

«Мы сопровождаем полный жизненный цикл объектов недвижимости»

12.04.2023

ИНТЕРВЬЮ

THE DEPARTMENT

НЕДВИЖИМОСТЬ

НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО



Департамент по работе с недвижимостью, земельными отношениями и лесопользованию компании «Полюс» был признан лучшим в номинации «Эффективное управление недвижимостью» нашего ежегодного конкурса «The DEPARTMENT. Лучшие юридические департаменты России — 2022». Мы побеседовали с его руководителем Владимиром Колониным

о задачах и функционале возглавляемого им подразделения.

— Расскажите, пожалуйста, о задачах и функционале Департамента по работе с недвижимостью, земельными отношениями и лесопользованию.

— Среди стоящих перед нами задач есть три основные:

своевременное оформление прав на земельные (лесные) участки для проектов строительства и развития, обеспечение возможности использования лесных земель для геологического изучения недр, разведки и добычи полезных ископаемых;

эффективное управление недвижимым имуществом, обеспечение регистрации прав и оптимизация затрат на его содержание;

автоматизация и цифровизация учета и администрирования недвижимости и лесопользования.

Также особое внимание мы уделяем анализу перспективных участков и территорий на наличие ограничений использования. Тщательно изучаем наличие лесных ограничений (целевое назначение лесов, особо защитные участки, категории лесов с запретом на отдельные виды деятельности и пр.), обременений правами третьих лиц (лесозаготовительные организации, охотпользователи и пр.), ограничений по категориям земель (земли с/х назначения, земли запаса, земли промышленности и пр.), водных объектов и водоохраных зон, ЗОУИТ, развитие системы ООПТ, ТТП и КМНС, ограничений территориального планирования и градостроительного зонирования, ареалов обитания редких животных (амурский тигр, дальневосточный леопард и пр.), объектов культурного и исторического значения.

— С каким имуществом вы работаете?

— Как непосредственно задействованные в производственной деятельности золоторудных

месторождений объекты недвижимости, например фабрики, хвостохранилища, так и не являющиеся объектами недвижимости карьеры и отвалы. В последнее время ведется активная дискуссия по поводу того, следует ли относить их к объектам капитального строительства и объектам недвижимости. Мы также управляем вспомогательными объектами. Это объекты электроснабжения, железные дороги, мосты, причалы, эстакады, автодороги, жилые городки, офисные центры, спортивные сооружения и такие специфические объекты, как гидротехнические сооружения, АЗС, объекты авиации. Отдельно следует отметить специфику наших объектов как недропользователя: более 90% наших земельных участков расположено на землях лесного фонда. Мы сопровождаем полный жизненный цикл объектов недвижимости.

— В 2021 г. ваша команда заняла третье место в нашем конкурсе с проектом централизации функции по работе с недвижимостью. В чем заключалась основная цель этого проекта?

— Прежде всего нужно было сформировать единый реестр недвижимого имущества — объединить сведения о земельных участках и объектах недвижимого имущества, чтобы выявлять:

■ незарегистрированные права на недвижимое имущество, непрофильные / неиспользуемые объекты или объекты третьих лиц;

■ отсутствие в ЕГРН сведений о границах объектов, санитарно-защитных и охранных зонах и пр.;

■ несоответствие вида разрешенного использования земельного участка фактическому.

Кроме того, наличие единого реестра минимизирует риски пропуска сроков действия договоров аренды и внесения арендных платежей, разработки проектов освоения лесов, а

также планируемого изменения кадастровой стоимости.

Такая централизация приводит к сокращению количества запросов информации / дополнительных отчетов / справок о недвижимом имуществе от смежных подразделений (бухгалтерия, налоговый учет, технические службы, безопасность, экология и др.). Создание единого реестра стало подготовительным этапом для перехода к автоматизированному учету в специальном программном продукте. Затем необходимо было оптимизировать расходы на содержание объектов недвижимости. Для этого мы использовали следующие инструменты: мониторинг изменения и оспаривание кадастровой стоимости; классификацию имущества в качестве движимого / недвижимого на этапе разработки проектной документации; приобретение в собственность арендуемых земельных участков при наличии экономического эффекта в виде разницы между арендной платой и земельным налогом; выявление и выработку решений в отношении непрофильных / неиспользуемых объектов; анализ обоснованности применяемых коэффициентов / ставок арендной платы; использование альтернативных вариантов оформления прав на земельные участки (сервитут, использование без предоставления); изменение категории / ВРИ земельных участков.

Централизация функции позволила также обеспечить комплексное сопровождение инвестиционных проектов и проектов развития в части земельно-имущественных отношений и вопросов недвижимости, создать единую стратегию управления недвижимым имуществом.

— В своей презентации Вы особо отметили цифровизацию деятельности вашего департамента. Расскажите, пожалуйста, подробнее, в чем она выражается.

— Я вижу будущее за цифровыми картами местности, использование которых позволяет выявить потенциальные ограничения и избежать ошибок еще до начала проектирования.

Мы обобщаем в электронном виде информацию из большого количества источников: ЕГРН,

ГЛР, градостроительной документации, результатов кадастровых работ, веб-серверов и порталов органов власти и др., затем обрабатываем её в специальном программном продукте и получаем визуализации данных и основу для принятия управленческих решений.

Пространственная геоинформация активно используется при проведении due diligence новых активов (как greenfield, так и brownfield), реализации инвестиционных проектов и эксплуатации уже существующих производственных площадок.

Она позволяет на самой ранней стадии выявлять существующие ограничения территорий, эффективно определять и обосновывать наиболее оптимальные места размещения промышленных объектов, снижать издержки и сокращать время на проверку достоверности информации о недвижимости.

Пространственно-временные данные позволяют анализировать активы не только в пространстве, но и во времени, например, отслеживать динамику изменения кадастровой стоимости и своевременно реагировать на её изменение.

Для сбора информации об объектах недвижимости мы используем программных роботов, что позволяет многократно ускорить обработку данных (робот собирает информацию об объектах в открытых источниках и агрегирует их в базы данных). Если раньше на составление цифровой карты по одному проекту могло уходить до недели, то роботы сокращают этот срок до 1 дня.

Публикация цифровых карт на собственном веб-сервере формирует единое информационное пространство не только для сотрудников нашей функции, но и повышает эффективность кросс-функционального взаимодействия со смежными подразделениями.

В условиях, когда одним из базовых принципов кадастра недвижимости является наличие точных координат каждого объекта, собственные информационные системы с пространственными данными становятся фундаментом успешного управления недвижимостью. Цифровые карты местности позволяют, не выходя из кабинета, увидеть

событие или воздействие на объекты, его расположение, измерить размер и масштабы проблемы, проанализировать разнообразные данные, разработать планы и спроектировать дальнейшие действия.

— Какое место Департамент по работе с недвижимостью, земельными отношениями и лесопользованию занимает сейчас в структуре компании?

— Департамент входит в Блок по правовым и имущественным вопросам компании. Успех нашей работы напрямую зависит от грамотного применения законодательства, судебной практики, от того, насколько убедительно мы обосновываем свою позицию перед государственными органами. При этом важно не просто решить вопрос, а комплексно сопроводить его, оценив последствия тех или иных действий. Мы активно участвуем в нормотворчестве, выявляем неурегулированные в законодательстве моменты, мешающие преодолевать барьеры для эффективной деятельности, готовим предложения по изменению законодательства, обосновываем и защищаем их на различных площадках, участвуем в деятельности рабочей группы Рослесхоза по использованию лесов для недропользования и размещения линейных объектов, в работе Комитета по собственности и судебной системе РСПП и др.

— Работают ли в вашем Департаменте специалисты, не являющиеся юристами, например оценщики, финансисты?

— Большинство в нашей команде составляют юристы, также есть землеустроители и кадастровые инженеры. В силу расположения наших месторождений в лесах нам также требуются уникальные компетенции для поддержания функции лесопользования, поэтому в команде есть сотрудники с профильным лесным образованием. В чистом виде оценщиков и финансистов в штате нет, но при этом наши специалисты могут провести экспертизу отчета об оценке, проверить расчеты арендной платы, рассчитать экономическую целесообразность выкупа земельного участка и т.п.

— Расскажите, пожалуйста, о вашей команде.

— Функция по работе с недвижимостью, земельными отношениями и лесопользованию состоит из сотрудников Департамента Управляющей компании, которые находятся в Москве, и сотрудников Отделов по работе с недвижимостью и земельными отношениями добычных и сервисных компаний, расположенных в Красноярском крае, Иркутской области, Республике Саха (Якутия), Магаданской области и Хабаровском крае.

У нас уникальная команда, в которой собраны специалисты, использующие в своей работе различные компетенции: в области гражданского, земельного, налогового, экологического права, лесопользования и лесоводства, градостроительного регулирования, основ проектирования и строительства, экономики и бухгалтерии и даже IT.

— Требуется ли юристу, который занимается управлением имуществом, наличие специального образования?

— На наш взгляд, важно чтобы у юриста, занимающегося управлением имуществом, была сильная юридическая база, при этом эффективно выполнять задачи по управлению имуществом невозможно без наличия дополнительных знаний, о которых мы уже говорили. Помимо получения дополнительного образования необходимо также и постоянное повышение квалификации. Проведенная централизация функции по работе с недвижимостью и земельными отношениями в том числе позволила нам наладить систематизацию и обобщение знаний и лучших профессиональных практик, а также уникальных компетенций в части лесопользования. При подборе персонала мы отдаем предпочтение разносторонне развитым, эрудированным личностям. На сильную базу при наличии мотивации и большого желания можно нарастить любую компетенцию. В наше время есть много возможностей для получения дополнительных знаний, было бы желание развиваться. Повседневное решение сложных задач, человек начинает понимать, чего именно ему не хватает для повышения своей компетентности и эффективности деятельности. Наша команда постоянно повышает свою компетентность как опытным путем, так и за счет

обмена знаниями.

— Расскажите, пожалуйста, о наиболее значимых проектах, реализованных вашим подразделением за последние годы.

— Месторождения золота в основном располагаются на землях лесного фонда, в связи с чем одним из обязательных направлений нашей работы является сопровождение лесопользования. В рамках сопровождения лесопользования мы также обеспечиваем исполнение обязательств по компенсационному лесовосстановлению. Эта относительно новая обязанность появилась у компаний, ведущих деятельность на землях лесного фонда с 2019 года.

В период с 2020 по 2022 гг. в рамках обязательств по лесовосстановлению мы высадили лес на общей площади 3 035 га. В будущем это будет почти 8 млн хвойных деревьев.

Также нами успешно реализован кейс по переносу обязательств по лесовосстановлению из одного субъекта с суровыми климатическими условиями в другой. Причем мы не только обеспечили получение всех необходимых для этого согласований от региональных и федеральных органов власти, но и высадили необходимое количество саженцев и успешно сдали выполненную работу органу власти в области лесных отношений.

Начиная с прошлого года приобретаем интересный опыт по изъятию земель для государственных нужд в рамках реализации федерального проекта по созданию транспортной инфраструктуры в одном из наших регионов присутствия.

При этом мы традиционно обеспечиваем своевременное оформление прав на земельные и лесные участки, кадастровый учет и регистрацию прав на построенные объекты, не допуская тем самым срыва сроков реализации проектов компании.

— Вы подготовили для конкурса отличную презентацию. Как это происходило, и что дала вам такая победа?

— Это был исключительно творческий проект, вся команда с огромным удовольствием и энтузиазмом тратила на него свое личное время.

Мы старались показать весь периметр нашей работы, существенно выходящей за рамки стандартного правового сопровождения вопросов недвижимости. Победа в конкурсе еще раз подтвердила, что команда, владеющая уникальными компетенциями, — самый ценный ресурс компании, именно она обеспечивает ей лидерство в сфере управления недвижимостью и лесными отношениями в недропользовании.

— Давно ли Вы занимаетесь недвижимостью, и перспективное ли это направление для юриста?

— С начала своей трудовой деятельности в качестве юриста мне приходилось заниматься вопросами недвижимости: согласованием договоров аренды и купли-продажи, сопровождением регистрации сделок. Непосредственно управлением недвижимостью и земельно-имущественными отношениями я занимаюсь больше 10 лет и нахожу данное направление перспективным, поскольку имущественный комплекс (объекты недвижимости) составляет основу производства. В деятельности любой крупной производственной компании всегда будут возникать вопросы, касающиеся недвижимости и земельных отношений, требующие грамотного экспертного правового сопровождения.

— Какие риски в сфере недвижимости стали для бизнеса ключевыми в 2023 г.?

— Быстро меняющаяся действительность требует от нас еще более высоких темпов работы и более творческого подхода. И конечно, особую актуальность приобретает отслеживание изменений законодательства.



**Владимир
Колонин**

Руководитель департамента по работе с недвижимостью,
земельными отношениями и лесопользованию компании
«Полюс»

ИНТЕРВЬЮ

THE DEPARTMENT

НЕДВИЖИМОСТЬ

НЕДВИЖИМОСТЬ И СТРОИТЕЛЬСТВО