

ПРОТОКОЛ

заседания «Ассоциации собственников и инвесторов земли и недвижимости»
(НП «АСИН»)

г. Москва, двадцать второе октября две тысячи четырнадцатого года.

Председательствовал: Президент НП «АСИН» - А.А. Гассиев

Присутствовали:

Директор департамента по взаимодействию с
Правительством РФ и структурами Правительства
РФ ЗАО «Группа компаний «Ренова»

А.И. Ивакин

Заместитель генерального директора ООО
«СпецГеоТрансПроект»

Е.М. Богоявленская

Советник президента НП «АСИН»

А.А. Зеленин

Начальник Отдела сводного анализа земельно-
имущественных отношений
Департамента имущественных отношений и ДЗО
ОАО «ФСК ЕЭС»

Е.А. Крапивенская

Ведущий эксперт Отдела сводного анализа
земельно-имущественных отношений
Департамента имущественных отношений и ДЗО
ОАО «ФСК ЕЭС»

М.И. Науменко

Главный эксперт Отдела нормативно-правовой
работы Дирекции по нормативно-правовой работе
ОАО «ФСК ЕЭС»

Д.А. Малиновский

Начальник Управления учета и регистрации
активов Департамента управления имуществом
ОАО «РусГидро»

В.В. Потехин

Заместитель начальника управления – Начальник
отдела оценки ОАО "ЛУКОЙЛ

М.А. Козодаев

Начальник Управления единого реестра
имущественного комплекса ОАО «ЛУКОЙЛ»

С.А. Степанов

Директор департамента управления
собственностью ОАО «МОЭСК»

С.Е. Никольский

Заместитель генерального директора по
корпоративному управлению и собственности ОАО

А.С. Старостин

«МОЭСК»

Начальник корпоративного отдела НП «Совет производителей энергии»	А. Г. Линаина
Заместитель директора НП «Совет производителей энергии»	А.Н. Вивчар
Заместитель начальника Управления ОАО «НК «Роснефть» (Блок капитальное строительство)	Н.Ю. Гуляев
Управление активами ЗАО «КЭС»	Т.О. Войтович
Начальник отдела имущественных отношений Управления недвижимого имущества ГК «АВТОДОР»	О.В. Огородник

В ходе проведения заседания присутствующие в соответствии с повесткой дня:

1. Заслушали доклад НП «АСИН» о проделанной работе по совершенствованию нормативной правовой баз в области регулирования сервитутов. Обсудили перспективы, содержание и возможные пути дальнейшей работы над вопросами совершенствования законодательства в области регулирования сервитутов.

2. Заслушали сообщение представителей

ОАО «ЛУКОЙЛ» по вопросам оспаривания кадастровой оценки, а также трудностей, связанных с применением стандартов оценки. Были обсуждены перспективы, содержание и возможные пути дальнейшей работы над вопросами подготовки методических документов в области кадастровой оценки земельных участков и объектов капитального строительства, целях оптимизации платежей компаний в бюджеты различных уровней.

3. Заслушали доклад НП «АСИН» и провели обсуждение содержания проекта постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставляемых без проведения торгов», подготавливаемого Минэкономразвития России в целях реализации положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Заслушали представителей ОАО «НК «Роснефть» и ОАО «ФСК ЕЭС» по вопросам:

- получения разрешений на строительство и актов о вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства в части необходимости осуществлять подготовку проекта планировки территории и проекта межевания территории;

- истечения сроков для предоставления в уполномоченные органы власти

градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) 1 января 2015 года;

- необходимости оптимизации землепользования организаций, строящих линейные объекты, в части возможности уменьшения площади используемых земель при получении разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

По итогам обсуждения решили:

По вопросу 1:

1.1. Признать необходимым продолжение работы по совершенствованию нормативной правовых актов, относящихся к регулированию сервитутов на земельных участках, находящихся в частной собственности. В качестве основных принципов нормотворческих инициатив должно стать:

- отказ от понятия «господствующая вещь» для случаев необходимости размещения на земельных участках, находящихся в частной собственности, объектов государственного и муниципального значения;

- сервитут должен выступать альтернативой изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд и устанавливаться не в связи с фактом наличия объекта государственного или муниципального значения, а с фактом необходимости его создания на соответствующем земельном участке;

- сторонами соглашения о сервитуте могут быть не только правообладатели соседствующих земельных участков и иных объектов недвижимости, но и компании планирующие размещение объектов государственного или муниципального значения;

- определение платы за сервитут должно базироваться на основе прозрачности ее определения, например, на основе отчета оценщика, который будет использовать специальную методику.

1.2. НП «АСИН» обеспечить обсуждение подходов и содержания работы по совершенствованию нормативной правовых актов, относящихся к регулированию сервитутов с Центром частного права.

1.3. По итогам обсуждения подготовить проект и принять участие в формировании консолидированной позиции участников заседания НП «АСИН» на предмет необходимости дальнейшего совершенствования нормативных правовых актов, относящихся к регулированию сервитутов, в целях направления соответствующего письма на имя Президента Российской Федерации – В. Путина.

По вопросу 2:

2.1. Поддержать инициативы ОАО «ЛУКОЙЛ» по пересмотру кадастровой стоимости земельных участков и рекомендовать членам НП «АСИН» обратить внимание на положительный опыт оптимизации земельных платежей данной компанией.

2.2. НП «АСИН» провести обсуждение с представителями оценочного сообщества вопросов о возможности и вариантах совершенствования подходов к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, используемой как базы при

исчислении налогов и других платежей, путем исключения из такой стоимости налоговой составляющей, в частности, НДС.

По вопросу 3:

3.1. Признать необходимой доработку проекта постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставляемых без проведения торгов» в части:

- проработки дополнительных случаев для предоставления земельных участков на льготных условиях без торгов, например, для осуществления строительства жилых домов блокированной застройки экономического класса (статья 46.5. Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- снижения льготной ставки до уровня 10-15 % от кадастровой стоимости для размещения объектов государственного и муниципального значения.

По вопросу 4:

3.1. Признать необходимым подготовку мотивированного обращения в Минстрой России по вопросу продления срока предоставления ГПЗУ для строительства линейных объектов до 1 января 2016 года. Ответственным исполнителем назначить НП «АСИН».

3.2. Признать необходимым возобновление работы над проектом федерального закона по вопросам регулирования планировки территорий. НП «АСИН» в течение 1 месяца предоставить участникам заседания информацию о состоянии проекта и перспективах продолжения работы над ним (возможно проведение повторного заседания).

3.3. Оптимизацию землепользования организаций, строящих линейные объекты, необходимо решать в рамках практики применения норм Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части установления сервитутов на государственных и муниципальных землях и продолжением работы над совершенствованием законодательства в этой области отношений (см. решения НП «АСИН» по вопросу 1).

Президент НП «Ассоциация собственников
и инвесторов земли и недвижимости»



А.А. Гассиев