

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОЗДАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ГОРНОГО ИМУЩЕСТВА В СФЕРЕ ГЕОЛОГИЧЕСКОГО ИЗУЧЕНИЯ НЕДР И ДОБЫЧИ УГЛЕВОДОРОДНОГО СЫРЬЯ

(земельный, градостроительный и учетно-регистрационный аспекты)

кандидат юридических наук,
старший научный сотрудник
Гончаров П.П.



Институт горного и энергетического права
РГУ нефти и газа имени И.М. Губкина
Россия, 119991, Москва,
Ленинский проспект, д. 65. корп. 4.
Телефон: (499) 507 84 25
E-mail: melgounov.v@gubkin.ru

НОУ ДПО "Институт ПравоТЭК"
Россия, 1115054 Москва,
ул. Зацепа, 23
Телефон: (495) 215-54-43
E-mail: info@lawtek.ru



Укрупненный план практического семинара

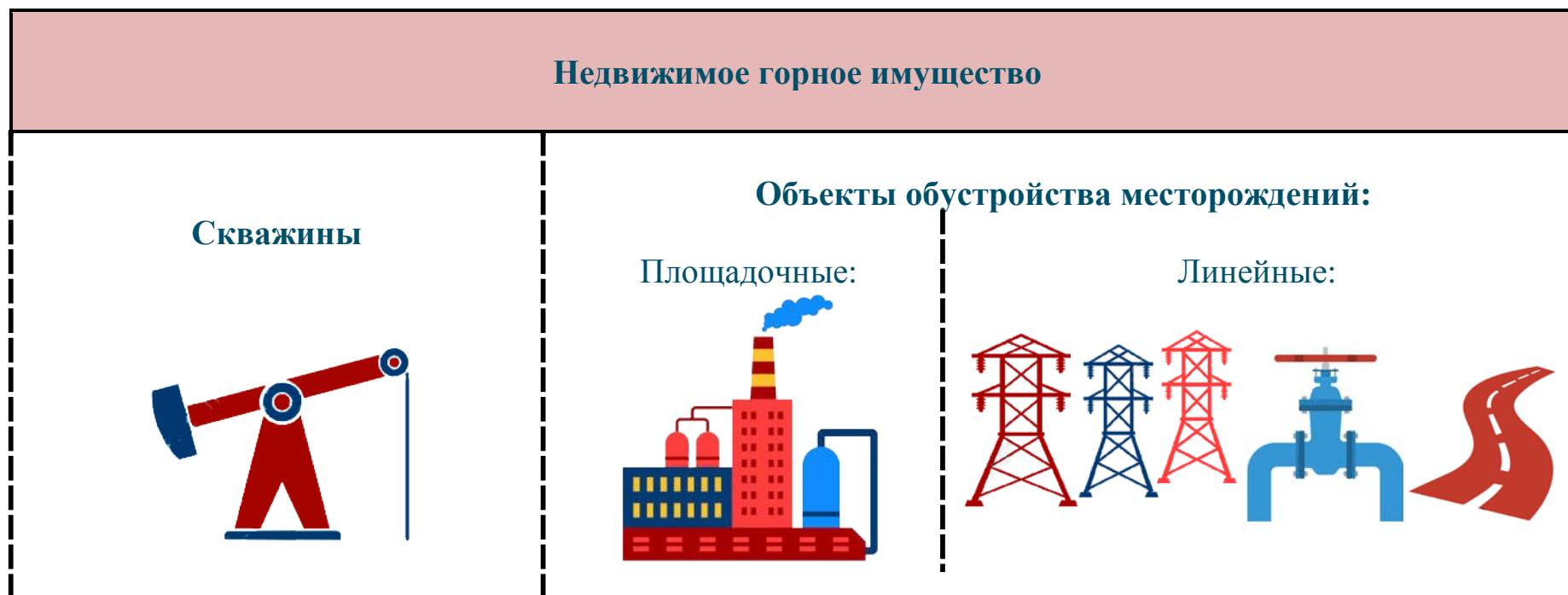
- I. Общая характеристика недвижимого горного имущества. Горное имущество как объект налогообложения на имущество организаций.**
 - II. Приобретение прав на земельные участки, необходимые для размещения объектов недвижимого горного имущества**
 - III. Градостроительное регулирование строительства объектов недвижимого горного имущества**
 - IV. Государственный кадастровый учет объектов недвижимого горного имущества, государственная регистрация прав на них**
-



I. Общая характеристика недвижимого горного имущества



Классификация недвижимого горного имущества, связанного с геологическим изучением недр и добычей углеводородного сырья



Меры по минимизации налогового бремени по налогу на имущество организаций



I. Разработка проектной документации с разделением объектов проектирования на движимые и недвижимые



II. Оформление разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию с указанием в них только недвижимых объектов



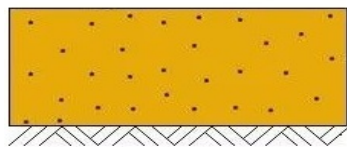
III. Обособленный учет затрат на создание движимых и недвижимых объектов обустройства месторождений



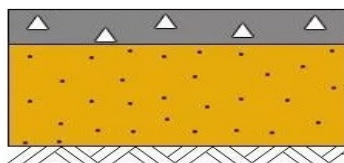
IV. Привлечение кадастровых инженеров как единственных субъектов, профессионально уполномоченных на квалификацию объектов как недвижимости в налоговые споры и судебные разбирательства в процессуальном статусе специалистов



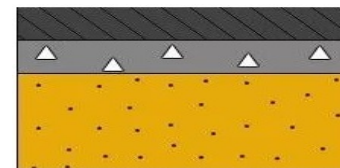
Практика по квалификации технологических проездов как улучшения земельных участков



- грунтовое основание



- гравийное / щебеночное замощение
- грунтовое основание



- асфальтовое покрытие
- гравийное/щебеночное замощение
- грунтовое основание

- определение Верховного суда РФ от 02.04.2019 г. № 308-ЭС16-6162
- определение Верховного суда РФ от 26.04.2016 г. № 310-ЭС16-3361
- определение Верховного суда РФ от 26.04.2016 г. № 308-КГ16-3285
- определение ВАС РФ от 04.03.2014 г. № ВАС-1579/13
- определение ВАС РФ от 06.06.2012 г. № ВАС-6598/12
- постановление 10-го арб. апелляционного суд от 18.12.2018 г. по делу № А41-13601/17
- постановление Арбитражного суда Уральского округа от 05.06.2019 г. № Ф09-2179/19
- пункт 38 постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

II. Оформление прав на земельные участки, необходимые для строительства объектов недвижимого горного имущества



Основные этапы приобретения права аренды земельного участка для строительства

подготовка и утверждение СРЗУ / проекта межевания территории / ПДЛУ, принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка



выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка и его кадастровый учет

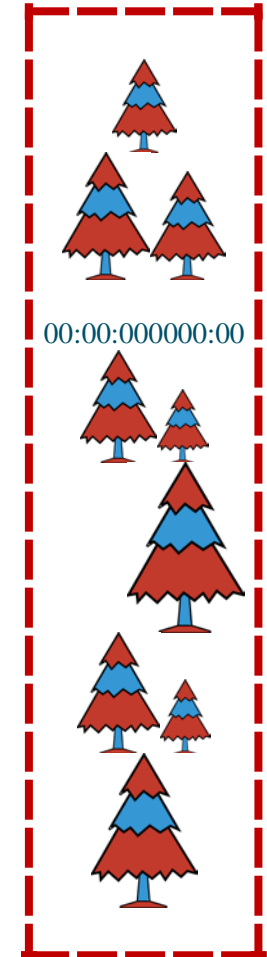


принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства, заключение договора аренды



Существенные особенности оформления прав на лесные участки из земель лесного фонда под строительство

- определение в ПДЛУ / ПМТ пространственных и **таксационных характеристики** участков
- аренда участков с «дополнительным» ВРИ: «**заготовка древесины**» (фактический выкуп древесины недропользователями)
- решения о предоставлении участков, заключение договоров аренды принимается **органами государственной власти субъектов РФ**
- заключение договоров аренды с недропользователями, реализующими профильную деятельность или размещающими линейные объекты, **без аукциона**
- договоры аренды лесных участков недропользователями на срок **до 49 лет**
- разработка, государственная экспертиза и последующее соблюдение **проекта освоения лесов**,
- работы по **лесовосстановлению** или **лесоразведению** в границах соответствующего субъекта РФ на площади, равной площади вырубленных лесных насаждений
- представление **лесных деклараций**, а в отдельных случаях **отчетных форм** в Единую государственную автоматизированную информационную систему учета древесины и сделок с ней



Упрощенный порядок приобретения прав на земельные участки

Правовой режим	Правовые основания	Особенности правового режима
Разрешительный порядок использования земельных участков	Гл. V.6 ЗК РФ	<ul style="list-style-type: none"> • для геологического изучения недр • для инженерных изысканий под капитальное строительство • по разрешению распорядителя земель • без кадастрового учета предоставляемых участков • без размещения объектов капитального строительства • до одного года • не препятствует предоставлению земельных участков
Разрешительный порядок использования лесных участков	Ст. 43 ЛК РФ, Приказ Рослесхоза от 27.12.2010 г. № 515	<ul style="list-style-type: none"> • для выполнения работ по геологическому изучению недр и разработки полезных ископаемых • без размещения объектов капитального строительства • на срок, не превышающий срок лицензии • без рубки лесных насаждений
Упрощенный порядок предоставления лесных участков	Ст. 4.2 ФЗ «О введении в действие ЛК РФ» от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ	<ul style="list-style-type: none"> • для целей геологического изучения недр и разработки месторождений полезных ископаемых • для размещения линейных объектов • без кадастрового учета предоставляемых участков (индивидуализируются в системе Государственного лесного реестра) • перенаем и субаренда запрещены

Оформление права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

Этапы:

- обращение недропользователя в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении сервитута *(факультативный этап / если участок в частной собственности не применяется)*
- кадастровый учет части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут *(факультативный этап / при потребности использовать часть земельного участка)*
- заключение договора о сервитуте и государственная регистрация сервитута

Особенности государственной регистрации сервитута:

- по общему правилу подлежит государственной регистрации вне зависимости от срока предоставления сервитута *(за исключением сервитута на срок менее 36 мес., устанавливаемого в отношении части земельного участка)*

Риски, устраняемые оформлением сервитута:

- **риск отказа в предоставлении** «основного» земельного участка, не обеспеченного путями подъезда
- привлечение недропользователя к **административной ответственности**
- предъявление смежными землепользователями **имущественных требований** за пользование их земельными участками
- **воспрепятствование** смежными землепользователями **в пользовании** их земельными участками до надлежащего оформления отношений или **обязания** их предоставить земельные участки в ограниченное пользование по суду

Риски недропользователя в связи с ненадлежащим оформлением земельных отношений для строительства объектов недвижимого горного имущества

- риск признания объекта недвижимого горного имущества **самовольной постройкой** и невозможности приобретения прав на него
- риск привлечения к **административной ответственности** недропользователя и его должностных лиц



III. Градостроительное регулирование строительства объектов недвижимого горного имущества

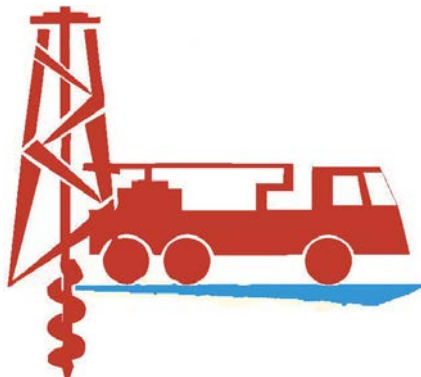


Этапы строительства объектов недвижимого горного имущества (общий порядок)

	Объекты обустройства 	Скважины 
I. Этап, предшествующий строительству		
инженерные изыскания и строительное проектирование	✓	✓
экспертиза ПД и результатов инженерных изысканий	✓	✗
получение разрешения на строительство	✓	✗
направление извещения о начале строительных работ	✓	✗
II. Этап строительства		
выполнение строительных работ	✓	✓
строительный контроль	✓	✓
авторский надзор	✓	✓
государственный строительный надзор	✓	✗
III. Легализационный этап		
получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	✓	✗



Инженерные изыскания и строительное проектирование



- **инженерные изыскания:**

подготовка материалов о природных условиях, в которых будет осуществляться строительство объектов недвижимого горного имущества, исходных материалов, необходимых для проведения расчетов и принятия инженерных решений, разработки мероприятий по охране окружающей среды, подготовки проектов организации строительства и т.п.

- **строительное проектирование:**

подготовка документации, определяющей конструктивные, функционально-технологические и другие решения, воплощаемые при строительстве объектов недвижимого горного имущества





Осуществлять инженерные изыскания, строительное проектирование и выполнять строительные работы вправе лица – члены саморегулируемых организаций

Принципы членства в СРО в сфере инженерных изысканий, проектирования, выполнения строительных работ

Принцип	Реализация
экстерриториальность членства в СРО	✗
регионализация членства	✓
детализация видов выполняемых членами СРО работ	✗
градация уровней ответственности	✓



Экспертиза результатов инженерных изысканий и проектной документации

Негосударственная:

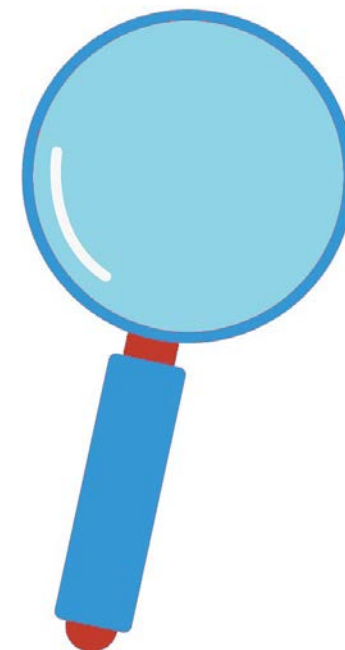
- производится по общему правилу
- проводится аккредитованными организациями

Государственная:

- проводится в отношении особо опасных и технически сложных объектов
- выполняется ФАУ «Главгосэкспертиза России»
(подведомственно Министерству регионального развития РФ)

Существенные обстоятельства:

- по общему правилу государственная экологическая экспертиза организационно не обособливается
- по результатам экспертизы выдается заключение
- по результатам экспертизы выдается заключение
- сведения о заключениях экспертизы + проектная документация + результаты инженерных изысканий включаются ЕГРЗ

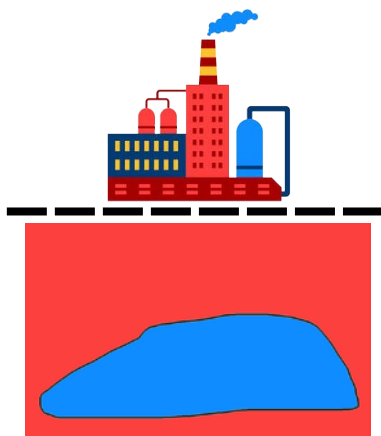


Разрешение на строительство (РНС)

- на строительство буровых скважин не получается
- предоставляет право на ведение строительных работ
- выдается по заявлению недропользователя с приложением:
 - правоустанавливающих документов на земельный участок
 - ГПЗУ или реквизитов ПМТ
 - результатов инженерных изысканий
 - материалов, содержащихся в проектной документации
 - заключений экспертизы и государственной экологической экспертизы (*при ее обязательности*);
 - копии свидетельства об аккредитации юридического лица, производившего негосударственную экспертизу
- выдается (*как правило*) органом власти субъекта РФ, которому территориальный орган Роснедр передал соответствующие полномочия



Разрешение на застройку площадей залегания полезных ископаемых



- регулируется ст. 25 Закона РФ «О недрах», Административным регламентом, утв. Приказом МПР РФ № 53 от 13.02.2013 г.
- реализуется при:
 - строительстве объектов обустройства, выходящих за пределы лицензионного участка
 - строительстве скважин и объектов обустройства на землях, одновременно покрывающих лицензионные участки нескольких лиц
- осуществляется в два этапа:
 - заключение о наличии/отсутствии полезных ископаемых под участком предстоящей застройки
 - разрешение на осуществление застройки площадей залегания полезных ископаемых (*факультатив*)
- выдача разрешения на застройку предопределяется согласием недропользователя, которого затрагивает такая застройка





Извещение о начале строительных работ

- предоставляется недропользователем за семь рабочих дней до фактического начала строительства
 - представляется в орган, ведущий государственный строительный надзор с приложением копии РНС, ПД и положительного заключения ГГЭ/НГЭ и др. документов
 - представляется с целью последующего ведения государственного строительного надзора за строительством объектов недвижимого горного имущества
-



Строительный контроль



- организуется с целью обеспечения независимой оценки соответствия выполняемых работ:
 - проектной документации
 - требованиям технических регламентов (*и сохраняющих нормативную силу положений ГОСТ, ОСТ, СНиП, ВСН, НПБ и т.п.*)
 - результатам инженерных изысканий
 - требованиям градостроительного плана земельного участка
- осуществляется застройщиком, заказчиком (выполняющим функции технического заказчика), либо третьим лицом
- результаты фиксируются в общем журнале работ

Авторский надзор



- производится в целях проверки и обеспечения:
 - полноты и комплектности ПД и РД, выданной «в производство работ»
 - соответствия выполняемых работ ПД и РД
 - выборочной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ
- реализуется проектной организацией
- результаты фиксируются в журнале авторского надзора
- осуществляется с даты начала производства работ на строительной площадке и до их завершения





Государственный строительный надзор

- производится в целях проверки в публично-правовом порядке и обеспечения:
 - соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов (*и иных сохраняющих нормативную силу положений ГОСТ, ОСТ, СНиП, ВСН, НПБ и т.п.*)
 - соответствия выполняемых работ ПД
 - наличия РНС
 - подтверждения профессиональной квалификации у генерального подрядчика (членства в СРО)
- осуществляется Ростехнадзором путем камеральных и выездных проверок
- реализуется с даты получения Ростехнадзором извещения о начале строительных работ в течение всего срока строительства объекта
- завершается выдачей заключения о соответствии (ЗОС)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (РНВ)

- выдается (как правило) органом власти субъекта РФ, которому территориальный орган Роснедр передал соответствующие полномочия
- выдается по письменному обращению недропользователя после проверки комплектности представленных документов и их анализа
- наделяет правом на фактическое использование объектов недвижимого горного имущества



Риски недропользователя в связи с несоблюдением требований и процедур, предусмотренных градостроительным законодательством

- риск **невозможности ввода** построенного объекта в эксплуатацию и **приобретения прав** на него



- риск привлечения к **административной ответственности** по широкому спектру составов, с применением в качестве мер ответственности штрафов и административного приостановления деятельности



IV. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные объекты недвижимого горного имущества



Государственный кадастровый учет объектов недвижимого горного имущества и государственная регистрация прав на них

- цели государственной регистрации объектов капитального строительства:
 - публичное установление факта физического существования объектов
 - формирование государственного информационного ресурса в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации, не являющихся земельными участками
 - фиксация имущественных прав и защита титула на объекты усложненной процедурой оборота
- этапы государственной регистрации объектов капитального строительства:
 - кадастровый учет объекта капитального строительства на основании направленного в Росреестр разрешения на ввод в эксплуатацию
 - обращение застройщика в Росреестр с заявлением о государственной регистрации прав и предоставлении необходимых документов
 - прием и регистрация поданных документов уполномоченным органом
 - правовая экспертиза представленных документов, установление оснований для отказа или приостановления государственной регистрации
 - внесение регистрационной записи в ЕГРН
 - оформление и выдача правообладателю выписки из ЕГРН



Приобретение права на земельные участки, необходимые для эксплуатации объектов недвижимого горного имущества

- собственник объекта выбирает титул на земельный участок (аренда или собственность)
- земельный участок предоставляется / приватизируется в бесконкурентном порядке (см. пункт 6 части 2 статьи 39.3, пункт 9 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ)
- земельный участок предоставляется / приватизируется по заявлению собственника расположенного на нем объекта капитального строительства
- в необходимых случаях производятся кадастровые работы по формированию земельного участка необходимой для эксплуатации площади

Спасибо

