

LEGAL Alert



Новое в регулировании:

Земельные участки под проекты государственно-частного партнерства будут предоставлены без торгов

Вопрос предоставления земельных участков для целей реализации инвестиционных проектов на принципах государственно-частного партнерства долгое время являлся одним из наиболее актуальных при подготовке такого рода проектов.

24 июня 2014 года был опубликован Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 171), которым существенно расширен перечень оснований для предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности без проведения торгов (ст. 39.6 ЗК РФ).

1. ФЗ № 171 в перечень таких оснований включено предоставление земельного участка, **необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением**, лицу, с которым заключено концессионное соглашение¹ (п. 23 ст. 39.6).

Данная норма устраняет неопределенность в вопросе обоснованности предоставления земли по концессии без проведения торгов, которая существовала с момента вступления в силу ФЗ «О концессионных соглашениях».

На практике нередко эксперты в сфере ГЧП расходились во мнении о возможности предоставления незастроенных земельных участков по концессионному соглашению в принципе, несмотря на то, что в ФЗ «О концессионных соглашениях» указывается на возможность создания объектов путем строительства. Из нового положения п. 23 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ прямо следует возможность передачи по концессии незастроенной земли.

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Денис Качкин
Управляющий партнер,
Руководитель практики по
инфраструктуре и ГЧП
моб. тел.: +7(812) 969-85-05
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ denis.kachkin@kachkin.ru

Мария Скрябина
Юрист практики
по инфраструктуре и ГЧП
моб.тел.: +7(931) 261-38-01
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maria.skryabina@kachkin.ru

¹ Концессионное соглашение – соглашение, заключаемое в соответствии с ФЗ от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

2. Согласно ФЗ № 171 земельные участки могут быть также предоставлены юридическим лицам по распоряжению Правительства Российской Федерации для размещения **объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов** при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Данная норма позволит реализовывать иные инвестиционные проекты в социальной сфере, при условии разработки Правительством РФ указанных критериев проектов (п. 2 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).

3. Полагаем, что наиболее важным изменением для развития и популяризации проектов государственно-частного партнерства регионального уровня является положение, предусмотренное п. 3 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. В частности, предоставление земли без торгов возможно юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения **объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов** при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Данная новелла позволит регионам реализовывать проекты государственно-частного партнерства без риска нарушения земельного законодательства или превышения полномочий в данной сфере. Безусловно, снижение правовых барьеров в сфере земельных отношений будет являться важным стимулом при подготовке и реализации крупных инфраструктурных проектов ГЧП.

Перечень объектов, которые могут быть созданы по таким инвестиционным проектам несколько шире, нежели предусмотрено для федеральных проектов, однако имеют конкретные рамки целевого назначения, что оставляет некоторую неопределенность для иных проектов ГЧП.

Однако стоит отметить, что для предоставления земли без торгов, создаваемые объекты и проекты ГЧП должны соответствовать критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации. Таким образом, отсутствие указанных критериев будет являться препятствием для применения соответствующей нормы Земельного кодекса.

Указанные изменения в ЗК РФ вступают в силу с 1 марта 2015 года.

В целом принятые изменения в Земельный кодекс РФ являются значительным достижением для развития государственно-частного партнерства.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.