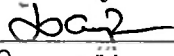


**«УТВЕРЖДАЮ»**  
**Зам. Председателя Правительства**  
**Республики Дагестан – министр экономики**  
**и территориального развития**  
**Республики Дагестан**  
 **Р. А. Юсуфов**  
**«30» августа 2017 года**

**Заключение**  
**о проведении экспертизы Закона**  
**Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94**  
**«Об установлении критериев, которым должны соответствовать**  
**объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения,**  
**масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации)**  
**которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим**  
**лицам без проведения торгов»**

Минэкономразвития РД в соответствии с пунктом 2 Порядка проведения экспертизы нормативных правовых актов Республики Дагестан в целях выявления в них положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 мая 2014 года № 246 (далее - Порядок), Планом проведения экспертизы нормативных правовых актов РД и органов исполнительной власти РД, утвержденным заместителем Председателя Правительства Республики Дагестан - министром экономики и территориального развития РД Р. А. Юсуфовым 22 декабря 2016 года (далее – План проведения экспертизы), провело экспертизу Закона Республики Дагестан от 17 ноября 2015 года № 94 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду юридическим лицам без проведения торгов» (далее – Закон РД № 94).

В соответствии с пунктом 7 Порядка и Планом проведения экспертизы срок проведения экспертизы Закона РД № 94 определен со 2 марта 2017 года по 2 апреля 2017 года. Основанием для включения в План проведения экспертизы на 2017 год является предложение Администрации муниципального образования «город Хасавюрт».

Согласно пункту 9 Порядка в сроки со 2 марта по 2 апреля 2017 года проведены публичные консультации по экспертизе Закона РД № 94 в целях выявления в нём положений, необоснованно затрудняющих ведение предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Уведомление о проведении публичных консультаций было размещено на официальном сайте РД [www.dagorv.ru](http://www.dagorv.ru) и сайте Министерства экономики и территориального развития Республики Дагестан

экономики и территориального развития Республики Дагестан [www.mines-rd.ru](http://www.mines-rd.ru) 2 марта 2017 года.

Минэкономразвития РД направлены запросы о представлении предложений к проведению экспертизы Закона РД № 94 в Торгово-промышленную палату Республики Дагестан, Дагестанское региональное отделение общественной организации предпринимателей «Опора России», Уполномоченному по защите прав предпринимателей в Республике Дагестан, Дагестанское региональное отделение Российского союза промышленников и предпринимателей, Дагестанское региональное отделение Ассоциации молодых предпринимателей России, Общественную палату Республики Дагестан, Региональное объединение общероссийской общественной организации «Деловая Россия», Ассоциацию фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов Дагестана, Дагестанский государственный университет, Дагестанский государственный университет народного хозяйства (письма от 2 марта 2017 года № 03-07-01/21-818/17).

По результатам публичных консультаций, а также запросов в органы государственной власти Республики Дагестан, некоммерческие организации и научное сообщество по рассматриваемому нормативному правовому акту замечания и предложения не поступили.

При проведении экспертизы Минэкономразвития РД осуществлены запросы в Министерство по земельным, имущественным отношениям и вопросам торговли Республики Дагестан (далее - Министерство) и муниципальные образования Республики Дагестан (письма от 2 марта 2017 года № 03-07-01/21-820/17 и № 03-07-01/21-821/17).

Ввиду непредставления Министерством и Администрацией городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» информации в полном объеме, требуемой для исследования НПА, Минэкономразвития РД направлены дополнительные запросы от 21 апреля 2017 г. № 03-07-01/21-1584/16 и от 24 апреля 2017 года № 03-07-01/21-1590/17.

Учитывая изложенное, в соответствии с пунктом 7 Порядка сроки подготовки проекта заключения об экспертизе продлены.

Кроме того, в связи с неэффективными публичными консультациями Минэкономразвития РД 20 июня 2017 года проведены дополнительные публичные консультации (обсуждения) по исследуемому нормативному правовому акту в виде круглого стола.

В дополнительных публичных консультациях (обсуждениях), проведенных Минэкономразвития РД, приняли участие представители Агентства по предпринимательству и инвестициям Республики Дагестан, Ассоциации фермерских хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов Дагестана, ДРОО «Союз предпринимателей Дагестана», Торгово-Промышленной палаты РД, Дагестанского республиканского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»,

Гильдии строителей Северо-Кавказского Федерального округа, Дагестанского государственного университета, ОАО «Каспийский завод листового стекла» (таблица отзывов и предложений прилагается).

**Проблемы, на решение которых направлено правовое регулирование,** являются: снижение административных барьеров при получении потенциальным инвестором получения земельного участка для реализации проектов; неэффективное использование земельного фонда Республики Дагестан; необеспеченность рабочими местами трудоспособного населения; повышение благоприятного инвестиционного климата в Республике Дагестан.

**Предметом правового регулирования** является установление критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Республики Дагестан допускается предоставление земельных участков, находящихся в собственности Республики Дагестан, муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности), в аренду юридическим лицам без проведения торгов в соответствии с распоряжением Главы РД (далее – земельные участки в аренду без проведения торгов).

**Основными участниками правового регулирования** являются юридические лица и органы государственной власти, на которых распространяется правовое регулирование согласно статье 1 Закона РД № 94.

**Целями правового регулирования** являются: развитие эффективного оборота земель и упрощенный порядок предоставления земельных участков в аренду юридическим лицам для строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта; перераспределение земель в интересах наиболее эффективных хозяйствующих субъектов; поддержка инициатив бизнеса по участию в развитии социальной сферы и экономического потенциала Республики Дагестан.

#### **Практика применения Закона РД № 94**

В соответствии с Законом РД № 94, с момента его вступления в силу, под цели, указанные в нормативном правовом акте, выделены земельные участки, расположенные в границах муниципальных образований: городской округ с внутригородским делением «город Махачкала» – под реализацию социально-культурного проекта «Создание исторического парка «Россия – Моя история» (распоряжение Главы Республики Дагестан от 30 декабря 2016 года № 199-рг), Карабудахкентский район – под реализацию масштабного



инвестиционного проекта «Строительство конно-спортивного комплекса» (распоряжение Главы Республики Дагестан от 29 сентября 2016 года № 125-рг), Дербентский район – под реализацию масштабного инвестиционного проекта «Производственно-логистический центр «Агропромразвитие» (распоряжение Главы Республики Дагестан от 13 апреля 2016 года № 55-рг); обществу с ограниченной ответственностью «Единая клинико-диагностическая лаборатория» (распоряжение Главы Республики Дагестан от 25 мая 2017 года № 70-рг).

Согласно статье 4 Закона РД № 94 в целях обеспечения строительства размещаемого объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабного инвестиционного проекта, а также обеспечения эффективности и условий использования (в том числе соблюдения критериев, установленных Законом) предоставляемого земельного участка заключается соглашение между юридическим лицом и собственником земельного участка. Примерная форма соглашения устанавливается Правительством РД.

Кроме того, порядок рассмотрения документов, обосновывающих соответствие объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта установленным Законом критериям, устанавливается Правительством Республики Дагестан (статья 5 Закона РД № 94).

Однако, по состоянию на 1 июля 2017 года Примерная форма соглашения и Порядок рассмотрения обосновывающих документов Правительством Республики Дагестан не установлены, что не позволяет осуществить необходимые юридические действия, связанные с предоставлением земельных участков без проведения торгов в соответствии с вышеуказанными распоряжениями Главы Республики Дагестан.

В этой ситуации Министерством заключены с инвесторами соглашения о намерениях по реализации проекта. Данные соглашения не налагают на инвестора никаких финансовых и юридических обязательств.

Кроме того, администрациями муниципальных образований «Левашинский район», «Ахвахский район» сообщено о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов под объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения. Однако, необходимо отметить, что они предоставлены по иным основаниям Земельного кодекса РФ (п/п 5 ч. 2 ст. 39.6).

Расчет ожидаемых минимальных объемов поступления в виде налогов в местные бюджеты муниципальных образований Республики Дагестан при реализации масштабного инвестиционного проекта в разрезе территориальных зон в соответствии с установленными Законом РД № 94 критериями приведён ниже:

Территориальные зоны	Критерии, установленные Законом № 94			Ожидаемые минимальные поступления налогов в местные бюджеты, руб.			
	Объем инвестиций (руб.)	Рабочие места (ед.)	Налоговые отчисления (руб.)	Сумма налогов по расчету Минэкономразвития РД	в том числе		
					НДФЛ (гр.3 * ср.з/п * 12 * 13% - 11% вычеты) * норматив зачисления в местные бюджеты	УСН (гр. 2 * 1%)	Прочие налоги (зем. нал., ЕНВД)*
1	2	3	4	5	6	7	8
Высокогорная зона	7 000 000,0	10	200 000,0	224 108,7	154 108,7	70 000,0	
Горная зона	15 000 000,0	20	400 000,0	454 709,0	304 709,0	150 000,0	
Предгорная зона	25 000 000,0	40	800 000,0	832 676,9	582 676,9	250 000,0	
Равнинная зона	50 000 000,0	100	2 000 000,0	1 608 677,5	1 108 677,5	500 000,0	

Примечание: \*Не представляется возможным осуществить расчет ЕНВД, ввиду отсутствия показателей, характеризующих налогооблагаемую базу (расчет производится по конкретному объекту). Земельный налог в соответствии с частью 2 статьи 388 Налогового кодекса РФ не взимается.

Из приведённых расчётов видно, что при реализации масштабных инвестиционных проектов возможно достижение значений показателей по налоговым отчислениям в местные бюджеты исходя из прогнозируемых объемов инвестиций и создаваемых рабочих мест.

#### **Федеральное и региональное законодательство в исследуемой сфере**

В целях экспертизы Закона РД № 94 исследованы нормативные правовые акты, принятые на федеральном, республиканском уровнях и другими субъектами РФ, в том числе:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
2. Закон Российской Федерации от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 года № 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»

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июня 2015 года № 614 «Об особенностях создания территорий опережающего социально-экономического развития на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов)».

5. Указ Президента Республики Дагестан от 18 февраля 2009 года № 33 (в ред. от 06.06.2014 г.) «Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления инвестиционному проекту статуса приоритетного инвестиционного проекта Республики Дагестан».

6. Закон Алтайского края от 11 августа 2016 года № 63-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения масштабные инвестиционные проекты, размещаемые на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления юридическим лицам в аренду без проведения торгов»;

7. Закон Калужской области от 26 июня 2015 года № 747-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося, в аренде без проведения торгов»;

8. Закон Новосибирской области от 1 июля 2015 года № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 закона новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области»;

9. Закон Карачаево - Черкесской Республики от 24 марта 2016 года № 11-РЗ «Об утверждении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения и реализации которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов, на территории Карачаево-Черкесской Республики»;

10. Закон Московской области от 18 марта 2015 года № 27/2015-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка, находящегося в собственности Московской области, муниципальной собственности, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в аренду без проведения торгов»;



11. Закон Волгоградской области от 30 июня 2015 года № 85-ОД «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»;

12. Указ Президента Республики Татарстан от 7 декабря 2015 года № УП-1170 «Об установлении качественных и количественных показателей критериев, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты, для реализации которых допускается предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов»;

13. Закон Калининградской области от 21 декабря 2006 года № 105 (ред. от 17.06.2016 г.) «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Калининградской области»;

14. Закон Архангельской области от 24 сентября 2010 года № 188-15-ОЗ «О государственной политике Архангельской области в сфере инвестиционной деятельности»;

#### **Анализ федерального и регионального законодательства**

Критерии, 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, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2014 г. № 1603. Согласно указанному постановлению земельный участок, находящийся в федеральной собственности предоставляются в аренду без проведения торгов в целях:

- размещения объектов социально-культурного назначения в случае, если такие объекты соответствуют приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития Российской Федерации, государственных программах Российской Федерации (государственных программах субъектов Российской Федерации);

- реализации масштабных инвестиционных проектов в случае, если такие проекты предполагают строительство каких-либо из следующих объектов:

а) 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 (распоряжением Правительства Российской Федерации от 25.06. 2016 г. № 1311-р соответствующим указанным критерию признан объект газотранспортной инфраструктуры «Амурский газоперерабатывающий завод»);

б) 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. рублей;

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

Необходимо отметить разнообразие подходов в законах субъектов Российской Федерации к определению критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения и масштабных инвестиционных проектов.

Вышеуказанное постановление Правительства РФ послужило ориентиром для принятия целым рядом субъектов Российской Федерации законов, в которых используется аналогичный подход.

Однако, некоторыми регионами, в том числе Республикой Дагестан, установлены иные критерии и определены другие подходы при принятии решений о предоставлении юридическим лицам земельных участков в аренду без проведения торгов.

**Законодательством Архангельской области и Республики Татарстан** предусмотрен механизм предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов.

Так, согласно пункту 6 статьи 6.2 Закона Архангельской области от 24 сентября 2010 года № 188-15-ОЗ при подтверждении соответствия объекта социально-культурного назначения, объекта коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным законом, Губернатор Архангельской области издает распоряжение о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной собственности Архангельской области или муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Архангельской области, без проведения торгов в целях строительства (размещения) объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и (или) реализации масштабных инвестиционных проектов. Распоряжение Губернатора Архангельской области о предоставлении земельных участков является основанием для заключения органами местного самоуправления муниципального образования Архангельской области или уполномоченным исполнительным органом государственной власти Архангельской области, обладающим правом предоставления соответствующих земельных участков, договоров аренды земельных участков без проведения торгов.

Пунктом 5 статьи 33.3 Земельного кодекса Республики Татарстан от 10.07.1998 г. № 1736 юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка по предусмотренным основаниям, обращается в Кабинет Министров Республики Татарстан или уполномоченный им орган и представляет документы о соответствии объекта социально-культурного и



коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта установленным критериям. Предложение о предоставлении юридическому лицу земельного участка вносится Президенту Республики Татарстан Кабинетом Министров Республики Татарстан с мотивированным заключением о соответствии объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта указанным критериям. Договор аренды земельного участка с юридическим лицом заключается на основании распоряжения Президента Республики Татарстан исполнительным органом государственной власти Республики Татарстан или органом местного самоуправления, уполномоченными на распоряжение земельными участками, в порядке, установленном земельным законодательством.

Минэкономразвития РД полагает, что установление таких норм позволит исключить риски недостаточного механизма для решения проблемы правового регулирования и распределения земельных участков под реализацию масштабного инвестиционного проекта, не соответствующего установленным критериям, в том числе неперспективного.

**При определении критериев для реализации масштабных инвестиционных проектов** некоторыми регионами определены приоритетные направления социально-экономического развития, установлены ограничения по определенным направлениям деятельности, а также размеры и источники их финансирования.

Так, в соответствии с **Законом Архангельской области** от 24.09.2010 года № 188-15-ОЗ установлены исключения, при которых земельные участки в аренду без проведения торгов не могут предоставляться под инвестиционные проекты, предусматривающие следующие виды деятельности: торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов, деятельность финансовая и страховая; деятельность по операциям с недвижимым имуществом.

В соответствии со статьей 19.2 **Закона Калининградской области** от 21.12.2006 г. № 105 земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на территории Калининградской области предоставляются в аренду без проведения торгов при условии их соответствия следующим критериям:

полная стоимость инвестиционного проекта, определяемая как сумма всех затрат по инвестиционному проекту, **за исключением проектов по кредитам (займам)**, составляет не менее 150 млн. рублей;

**финансирование не менее 30 процентов полной стоимости инвестиционного проекта осуществляется инвестором за счет собственных средств.**

В соответствии с **Законом Московской области** от 18.03.2015 г. № 27/2015-ОЗ предусмотрено, что реализация масштабного инвестиционного проекта должна осуществляться в одном из следующих направлений:

- строительство административно-делового (офисного) центра (комплекса), научного и технологического парка, инновационно-технологического и инжинирингового центра, бизнес-инкубатора, гостиницы;

- проведение научных исследований и разработок, осуществление высокотехнологичной и инновационной деятельности;

- деятельность промышленных округов и индустриальных парков;

- деятельность по обращению с отходами;

- развитие обрабатывающих производств;

- развитие сельского хозяйства, лесного хозяйства, рыбоводства;

- производство электроэнергии, газа;

- развитие агропромышленного комплекса;

- развитие инфраструктуры сбыта сельскохозяйственной продукции;

- развитие, строительство дорожной и транспортной инфраструктуры, транспортно-пересадочных узлов, автозаправочных станций, объектов предназначенных для обеспечения связи.

**Законом Калужской области** от 26.06.2015 г. № 747-ОЗ установлены конкретные дифференцированные объемы внебюджетных средств, вкладываемых инвестором в реализацию масштабных инвестиционных проектов, а также определены направления реализации масштабных инвестиционных проектов:

- а) производство автомобилей, их компонентов и запасных частей;

- б) обращение с отходами производства и потребления;

- в) металлообработка и деревопереработка;

- г) производство и распределение электроэнергии и газа;

- д) производство строительного оборудования и материалов;

- е) создание и развитие дорожной и транспортной инфраструктуры, объектов логистики, в том числе создание и реконструкция транспортных узлов и развязок;

- ж) производство фармацевтической продукции и оборудования;

- з) создание и развитие аэропортовой и железнодорожной инфраструктуры;

- и) создание и развитие инфраструктуры переработки, хранения, поставки и (или) продажи сельскохозяйственной и пищевой продукции;

- к) создание и развитие индустриальных, логистических, агропромышленных и инновационных парков и технопарков в сфере высоких технологий, в том числе создание и развитие инфраструктуры для обеспечения функционирования данных парков;

- л) создание и развитие инновационно-технологических и инжиниринговых центров, бизнес-инкубаторов и иных объектов аналогичной направленности;

- м) строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный наем гражданам,

лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда.

Кроме того, законодательством Калужской области **установлены сроки начала отдачи от реализации масштабного инвестиционного проекта.**

**Законом Краснодарского края** при предоставлении земельных участков без проведения торгов определены приоритетные отрасли развития производства сельскохозяйственной продукции (выращивание кормовых культур, создание питомников для выращивания и реализации подроста деревьев и кустарников и других сельскохозяйственных культур, производство товарной рыбы). Кроме того, среди приоритетных направлений - размещение объектов недвижимости и инфраструктуры индустриальных (промышленных) парков и технопарков.

**Законом Новгородской области** предусмотрено, что реализация масштабного инвестиционного проекта должна соответствовать одному из следующих критериев:

предполагается строительство производственных объектов, размещение которых позволит создать не менее 50 специальных рабочих мест для трудоустройства инвалидов;

предполагается строительство объектов туристской индустрии, размещение которых позволит увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, не менее чем на 30 рабочих мест, и увеличить ежегодные поступления от налогов, взимаемых в консолидированный бюджет Новгородской области, не менее чем на 3 млн. рублей.

**В соответствии с Законом Волгоградской области** основной критерий, которому должен соответствовать масштабный инвестиционный проект, является общий объем инвестиций в размере не менее 1 млрд. руб., за исключением следующих отраслей, где этот размер дифференцирован:

- общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом в сфере сельского хозяйства, производства пищевых продуктов, составляет не менее 10 миллионов рублей;

- общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом в сфере промышленного производства, составляет не менее 600 миллионов рублей;

- общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом по созданию индустриального (промышленного) парка или оптово-распределительного (логистического) центра, составляет не менее 500 миллионов рублей;

- общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом, реализуемым юридическим лицом, осуществляющим инновационную деятельность в соответствии с Законом Волгоградской области от 25 декабря 2012 г. N 176-ОД «О государственной поддержке



инновационной деятельности в Волгоградской области», составляет не менее 400 миллионов рублей;

- общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом в сфере транспортировки нефти и нефтепродуктов по магистральным нефте-, продуктоводам, составляет не менее 300 миллионов рублей;

- общий объем инвестиций, предусмотренный инвестиционным проектом в сфере реализации государственной миграционной политики, составляет не менее 120 миллионов рублей.

**Законами Алтайского края и Архангельской области** предусмотрено, что земельные участки в аренду без проведения торгов предоставляются при размещении объектов, если им присвоен статус приоритетного, а **Республикой Татарстан** установлены критерии и для территории опережающего социально-экономического развития.

**По объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения** установлены следующие критерии в разрезе регионов:

**законодательством Алтайского края** предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов допускается при финансировании инвестором объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения **исключительно за счет внебюджетных источников;**

**Законом Новосибирской области** установлены аналогичные критерии. Кроме того, определены сферы социально-культурного и коммунально-бытового назначения, на которые распространяется действие закона;

согласно **Земельному кодексу Республики Татарстан** предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов осуществляется в случае, если размещаемые объекты являются объектами культуры, искусства, кинематографии, спорта, благоустройства, здравоохранения, образования и воспитательной работы, социальной защиты и социального обслуживания, коммунального хозяйства, бытового обслуживания населения, а также гидротехническими сооружениями, многоуровневыми и (или) подземными стоянками (парковками), многоэтажными гаражами;

**Законом Карачаево-Черкесской Республики** определены сферы, по которым размещаются объекты социально-культурного назначения (образования, культуры, здравоохранения, социальной защиты, физической культуры, спорта, туризма и рекреационной деятельности) и коммунально-бытового назначения (электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения или к сфере обращения с отходами производства и (или) потребления) и предусмотрено внедрение современных технологий.

Кроме того, размещаемые объекты должны соответствовать приоритетам и целям, определенным в Стратегии социально-экономического

развития Карачаево-Черкесской Республики, государственных программах Карачаево-Черкесской Республики и (или) муниципальных программах;

В соответствии с пунктом 4 статьи 6.2 **Закона Архангельской области** критерием, которому должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, является осуществление строительства (реконструкции, модернизации) таких объектов в рамках приоритетных инвестиционных проектов в соответствии с решением комиссии по инвестиционной политике и развитию конкуренции в Архангельской области;

**Законом Калужской области** даны понятия, используемые для определения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также установлен критерий, согласно которому объем внебюджетных средств составляет не менее 50 % от общего объема средств, необходимых для создания (реконструкции), модернизации объекта социально-культурного назначения, и не менее 70 % от общего объема средств, необходимых для создания (реконструкции), модернизации объекта коммунально-бытового назначения;

**Законом Московской области** определены следующие сферы принадлежности к объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения: культура; спорт; рекреационное назначение; здравоохранение; образование и воспитательная работа; социальная защита; коммунальное хозяйство; бытовое обслуживание населения.

Кроме того, размещаемый объект должен соответствовать приоритетам и целям, определенным в Стратегии социально-экономического развития Московской области, или в государственных программах Московской области, или в схемах территориального планирования Московской области.

### **Результаты исследования правового акта**

По результатам проведенной экспертизы Закона РД № 94 выявлено следующее:

1. В соответствии с подпунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ 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.

Из этого следует, что договоры аренды заключаются правообладателями этих земельных участков, то есть субъектом РФ или муниципальным образованием.

Между тем, статьёй 1 Закона РД № 94 установлено право Главы Республики Дагестан предоставлять земельные участки в аренду юридическим лицам без проведения торгов, **государственная собственность на которые не разграничена**, что противоречит подпункту 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

В связи с этим возникают риски владения и пользования земельными участками, которые не принадлежат субъекту РФ или муниципальному образованию, а в случае его предоставления в аренду юридическому лицу под объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и реализацию масштабного инвестиционного проекта – риски ведения предпринимательской деятельности.

2. В соответствии со статьёй 2 Закона РД № 94 предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду юридическим лицам без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения допускается в случаях, если такие объекты **включены** в государственные программы Российской Федерации, государственные программы Республики Дагестан, приоритетные программы развития Республики Дагестан, муниципальные программы **или являются объектами соглашения о государственно-частном партнерстве** (муниципальном-частном партнерстве).

Согласно подпункту 23 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципальном-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения.

Таким образом, предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов под реализацию объектов, предусмотренных соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципальном-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения, осуществляется **по иным основаниям**, предусмотренным Земельным кодексом РФ, и без необходимости распоряжения высшего должностного лица субъекта РФ.

Кроме того, Законом РД № 94 предусмотрено, что земельные участки юридическим лицам в аренду без проведения торгов под объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения **предоставляются** в случаях, если **такие объекты включены** в государственные программы Российской Федерации, государственные программы Республики Дагестан,



приоритетные программы развития Республики Дагестан, муниципальные программы.

Из этого следует, что для реализации права получения земельного участка без проведения торгов требуется включение размещаемого потенциальным инвестором объекта социально-культурного или коммунально-бытового назначения в программные документы и, соответственно, внесения органами власти изменений, в случае отсутствия таких объектов в программных документах.

Одновременно, объекты социально-культурного или коммунально-бытового назначения должны быть предусмотрены схемами территориального планирования муниципального образования.

Необходимо также иметь ввиду, что лицам, с которыми в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, включенных в программные документы, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование на срок исполнения этих договоров.

Исходя из этого следует, что практически под все программные объекты, включая республиканскую инвестиционную программу, земельные участки передаются в безвозмездное пользование на срок исполнения договоров с последующей процедурой оформления прав собственности.

Таким образом, положения статьи 2 Закона РД № 94 полностью противоречат действующему законодательству.

3. Согласно абзацу первому статьи 3 Закона РД № 94 земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется в аренду юридическим лицам без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов **в случае наличия у него документального подтверждения финансового обеспечения их реализации в размере не менее 60 процентов от его стоимости.**

Из вышеизложенного следует, что под масштабный инвестиционный проект стоимостью 7, 15, 25 и 50 млн. рублей соответственно в разрезе территориальных зон, необеспеченный полным финансированием, выделяется земельный участок без проведения торгов (на льготных условиях).

В связи с этим возможны риски того, что масштабный инвестиционный проект не будет реализован, и это повлечёт неисполнение обязательств в соответствии с заключенным соглашением, и соответственно, недостижение целей правового регулирования (рабочие места, налоги).

В случае размещения инвестором объекта, единственным источником финансирования которого будут являться бюджетные средства (60 % от

стоимости проекта бюджетные средства), земельные участки для государственных нужд могут предоставляться безвозмездно на срок, указанный в заключенном контракте.

При предоставлении земельных участков таким юридическим лицам возможны риски, способствующие предоставлению преимуществ определенным хозяйствующим субъектам, имеющим доступ к бюджетным ресурсам.

При неуказании в структуре финансового обеспечения источников финансирования также возможны риски документального подтверждения инвестором полного объема стоимости объекта за счет кредитных средств без учета его платежеспособности, что в последующем приведет к негативным эффектам по использованию земельного участка и реализации проекта.

4. В соответствии с подпунктом 5 части 1 статьи 3 Закона РД № 94 земельные участки в аренду без проведения торгов предоставляются для строительства многоквартирных жилых домов гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда.

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов под вышеуказанные цели регламентированы подпунктами 13.1 и 23.1 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ и не попадает под действие Закона РД № 94, распоряжение высшего должностного лица субъекта РФ для размещения таких объектов на указанных земельных участках не требуется.

5. Законом РД № 94 не предусмотрен механизм, определяющий соответствие объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабного инвестиционного проекта критериям, установленным Законом РД № 94.

6. Законом РД № 94 не предусмотрен механизм контроля за соблюдением инвесторами соглашения о реализации на выделенных земельных участках объектов, и механизм возврата земельного участка, если не выполняются взятые обязательства.

7. В республике в целях создания благоприятного инвестиционного климата государственная поддержка инвестиционной деятельности оказывается в различных формах: субсидирование процентных ставок по привлекаемым инициаторами проектов кредитам; обеспечение инвестиционных проектов необходимой инженерной инфраструктурой за счет средств республиканского бюджета; разработка за счет средств республиканского бюджета бизнес - планов инвестиционных проектов; компенсация части затрат на разработку проектной документации; предоставление республиканского имущества для использования в качестве залогового обеспечения по привлекаемым инициаторами проектов кредитам.

Помимо этого, инвесторам, реализующим инвестиционные проекты особой социально - экономической значимости, может быть предоставлен статус приоритетного инвестиционного проекта, что позволяет инвесторам

претендовать на дополнительные меры государственной поддержки: налоговые льготы; инвестиционный налоговый кредит; государственные гарантии по кредитам, привлекаемым инициаторами; льготы при аренде объектов недвижимости и земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Дагестан.

Кроме того, резидентам территории опережающего социально-экономического развития «Каспийск» предоставляются соответствующие налоговые преференции.

Вместе с тем, обращаем внимание, что в рамках исследуемого правового поля для предоставления земельных участков предусмотрены не только цели такого предоставления, но и наличие определенного правового акта – указа Главы Республики Дагестан.

В связи с этим, понятие инвестиционный проект не следует отождествлять с понятием масштабного инвестиционного проекта, в связи с разными основаниями отнесения инвестиционных проектов с позиции Земельного кодекса РФ к таковым.

Из вышеизложенного следует, что поддержка инвестора в виде выделения земельного участка в аренду без проведения торгов должна осуществляться в высокотехнологичном секторе – экспортно ориентированные предприятия, предприятия в сферах обрабатывающего производства и предоставления услуг, быстрорастущие предприятия, которые обеспечивают внедрение инноваций и решают задачи по диверсификации экономики и повышению ее конкурентоспособности.

Нередко такие проекты могут также реализовываться на границах нескольких муниципальных образований, что обуславливает соответствующее распоряжение высшего должностного лица субъекта РФ.

#### **Выводы по результатам исследования правового акта**

В результате исследования Закона РД № 94 выявлены положения, необоснованно вводящие административные и иные ограничения и обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующие их введению, ограничению конкуренции, а также положения, противоречащие действующему законодательству.

Установлено, что предусмотренные Законом РД № 94 критерии, не способствуют достижению целей правового регулирования, решению проблем, на устранение которых направлено правовое регулирование.

Учитывая изложенное, Закон РД № 94 подлежит существенной доработке с учётом предложений и замечаний, указанных в настоящем проекте заключения об экспертизе и полученных в ходе проведения дополнительных публичных консультаций от некоммерческих организаций и научного сообщества республики.