глубина залегания) (м)
объем (куб. м)
высота (м)
4.3. Описание объекта незавершенного строительства
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства
протяженность (м)
глубина (глубина залегания) (м)
площадь (кв. м)
объем (куб. м)
высота (м)

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

площадь застройки (кв. м)	
Степень готовности (%)	
4.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	
4.5. Описание помещения, машино-места	
Этаж:	
Номер или обозначение помещения, машино-места на этаже:	
4.6. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо наименование выявленного объекта культурного наследия	
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

5. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)
5.1. Физическое лицо
Фамилия
Имя
Отчество (указывается при наличии)
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)
Вид и номер документа, удостоверяющего личность
Выдан
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)
Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Номер квартиры (комнаты)
Адрес электронной почты (при наличии)
5.2. Юридическое лицо
Полное наименование
ОГРН
Дата государственной регистрации
ИНН
Страна регистрации (инкорпорации)
Дата регистрации



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

Регистрационный номер	
Почтовый индекс	
Почтовый адрес	
Субъект Российской Федерации	
Город	
Район	
Населенный пункт (село, поселок)	
Улица (проспект, переулок)	
Номер дома (владения, участка)	
Номер корпуса (строения)	
Адрес электронной почты (при наличии)	
5.3. Публично-правовое образование	
5.3.1. Российская Федерация	<input type="checkbox"/>
5.3.2. Субъект Российской Федерации	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
5.3.3. Муниципальное образование	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
5.3.4. Иностранное государство	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
Примечание:	
6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)	

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

6.1. Физическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя
Фамилия
Имя
Отчество (указывается при наличии)
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)
Вид и номер документа, удостоверяющего личность
Выдан
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания
Почтовый индекс
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)
Номер дома (владения, участка)
Номер корпуса (строения)
Номер квартиры (комнаты)
Адрес электронной почты (при наличии)
6.2. Юридическое лицо
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя
Полное наименование
ОГРН
Дата государственной регистрации
ИНН
Страна регистрации (инкорпорации)
Дата регистрации



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПРАВОВОЙ ОБЗОР
Общероссийского Конгресса муниципальных образований
17 июня 2022 года

Регистрационный номер
Почтовый индекс
Почтовый адрес
Субъект Российской Федерации
Город
Район
Населенный пункт (село, поселок)
Улица (проспект, переулок)
7. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на земельный участок (земельные участки), на котором (которых) находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс
8. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю
9. Согласие на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю
10. Приложение
11. Подпись