



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

Управление аналитической и законотворческой деятельности

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются юридическим лицам в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением губернатора Пермского края"

18.05.2015

№ 83-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 22.04.2015 № 1206-15/07 на основе законопроекта и материалов к нему, поступивших с письмом депутатов Законодательного Собрания Пермского края Ширяевой Л.Н., Гилязовой Е.Е. от 20.04.2015 б/н.

Проект закона Пермского края «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются юридическим лицам в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением губернатора Пермского края» разработан с целью реализации нормы, указанной в подпункте 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, начавшей свое действие 1 марта 2015 года. Данной нормой установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается **без проведения торгов в случае** предоставления земельного участка 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**.

Таким образом, **актуальность** законопроекта обусловлена необходимостью приведения законодательства Пермского края в соответствие с положениями Земельного кодекса РФ, вступившими в силу 1 марта 2015 года, в связи с принятием Федерального закона № 171-ФЗ¹.

По существу представленного законопроекта отметим следующее.

¹ Федеральный закон от 23.07.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1. Новая статья 39.6 Земельного кодекса РФ полностью посвящена случаям предоставления *земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без торгов*. Предоставление земельных участков в аренду без торгов это одна из новелл земельного законодательства, вступившая в силу 1 марта 2015 года.

Один из таких случаев - это заключение договора аренды земельного участка, 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 РФ (далее по тексту – Критерии объектов).

Аналогичный случай установлен для предоставления земельного участка юридическим лицам в аренду без проведения торгов в соответствии с *распоряжением 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.

На федеральном уровне для объектов социально-культурного назначения и масштабных инвестиционных проектов для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов, Правительством Российской Федерации утверждены следующие Критерии объектов²:

- объекты социально-культурного назначения соответствуют приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития Российской Федерации, государственных программах Российской Федерации (государственных программах субъектов Российской Федерации).

- масштабные инвестиционные проекты в соответствии с обосновывающими документами, представленными инициаторами проектов, предполагают строительство каких-либо из следующих объектов:

- объекты, размещение которых позволит значительно (на 1 процент и более) увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, но не менее чем на 250 рабочих мест;

- объекты, размещение которых позволит значительно (на 1 процент и более) увеличить ежегодные поступления от налогов, взимаемых на территории муниципального образования, но не менее чем на 5 млн.руб.;

- индивидуальные жилые дома, многоквартирные дома, передаваемые в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

² Постановление Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603 «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения и масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду без проведения торгов».

2. Изучение законодательной базы других регионов показало, что в ряде регионов (Ростовская, Курганская, Белгородская, Московская области и Краснодарский край) в целях реализации новой нормы Земельного кодекса РФ приняты законы субъектов РФ по установлению Критериев объектов (приложение). Как показал анализ данных законов субъектов РФ, в основу принятых Критериев объектов положены критерии, установленные Правительством РФ для федеральных земель.

Кроме того, в региональных законах конкретизированы следующие моменты:

- виды отраслей, к которым будет относиться объект (Московская, Ростовская области);
- направления реализации масштабных инвестиционных проектов (Московская, Ростовская области);
- конкретизированы параметры проектов по показателям общего объема средств на проект дифференцировано по направлениям и отраслям (Ростовская, Белгородская области); количеству рабочих мест и размерам поступлений налогов в зависимости от численности поселений (Краснодарский край);
- включена норма о необходимости подтверждения финансового обеспечения реализации масштабного инвестпроекта в размере не менее 50 (70) процентов его стоимости (Курганская, Ростовская области) и другие.

3. Рассматриваемым законопроектом предлагается предоставлять в аренду без проведения торгов в соответствии с распоряжением губернатора Пермского края земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края и государственная собственность на которые не разграничена, для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также масштабных инвестиционных проектов.

Следует отметить, что Земельным кодексом РФ в данном случае предполагается предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, без указания на земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Предлагается установить общее условие для всех перечисленных объектов – это **соответствие** указанных объектов приоритетным направлениям социально-экономического развития Российской Федерации, или Пермского края, или муниципальных образований Пермского края.

А также установить следующие критерии:

1) **для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения**, в том числе объектов образования, здравоохранения, социальной инфраструктуры, культуры, физической культуры и спорта, коммунальной инфраструктуры, обращения с отходами включение объектов в федеральные, или краевые государственные, или муниципальные программы, и (или) программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, социальной инфраструктуры муниципальных образований.

2) **для реализации масштабных инвестиционных проектов:**

- инвестиционный проект предполагает строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или

социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, а также гражданам, пострадавшим от действий юридических и физических лиц по привлечению денежных средств граждан, связанному с возникновением у граждан права собственности на жилые помещения в индивидуальных жилых домах и многоквартирных домах;

- инвестиционный проект в порядке, установленном Правительством Пермского края, включен в Реестр инвестиционных проектов Пермского края, признан приоритетным инвестиционным проектом Пермского края.

Правительством Пермского края утверждены³ порядок рассмотрения и отбора, критерии и методика оценки инвестиционных проектов, реализуемых или планируемых к реализации на территории Пермского края, при включении их в реестр инвестиционных проектов⁴.

Критерии оценки инвестиционных проектов, реализуемых или планируемых к реализации на территории Пермского края, установленные Правительством Пермского края включают в себя, например, показатели по росту объемов валового отраслевого продукта свыше 5%, объем инвестиционных вложений более 350 млн.руб., отношение планируемых налоговых доходов к величине инвестиционных затрат не менее 10%, количество рабочих мест, создаваемых в результате инвестиционного проекта не менее 100 и другие.

Вместе с этим, в законопроекте имеется критерий, который касается проблемы «обманутых дольщиков», и который включен в законопроект по предложению депутата Государственной Думы, руководителя рабочей группы Президиума Генерального совета Партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков Хинштейна А.Е.⁵.

Считаем, что принятие законопроекта будет иметь **положительные последствия**, поскольку создаст нормативную базу для реализации новой нормы Земельного кодекса на территории Пермского края, позволяющей ускорять процессы продвижения масштабных инвестпроектов на территории края, а также строительство объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения за счет сокращения времени и финансовых затрат на получение земельных участков под строительство данных объектов.

Начальник управления,
государственный советник
Пермского края 1 класса

М.Ю.Кужельная



Приложение по
критериям объектов

³ Постановление Правительства Пермского края от 06.12.2013 № 1721-п «Об отборе инвестиционных проектов, реализуемых или планируемых к реализации на территории Пермского края».

⁴ Постановление Правительства Пермского края от 15.11.2013 № 1586-п «О реестре инвестиционных проектов Пермского края».

⁵ Письмо депутата Государственной Думы председателю Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 27.04.2015 № АХ-42/222/53501.

