

ПРОЕКТ

Росреестр разъяснил правовой режим объектов электросетевого хозяйства

Вниманию физических и юридических лиц, осуществляющих пользование объектами электросетевого хозяйства

Юридическая компания «Пепеляев Групп» сообщает, что Росреестр опубликовал Письмо¹, направленное на разрешение противоречий по вопросу отнесения объектов электросетевого хозяйства к объектам движимого или недвижимого имущества.

Что отметил Росреестр

Росреестр затрагивает вопрос правового режима объектов электросетевого хозяйства с целью повышения правовой определенности положений Гражданского кодекса РФ о недвижимых вещах.

В частности, в Письме предлагается обращать внимание на следующие моменты:

- для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации (например, определения ВС РФ от 22.12.2015 № 304-ЭС15-11476, от 02.02.2021 № 306-ЭС20-23816).

Комментарий «Пепеляев Групп»

Необходимо иметь в виду, требуется ли разрешение на строительство в соответствии с законодательством. Например, согласно Постановлению Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816, разрешение не требуется при строительстве / реконструкции линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, а также связанных с ними трансформаторных подстанций, распределительных пунктов.

¹ Письмо Росреестра от 28.12.2023 № 11-03201/23 «О представлении позиции».

- Согласно Определению ВС РФ от 27.06.2022 по делу № А32-16282/2019, «сами сети не имеют прочной связи с землей, однако подстанции и распределительные пункты, к которым подключены электрические сети, имеют конструктивные особенности и составные элементы (фундамент), позволяющие отнести их к объектам капитального строительства»;
- к электросетевому хозяйству можно отнести целый ряд объектов (линии электропередач, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты некапитальные строения, сооружения, оборудование), не все из которых отвечают признакам недвижимости, определенным ГК РФ;

Комментарий «Пепеляев Групп»

Отдельные объекты электросетевого хозяйства могут признаваться неотъемлемой частью зданий и сооружения и включаются в их состав (коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, например: внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой). Следовательно, они будут являться частью объекта недвижимости (здания или сооружения) или его принадлежностью.

Таким образом, объекты электросетевого хозяйства могут являться как объектами недвижимости, так и движимым имуществом.

Росреестр в Письме также указывает на обязанность кадастрового инженера отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если соответствующий объект электросетевого хозяйства не является объектом недвижимости (как правило, наименование и описание объекта недвижимости применительно к кадастровым работам собственник согласовывает с кадастровым инженером до заключения такого договора подряда).

О чем подумать, что сделать

Обращаем внимание на то, что правильная квалификация объектов электросетевого хозяйства в качестве движимого и недвижимого имущества может влиять на:

- (a) бухгалтерский учет;
- (b) вопросы налогообложения;
- (c) порядок совершения сделок с объектами электросетевого хозяйства;
- (d) необходимость оформления прав на земельные участки, на которых расположены объекты электросетевого хозяйства.

Помощь консультанта

Специалисты «Пепеляев Групп» оказывают всестороннюю юридическую поддержку сторонам сделок с недвижимостью.

В спектр услуг «Пепеляев Групп» входит консультирование по вопросам купли-продажи и совершения иных сделок объектов недвижимости, анализ рисков, связанных с тем или иным объектом недвижимости, представление интересов компаний при взаимодействии с государственными органами, а также проведение юридических проверок объектов недвижимого имущества.

Контактная информация



Алексей Коневский
Партнер

T: +7 (495) 767 00 07
a.konevsky@pgplaw.ru



Екатерина Пугаченко
Ведущий юрист

T: +7 (495) 767 00 07
e.pugachenko@pgplaw.ru