



## Передача объекта НВОС в пользование нескольким арендаторам

**А. И. Энделю**, создатель информационного сервиса  
«Типичный природопользователь»

Приведем пример анализа экологом планируемых действий руководства.

Каждый промышленный эколог может столкнуться с невообразимыми идеями руководства, которые при реализации добавляют трудностей специалистам и серьезно влияют на экологическую документацию объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду (НВОС). Эти трудности будут неочевидны для высшего звена, поэтому важно вовремя проинформировать руководство о возможных последствиях.

Итак, эколог, помимо выполнения прочих своих обязанностей, должен анализировать ход событий относительно принимаемых сверху решений. Поэтому хорошо, когда об этих решениях сообщают заранее.

Рассмотрим анализ идеи руководства на примере объекта НВОС I категории, которым владеет предприятие, находящееся в процессе банкротства.

## Ситуация

Общество эксплуатирует объект НВОС «Промышленная территория», которому присвоена I категория. В середине 2023 г. на объект получено комплексное экологическое разрешение (КЭР).

Так как Общество находится в процессе оформления банкротства, при реализации всего имущественного комплекса (полностью) сначала предполагалось, что она будет происходить в рамках единого объекта НВОС с соответствующей актуализацией сведений и переоформлением на другое юридическое лицо КЭР.

Однако Общество решило рассмотреть вопрос о передаче своего имущественного комплекса в аренду нескольким юридическим лицам: арендатору № 1 и арендатору № 2. При этом срок аренды составит около 11 мес., а в дальнейшем весь имущественный комплекс перейдет другому юридическому лицу – новому владельцу.

## ВОПРОСЫ

1. Должен ли каждый из будущих арендаторов поставить на государственный учет свой объект НВОС, который ранее был единым объектом НВОС «Промышленная территория» Общества, и далее осуществлять все процедурные действия в установленном порядке в отношении своих объектов НВОС?
2. Последует ли обратный процесс по слиянию двух объектов НВОС и актуализация всех сведений после реализации всего имущественного комплекса новому владельцу? Или новый владелец должен будет разработать все нормативы для объекта I категории заново, в том числе получить новый КЭР?
3. Существует ли такой алгоритм действий, при котором понадобится наименьшее их количество в возникших обстоятельствах?



В плане руководства, безусловно, есть несколько возможных алгоритмов действий, причем с разным развитием событий. Рассмотрим их, насколько это возможно.

Объекты НВОС подлежат постановке на государственный учет юридическими лицами и индивидуальными предпри-



нимателями (хозяйствующими субъектами), осуществляющими хозяйственную и (или) иную деятельность на указанных объектах (п. 1 ст. 69.2 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», далее – Закон № 7-ФЗ).

Постановка на государственный учет объектов НВОС осуществляется на основании заявки, которая подается хозяйствующими субъектами не позднее шести месяцев со дня начала эксплуатации объектов (п. 2 ст. 69.2 Закона № 7-ФЗ).

Как положения Закона № 7-ФЗ, так и Правила создания и ведения государственного реестра объектов НВОС (утверждены постановлением Правительства РФ от 07.05.2022 № 830, далее – Правила № 830) указывают на одно и то же: тот, кто эксплуатирует объект НВОС, осуществляет на нем свою деятельность, тот и ставит объект на государственный учет.

В случае замены хозяйствующего субъекта, осуществляющего деятельность на объекте НВОС, новому собственнику (владельцу) необходимо предоставить сведения о замене хозяйствующего субъекта, осуществляющего деятельность на объекте НВОС, в соответствующий уполномоченный орган в срок не позднее 30 дней со дня государственной регистрации факта замены с предоставлением документов, подтверждающих смену собственника (пп. 6–8 ст. 69 Закона № 7-ФЗ).

За невыполнение или несвоевременное выполнение обязанности по предоставлению сведений для актуализации учетных сведений предусмотрена административная ответственность по ст. 8.46 КоАП РФ.

Таким образом, в случае замены собственника (владельца) объекта НВОС «Промышленная территория» новому собственнику следует в течение 30 дней со дня факта замены предоставить необходимые сведения в уполномоченный орган для актуализации учетных сведений, содержащихся в государственном реестре объектов НВОС.

Однако Общество решило передать свое имущество в пользование на правах аренды нескольким хозяйствующим субъектам (арендаторам).

Следует обратить внимание, что действующее законодательство не предусматривает процедуру актуализации учетных сведений об одном объекте НВОС одновременно несколькими хозяйствующими субъектами.



Кодом объекта НВОС является уникальный номер, не повторяющийся во времени, присвоенный при постановке на государственный учет и подлежащий сохранению до ликвидации данного объекта (п. 6 ст. 69 Закона № 7-ФЗ). При актуализации учетных сведений об объекте НВОС код объекта сохраняется.

Следовательно, если два (или более) хозяйствующих субъекта направят в уполномоченный орган сведения и документы для актуализации учетных сведений об одном и том же объекте НВОС, то возникнет вероятность ошибки (если уполномоченный орган не обратит на это внимание). Государственный реестр объектов НВОС будет содержать ошибочные сведения о двух (или более) разных объектах НВОС, принадлежащих разным собственникам, с идентичным кодом.

Если предположить, что такая ситуация будет создана (намеренно или искусственно), то одному из хозяйствующих субъектов (арендаторов) будет необходимо (и в кратчайший срок) предоставить в уполномоченный орган сведения для корректировки учетных сведений об объекте НВОС по основанию исправления допущенных описок, опечаток, арифметических ошибок в сведениях, содержащихся в государственном реестре объектов НВОС (п. 42 Правил № 830). Предположительно, основание «Выявление фактов внесения в государственный реестр учетных сведений об одном и том же объекте два раза и более» может не подойти, так как будет наблюдаться не задвоение одного и того же объекта НВОС, а дублирование кода объекта НВОС.



Согласно законодательству, у объекта НВОС могут быть только один собственник и один код.

В результате у одного арендатора будет в эксплуатации объект НВОС «Промышленная территория», а у другого – новый объект НВОС.

Таким образом, у одного объекта НВОС может быть только один собственник (владелец), следовательно, замена такого собственника объекта НВОС может быть осуществлена также только одним хозяйствующим субъектом.

КЭР выдается на отдельный объект НВОС на основании заявки, подаваемой в уполномоченный орган (п. 2 ст. 31.1 Закона № 7-ФЗ). В случаях замены хозяйствующего субъекта КЭР подлежит переоформлению одновременно с предусмотренной ст. 69.2 Закона № 7-ФЗ актуализацией учетных сведений об объекте НВОС (п. 17 ст. 31.1 Закона № 7-ФЗ, пп. 29–33 Правил рассмотрения заявок на получение КЭР, утвержденных постановлением Правительства РФ от 04.08.2022 № 1386, далее – Правила № 1386).

Так как действующее законодательство предусматривает актуализацию учетных сведений об одном объекте НВОС только одним хозяйствующим субъектом, возможен следующий законный алгоритм действий (вариант 1).

## Вариант 1

### Арендатор № 1:

- ▶ направляет в уполномоченный орган заявление об актуализации учетных сведений об объекте НВОС на основании замены собственника (владельца), осуществляющего хозяйственную и (или) иную деятельность на объекте НВОС «Промышленная территория», приложив требуемые подтверждающие документы. При этом в заявлении указывает актуальные границы объекта НВОС в соответствии с договором аренды и актом приема-передачи недвижимого имущества в пользование;
- ▶ подает в уполномоченный орган заявку на переоформление КЭР на основании замены хозяйствующего субъекта, осуществляющего деятельность на объекте НВОС «Промышленная территория», приложив подтверждающие документы.

В этом случае арендатор № 1 будет законно осуществлять свою деятельность на объекте НВОС «Промышленная территория» на основании переоформленного КЭР.

Несмотря на то что объемы (масса) выбросов (сбросов), а также объемы (масса) образующихся отходов, предположи-

тельно, будут отличаться от установленных КЭР в меньшую сторону (в связи с тем, что в эксплуатацию на правах аренды арендатору № 1 перешла только часть имущественного комплекса Общества), это не станет основанием для частичного или полного пересмотра КЭР, так как такие объемы (массы) не будут превышать показатели, установленные КЭР (абз. 2 п. 26 Правил № 1386).

**Арендатор № 2:**

- ▶ направляет в уполномоченный орган заявку о постановке объекта НВОС на государственный учет в течение шести месяцев с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества в пользование на правах аренды;
- ▶ проводит инвентаризацию выбросов в течение двух лет с даты подписания того же акта;
- ▶ разрабатывает (получает) необходимую разрешительную экологическую документацию для своего объекта НВОС.

Таким образом, арендатор № 2 будет эксплуатировать новый объект НВОС. В связи с этим необходимо его поставить на государственный учет и, следовательно, выполнить ряд последовательных действий для разработки и (или) получения необходимой разрешительной экологической документации в соответствии с присвоенной категорией.

Обратите внимание, что обязательства по соблюдению требований природоохранного законодательства могут быть определены в рамках присвоенной объекту НВОС категории и начнут действовать с даты присвоения категории, то есть с даты выдачи свидетельства о постановке объекта НВОС на государственный учет.





По истечении срока аренды оба объекта НВОС должны быть снова переданы Обществу, которому будет необходимо подать два заявления об актуализации учетных сведений.

Так, в случае присвоения объекту НВОС I категории арендатор № 2 имеет возможность в течение двух лет провести инвентаризацию выбросов, при этом вносить плату за НВОС он обязан по факту – с даты присвоения I категории (в соответствии с Правилами исчисления и взимания платы за НВОС, утвержденными постановлением Правительства РФ от 31.05.2023 № 881, далее – Правила № 881). Из-за отсутствия требуемой документации, на основании которой определяется платежная база согласно Правилам № 881, необходимо будет применять стимулирующие коэффициенты: 100 – в отношении осуществляемых выбросов, сбросов и 25 – в отношении размещаемых отходов.

Так как срок аренды составит всего 11 мес., по истечении этого срока объект НВОС «Промышленная территория» арендатора № 1 и новый объект НВОС арендатора № 2 должны быть снова переданы Обществу в соответствии с п. 30 Руководства по соблюдению обязательных требований, связанных с государственным учетом объектов НВОС (утверждено приказом Росприроднадзора от 17.07.2023 № 338, далее – Руководство № 338). Следовательно, Обществу будет необходимо подать уже два заявления об актуализации учетных сведений:

- ▶ в отношении объекта НВОС «Промышленная территория» арендатора № 1;
- ▶ в отношении нового объекта НВОС арендатора № 2.

Наряду с этим также необходимо подать заявку на переоформление КЭР, действие которого будет распространяться только на объект НВОС «Промышленная территория».

В случае объединения объектов НВОС по единому назначению и (или) установлению неразрывной физической или технологической связанности возможно пройти процедуру корректировки (п. 42 Правил № 830).

Следовательно, после процедур актуализации учетных сведений об объекте НВОС в случае их эксплуатации как единого целого при соблюдении условий для объединения таких объектов Обществу следует подать заявление о корректировке учетных сведений.

При этом необходимо принять во внимание, что данная процедура предполагает подачу:

- ▶ заявления об исключении учетных сведений об объекте НВОС из государственного реестра в отношении каждого из объектов, сведения о которых предполагается исключить из государственного реестра;



- ▶ заявки о постановке объекта НВОС на государственный учет в отношении каждого из объектов НВОС, предполагаемых к постановке на государственный учет.

Таким образом, объект НВОС «Промышленная территория» и новый объект НВОС в результате корректировки по причине объединения будут сняты с учета. Вместо них на учет встанет новый объект НВОС, которому будет присвоен новый код. Данное обстоятельство обяжет Общество снова разрабатывать нормативы и получать КЭР.

В связи с тем, что в дальнейшем Обществом планируется реализация всего имущественного комплекса одному хозяйствующему субъекту, новому владельцу придется пройти актуализацию учетных сведений в отношении нового объекта НВОС Общества (объединенного), а в случае отсутствия КЭР у Общества – разработать нормативы и получить КЭР на данный объект НВОС.

Чтобы избежать всего перечисленного, арендатору № 2 можно попробовать снять новый объект НВОС с государственного учета. Возможно, данную процедуру Обществу лучше пройти после актуализации сведений об объекте НВОС арендатора № 2 по причине замены хозяйствующего субъекта. Однако высока вероятность, что уполномоченный орган откажет в исключении учетных сведений о новом объекте НВОС по причине отсутствия на то оснований.

В случае успешного снятия с учета объекта НВОС арендатором № 2 Обществу понадобится подать заявление об актуализации учетных сведений об объекте НВОС только в отношении объекта НВОС «Промышленная территория» арендатора № 1, указав в заявлении границы всего имущественного комплекса (мы помним, что из-за передачи в пользование арендаторам только частей имущества арендатор № 1 сократил границы своего объекта НВОС в рамках договора аренды). Следовательно, переоформив КЭР снова на себя, Общество будет обладать всей необходимой разрешительной документацией на объект НВОС «Промышленная территория».

После реализации всего имущественного комплекса новому владельцу тот должен будет пройти процедуру актуализации учетных сведений в отношении объекта НВОС «Промышленная территория», а также подать заявку на переоформление КЭР. Таким образом, новый владелец имущественного комплекса будет обладать всей необходимой разрешительной документацией для эксплуатации объекта НВОС «Промышленная территория».

В связи с тем, что у одного из арендаторов при любых обстоятельствах образуется основание для создания нового объекта НВОС (что затрудняет последующие действия Общества или нового владельца имущественного комплекса), существует альтернатива варианту № 1 – передача имущества Общества во временное пользование на правах аренды в полном объеме только одному арендатору. В этом случае при необходимости передачи имущества во временное пользование нескольким хозяйствующим субъектам можно рассмотреть условия предоставления части имущества арендатором в субаренду другому хозяйствующему субъекту и при этом взять на себя все обязательства в области охраны окружающей среды.

## Вариант 2

### Арендатор № 1:

- ▶ подает в уполномоченный орган заявление об актуализации учетных сведений об объекте НВОС на основании замены собственника (владельца), осуществляющего деятельность на объекте НВОС «Промышленная территория», приложив требуемые подтверждающие документы;
- ▶ направляет в уполномоченный орган заявление на переоформление КЭР на основании замены хозяйствующего субъекта, осуществляющего деятельность на объекте НВОС «Промышленная территория», приложив необходимые документы.

## К сведению



Не исключено, что процедуру актуализации учетных сведений об объектах НВОС, а также переоформления КЭР можно пройти напрямую от арендаторов к новому владельцу имущественного комплекса. Однако успех в этом деле будет зависеть от позиции уполномоченного на принятие соответствующих решений органа. Поэтому рекомендуются дополнительные консультации.

В этом случае арендатор № 1 будет законно осуществлять деятельность на объекте НВОС «Промышленная территория» на основании переоформленного КЭР. Выбросы, сбросы и отходы субарендаторов будут учтены в документации арендатора № 1 как его собственные. Арендатору № 1 не придется «кроить» границы принимаемого в эксплуатацию объекта НВОС при актуализации.

Однако следует принять во внимание, что органами государственного экологического контроля (надзора) не во всех субъектах РФ может быть принят тот факт, что один хозяйствующий субъект учитывает в составе своих выбросов выбросы другого хозяйствующего субъекта, так как по Закону № 7-ФЗ ответственность за постановку объекта НВОС на государственный учет, проведение инвентаризации выбросов, разработку и получение необходимой разрешительной документации несет тот хозяйствующий субъект, который осуществляет деятельность на объекте НВОС.

При этом Гражданский кодекс РФ не ограничивает стороны в подобных условиях договора.

По истечении срока аренды (11 мес.) объект НВОС «Промышленная территория» арендатора № 1 должен быть снова передан Обществу (п. 30 Руководства № 338). Следовательно, Обществу будет необходимо подать заявление об актуализации учетных сведений об объекте НВОС «Промышленная территория» арендатора № 1, а также заявку на переоформление КЭР.

В связи с тем, что в дальнейшем Общество планирует реализовать весь имущественный комплекс одному хозяйствующему субъекту, новому владельцу придется пройти актуализацию учетных сведений в отношении объекта НВОС «Промышленная территория», а также подать заявку на переоформление КЭР. Таким образом, новый владелец имущественного комплекса будет обладать всей необходимой разрешительной документацией для эксплуатации объекта НВОС «Промышленная территория».

В заключение необходимо сказать, что без схемы на 11 мес. с арендаторами Обществу, как и новому владельцу имущественного комплекса, понадобилось бы намного меньше действий для оформления необходимой документации. ■

