

## **ЭФФЕКТИВНОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

<sup>1</sup>Киселева Н.А., <sup>1</sup>Бихтякова Г.С.

<sup>1</sup>ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Г. Титова, 28), e-mail: valna0777@mail.ru

---

В статье проанализировано современное состояние земельно-имущественного комплекса электросетевого хозяйства Пензенской области, рассмотрены нормативно-правовые основы управления им на локальном уровне, определены проблемы в обозначенной сфере. Авторами сформулированы некоторые предложения по решению указанных проблем в части упрощения процедуры регистрации прав на созданные и реконструируемые объекты электросетевого хозяйства и реформирования института сервитутов в целях недопущения нарушений сетевыми организациями сроков рассмотрения заявок на технологическое присоединение и выполнение условий по технологическому присоединению. Данная мера позволит существенно минимизировать проблемы, связанные с развитием электросетевого комплекса и невозможностью подключения новых потребителей, а также сократить сроки подключения к электрическим сетям льготных категорий заявителей: граждан, использующих электричество для бытовых нужд, а также субъектов малого и среднего бизнеса.

---

Ключевые слова: Управление, земельно-имущественный комплекс, электросетевое хозяйство, государственная регистрация прав на недвижимое имущество, земельные участки, сервитут, эффективность.

## **EFFICIENCY OF MANAGEMENT LAND PROPERTY COMPLEX POWER GRID FACILITIES EXAMPLE OF THE PENZA REGION**

<sup>1</sup>Kiseleva N.A., <sup>1</sup>Bihtyakova G.S.

<sup>1</sup>Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, 28, G. Titov, St.), e-mail: valna0777@mail.ru

---

The article analyzes the current state of the land and the property complex of the electric grid of the Penza region, discussed regulatory frameworks management at the local level, defined by problems in the designated area. The authors have formulated some suggestions to solve these problems in terms of simplification of the registration procedure by rights and reconstructed the electric grid facilities and reforming the institution of easements in order to prevent violations of the network organization for consideration of applications for technological connection and the conditions of grid connection. This measure will significantly minimize the problems associated with the development of the electric grid complex and the inability to connect new customers and reduce the time of connection to the electric networks of preferential categories of applicants: people who use electricity for domestic use, as well as small and medium-sized businesses.

---

Keywords: Management, land and property complex electric grid state registration of rights to real estate, land, easement, efficiency.

По мере развития российского законодательства в земельно-имущественной сфере, создания единой информационной системы кадастра недвижимости и регистрации прав, разработки и внедрения новых технологий оказания государственных услуг проблема управления земельно-имущественными комплексами (далее - ЗИК) привлекает к себе все больше внимания. ЗИК – это сложная социально-экономическая категория, выражающая пространственно-временные взаимосвязи между собственниками земельных участков и объектами недвижимости, расположенными на них, по поводу их использования, обособления и отчуждения. Разработаны классификации ЗИК в зависимости от роли земельных участков в них, в зависимости от функционального назначения объектов

капитального строительства, от уровня управления и др. [7, с.10]. Одним из наименее изученных вопросов в сфере земельно-имущественных отношений является вопрос эффективного управления земельно-имущественным комплексом объектов электросетевого хозяйства. Последний можно отнести к ЗИК, в которых земельный участок выступает в качестве пространственного базиса.

Целью данной статьи является анализ проблем управления земельно-имущественным комплексом объектов электросетевого хозяйства и обоснование направлений его совершенствования. В связи с этим считаем необходимым проанализировать современное состояние электросетевого комплекса локального уровня на примере Пензенской области; рассмотреть нормативно-правовые основы управления земельно-имущественным комплексом электросетевого хозяйства локального уровня; определить направления совершенствования системы управления электросетевым комплексом региона.

В настоящее время электросетевой комплекс Пензенской области представлен 34 территориальными сетевыми организациями, оказывающими услуги по передаче электрической энергии. Из них 6 являются специализированными. Наиболее крупной специализированной сетевой организацией на территории области является филиал ОАО «МРСК Волги» – «Пензаэнерго». На территории Пензенской области проходят 149 шт. воздушных линий классом напряжения 500, 220, 110 кВ, являющиеся объектами диспетчеризации Филиала ОАО «СО ЕЭС» Пензенское РДУ и 36 шт. воздушных линий классом напряжения 110кВ, не являющиеся объектами диспетчеризации. В управлении/ведении центра управления сетями филиала ОАО «МРСК Волги» – «Пензаэнерго» находятся 31/20 шт. воздушных линий напряжением 110кВ, в управлении/ведении ОДС ПО филиала ОАО «МРСК Волги» - «Пензаэнерго» находятся 58/91 воздушных линий классом напряжения 110 кВ. Суммарная протяженность всех воздушных линий 500, 220, 110кВ по территории Пензенской области составляет 4708,194 км. Также на территории Пензенской области расположены 135 подстанций классом напряжения 110 кВ и выше [5].

Особого внимания заслуживают объекты электросетевого хозяйства классом напряжения до 20 кВ, относимым к объектам технологического присоединения. Большинство проблем, лежащих в основе эффективного управления земельно-имущественным комплексом электросетевого хозяйства на данном этапе развития региона связано именно с ними.

Одной из важнейших задач государства является упрощение процесса подключения к электрическим сетям льготных категорий заявителей: граждан, использующих электричество

для бытовых нужд, а также субъектов малого и среднего бизнеса, а также сокращение сроков и снижение стоимости подключения к сетям [6].

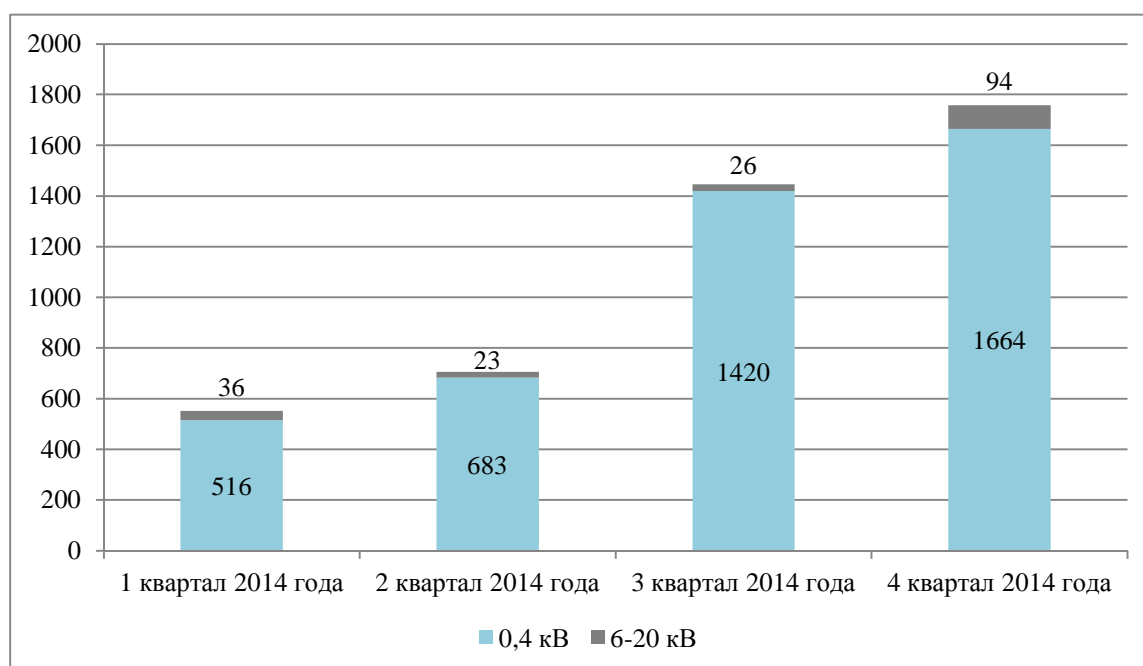
Открытое акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Волги» в лице филиала «Пензаэнерго» осуществляет деятельность по оказанию услуг по технологическому присоединению энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц к электрическим сетям на территории Пензенской области. Такая деятельность регламентируется Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 г. №861. Этим же документом утверждены Правила технологического присоединения (далее – Правила) [3].

В соответствии с требованиями Правил срок осуществления мероприятий по технологическому присоединению не должен превышать 6 месяцев для следующих заявителей:

- юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, максимальная мощность энергопринимающих устройств которых составляет свыше 150 кВт и менее 670 кВт;
- физических лиц в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств, максимальная мощность которых составляет до 15 кВт включительно;
- лиц (организаций), энергопринимающие устройства которых присоединены к объектам электросетевого хозяйства, соответствующим критериям отнесения объектов к единой национальной (общероссийской) электрической сети, и лиц (организаций), не внесших плату за технологическое присоединение энергопринимающих устройств либо внесших такую плату не в полном объеме), имеющих на праве собственности или на ином законном основании энергопринимающие устройства, в отношении которых до 1 января 2009 г. в установленном порядке было осуществлено технологическое присоединение к электрическим сетям.

Мероприятия по технологическому присоединению часто включают в себя строительство новых объектов электросетевого хозяйства, что ведет к необходимости выделения земельных участков под строительство данных объектов в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ, ГрК РФ, соответственно) и государственной регистрации прав на вновь построенные либо реконструируемые сооружения электроэнергетики.

Динамика численности объектов технологического присоединения по классам напряжения за 2014 год представлена на рис. 1.



*Рис. 1. Динамика численности объектов технологического присоединения по классам напряжения за 2014 год*

Согласно ст.25 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения [2].

В соответствии с нормами ГрК РФ выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на подведомственных территориях, относится к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности. В соответствии с пп.5) п.17 ст.8 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, если это закреплено законодательством субъектов Российской Федерации [1]. В Пензенской области в ст. 22-1 Закона Пензенской области от 05.09.2014 г. №2614-ЗПО «О внесении изменений в Закон Пензенской области "Градостроительный устав Пензенской области" предусмотрены случаи, при которых не требуется получение разрешения на строительство, а именно – в случае строительства и (или) реконструкции кабельных, воздушных и кабельно-воздушных линий электропередачи, в том числе кабельных линий электропередачи, исполненных в блочной канализации, а также электроустановок напряжением до 20 кВ включительно [4], т.е.

сооружений, строительство которых осуществляется в рамках мероприятий по технологическому присоединению.

С момента вступления в силу Закона Пензенской области от 05.09.2014 г. №2614-ЗПО органы местного самоуправления, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности на территории Пензенской области, прекратили осуществлять выдачу разрешений на строительство объектов электросетевого хозяйства напряжением до 20 кВ включительно, а соответственно и выдачу разрешений на ввод в эксплуатацию созданных и реконструируемых объектов, и, как следствие, неясной стала процедура осуществления государственной регистрации прав на них.

Таким образом, возникает угроза нарушения сетевой организацией шестимесячного срока осуществления мероприятий по технологическому присоединению. Данное обстоятельство может привести к привлечению сетевой компании к ответственности за злоупотребление доминирующим положением на товарном рынке с наложением штрафа.

Кроме того, несвоевременное исполнение сетевой организацией своих обязательств по договорам технологического присоединения может привести:

- к срыву реализации федеральных целевых программ и целевых программ Пензенской области;

- к торможению развития малого предпринимательства как важнейшей сферы российской экономики, к снижению обеспеченности инвестиционными ресурсами малых предприятий.

Так, для разрешения сложившейся ситуации и предотвращения негативных последствий, наиболее оптимальным станет внесение изменений в действующие нормативно-правовые акты Российской Федерации в части возможности отнесения объектов электросетевого хозяйства классом напряжения до 20 кВ включительно к объектам вспомогательного использования, оформления прав на них в соответствии со ст.25.3 Федерального закона №122-ФЗ без предоставления правоустанавливающего документа на земельные участки, на которых расположены созданные объекты электросетевого хозяйства. При этом основанием для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, поскольку для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом Пензенской области от 05.09.2014 г. №2614-ЗПО не требуется выдачи разрешения на строительство, будет являться документ, подтверждающий факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание, а именно – декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Кроме того, крайне спорным является необходимость оформления землеотводных документов для размещения объектов электросетевого комплекса. В научно-практической литературе встречается предложение решения данной проблемы путем оформления сервитута. Однако проблемные вопросы существуют и при оформлении сервитута. В числе оснований для установления публичного сервитута в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует возможность ограниченного использования земельного участка для строительства линейных объектов, а существует возможность установления публичного сервитута для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры. Кроме того, для установления публичного сервитута требуется проведение общественных слушаний [9].

Исходя из вышеизложенного, авторы пришли к выводу о необходимости реформирования правового института сервитута, а именно, в части установления публичных сервитутов в отношении земельных участков, в границах которых планируется размещение объектов электросетевого хозяйства без изменения категории земель и (или) разрешенного использования таких земельных участков.

Исходя из проведенного анализа нормативно-правовых актов, практических проблем технологического присоединения в ходе производственной деятельности вытекают основные направления совершенствования системы управления земельно-имущественным комплексом электросетевого хозяйства, а именно: упрощение процедуры регистрации прав на созданные и реконструируемые объекты электросетевого хозяйства и реформирование института сервитутов.

### **Список литературы**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 31.12.2014)(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: федеральный закон от 21.07.1997 г. №122-ФЗ (ред. от 06.04.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Об утверждении правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы

оптового рынка и оказания этих услуг и правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям [Электронный ресурс]: постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 г. №861 (ред. от 13.03.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

4. О внесении изменений в Закон Пензенской области "Градостроительный устав Пензенской области" [Электронный ресурс]: закон Пензенской области от 05.09.2014 г. №2614-ЗПО (принят ЗС Пензенской обл. 29.08.2014). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

5. Об утверждении схемы и программы перспективного развития электроэнергетики Пензенской области на 2015 - 2019 гг. [Электронный ресурс]: приказ Управления по регулированию тарифов и энергосбережению Пензенской области от 23.04.2014 N 37. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

6. Бихтякова Г.С., Киселева Н.А. Проблема технологического присоединения к электрической сети, как приоритетная проблема развития энергетического комплекса страны в целом // Социально-экономическое развитие территории: материалы междунар. научно-практ. конф. (Пенза, 20 дек. 2013 г.). – Пенза, 2013. – С. 23-26.

7. Хаметов Т.И. Управление земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях: учебное пособие / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 252с.

8. Ключевые цифры и факты. Производственные показатели. Технологическое присоединение [Электронный ресурс] // Открытое акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Волги»: [сайт]. [2015]. URL: [http://www.mrsk-volgi.ru/ru/osnovnie\\_pokazateli\\_deyatelnosti/proizvodstvennie\\_pokazateli/tehnologicheskoe\\_prisoe\\_dinenie/](http://www.mrsk-volgi.ru/ru/osnovnie_pokazateli_deyatelnosti/proizvodstvennie_pokazateli/tehnologicheskoe_prisoe_dinenie/) (дата обращения: 15.04.2015).

9. Линейные сооружения [Электронный ресурс] // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю: [сайт]. [2015]. URL: [http://www.frskuban.ru/index.php?catid=74:2009-10-07-07-50-56&id=25911:2013-11-26-07-27-54&Itemid=146&option=com\\_content&view=article](http://www.frskuban.ru/index.php?catid=74:2009-10-07-07-50-56&id=25911:2013-11-26-07-27-54&Itemid=146&option=com_content&view=article) (дата обращения: 14.04.2015).

10. О компании. Филиалы. Филиал ОАО «МРСК Волги» – «Пензаэнерго» [Электронный ресурс] // Открытое акционерное общество «Межрегиональная распределительная сетевая компания Волги»: [сайт]. [2015]. URL: [http://www.mrsk-volgi.ru/ru/o\\_kompanii/filiali/filial\\_oao\\_mrsk\\_volgi\\_penzaenergo/](http://www.mrsk-volgi.ru/ru/o_kompanii/filiali/filial_oao_mrsk_volgi_penzaenergo/) (дата обращения: 15.04.2015).

**Рецензенты:**

Хаметов Т.И., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия», ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза;

Маслова И.И., д.и.н., профессор кафедры «Кадастр недвижимости и право», ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.