



U N I T Y



ГЧП-СОВЕТНИК

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ



ФЕВРАЛЬ 2020

Оглавление

О документе.....	4
1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВОВЛЕЧЕНИЯ УЧАСТКА В ПРОЕКТ	5
1.1. Договор аренды земельного участка	6
1.1.1. Основания заключения договора аренды без торгов	6
1.1.2. Объект договора аренды	15
1.1.3. Срок договора аренды	16
1.1.4. Порядок заключения договора аренды.....	16
1.1.4.1. Предварительное согласование предоставления земельного участка	16
1.1.4.2. Непосредственное предоставление земельного участка	19
1.1.5. Арендная плата	20
1.2. Договор безвозмездного пользования	21
1.3. Сервитут.....	22
1.3.1. Срок установления сервитута	23
1.3.2. Порядок заключения соглашения об установлении сервитута.....	23
1.3.3. Плата по соглашению об установлении сервитута	25
1.3.4. Установление публичного сервитута.....	25
1.4. Обеспечение использования земельного участка без его предоставления и установления сервитута	26
1.4.1. Обеспечение использования земель и земельных участков для инженерных изысканий, ремонта линейных объектов и строительства временных и вспомогательных сооружений	28
1.4.1.1. Срок Обеспечения использования земель и земельных участков	28
1.4.1.2. Порядок Обеспечения использования земель и земельных участков	28
1.4.2. Обеспечение использования для размещения объектов, определенных постановлением Правительства РФ	29
2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ИСПОЛНЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ И СОГЛАШЕНИЯ О ГЧП	32
2.1. Объект договора аренды.....	32
2.2. Срок договора аренды.....	33
2.3. Размер арендной платы	33
2.4. Передача прав по договору аренды.....	33
2.5. Заключение договора аренды	33
2.6. Прекращение договора аренды	34
2.7. Иные способы предоставления земельных участков	34
Приложение 1. Основания предоставления земельного участка в зависимости от вида размещаемого объекта и планирующихся мероприятий	35

Приложение 2. Порядок предоставления земельного участка по договору аренды или договору безвозмездного пользования	38
Приложение 3 Порядок установления сервитута в отношении земельного участка	39
Приложение 4. Порядок обеспечения использования земельного участка на основе разрешения	40
Приложение 5. Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка по договору аренды или договору безвозмездного пользования	41

О документе

Документ посвящен разъяснению порядка и особенностей предоставления публичных земельных участков, необходимых для реализации инфраструктурных проектов («**Разъяснения**»).

Разъяснения включают в себя описание:

- 1) различных оснований использования частной стороной публичных земельных участков, не требующих перехода права собственности (аренда, безвозмездное пользование, сервитут и т.д.) с учетом:
 - а) типа инфраструктуры (например, особенности предусмотрены для линейных объектов);
 - б) планируемых инвестиционных (строительство, реконструкция) и эксплуатационных мероприятий;
- 2) релевантных для инфраструктурных проектов способов передачи земельных участков без торгов;
- 3) порядка предоставления земельных участков.

Отдельно рассмотрены особенности предоставления земельных участков в рамках реализации инфраструктурных проектов на основе концессионных соглашений и соглашений о государственно-частном партнерстве¹ («**ГЧП**»).

Как использовать документ?

Настоящий документ может быть полезен:

- 1) представителям органов государственной власти и местного самоуправления в целях оценки вариантов предоставления земельных участков для реализации инфраструктурных проектов;
- 2) частным лицам, заинтересованным в реализации инфраструктурных проектов на публичных земельных участках;
- 3) при принятии решения о выборе правовой модели реализации инфраструктурного проекта с учетом применимых механизмов предоставления земельных участков и минимизации связанных с данными процедурами рисков.

¹ Применительно к данному документу под государственно-частным партнерством понимается, в том числе, и муниципально-частное партнерство.

1. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ВОВЛЕЧЕНИЯ УЧАСТКА В ПРОЕКТ

Использование земельного участка для строительства и (или) реконструкции, а также эксплуатации объекта инфраструктуры может осуществляться на следующих правовых основаниях:

1) Договор аренды²;

По договору аренды земельный участок может предоставляться для строительства и (или) реконструкции, эксплуатации инфраструктуры³, в том числе линейных объектов.

2) Договор безвозмездного пользования⁴;

Договор безвозмездного пользования также заключается для предоставления земельного участка в целях строительства и (или) реконструкции, эксплуатации инфраструктуры, в том числе линейных объектов.

3) Сервитут⁵;

Путем установления сервитута земельный участок предоставляется, в частности, в целях:

- размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;
- проведения изыскательских работ;
- ведения работ, связанных с использованием недрами.

4) Обеспечение использования земельных участков без их предоставления и установления сервитута⁶.

В таком порядке земельный участок предоставляется в целях:

- проведения подготовительных работ для строительства и (или) реконструкции линейных объектов федерального, регионального и местного значения;
- ремонта линейных объектов;
- размещения объектов, включенных в Перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утв. постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 (линейные сооружения, сети, объекты благоустройства, спортивные площадки и т.д.).

Далее рассмотрен порядок предоставления земельных участков по каждому из описанных выше оснований.

² Подпункт 3 пункта 1 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ.

³ В настоящем документе под инфраструктурой понимаются объекты как недвижимого (включая объекты капитального строительства), так и движимого имущества, если Порядком напрямую не предусмотрено, что отдельные его положения касаются только отдельных видов инфраструктуры (например, линейных объектов).

⁴ Подпункт 4 пункта 1 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ.

⁵ Глава V.3 Земельного кодекса РФ.

⁶ Глава V.6 Земельного кодекса РФ.



Мы рассматриваем только варианты предоставления земельных участков, не требующие проведения торгов, так как реализация инфраструктурного проекта, как правило, предполагает необходимость передачи участка конкретному лицу. В результате проведения отдельных торгов в отношении прав на земельный участок их победитель и лицо, реализующее проект, могут не совпасть, поэтому использование конкурентных способов предоставления прав на землю существенно осложняет любой проект вне зависимости от правовой модели, по которой он реализуется.

Варианты предоставления земельных участков в зависимости от условий инфраструктурных проектов представлены в Приложении 1. С его помощью способ предоставления участков может быть определен на начальном этапе подготовки проекта.

1.1. Договор аренды земельного участка

Договор аренды - наиболее часто применяемый и универсальный способ предоставления земельных участков⁷. Он может заключаться в целях использования земельного участка для:

- строительства и (или) реконструкции инфраструктуры, в том числе линейных объектов;
- эксплуатации такого имущества.

Законодательство не устанавливает ограничений по субъектному составу участников договора аренды – однако требования к арендатору могут предъявляться отраслевым законодательством, а также зависеть от оснований заключения договора аренды (см. ниже).

Арендванный земельный участок может передаваться арендатором в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное⁸.

Порядок заключения договора аренды регулируется Земельным кодексом РФ. Дополнительно особенности заключения договоров аренды могут устанавливаться отраслевым законодательством (см., например, постановление Правительства РФ от 29.04.2006 № 264 «О порядке пользования земельными участками, являющимися федеральной собственностью и предоставленными открытому акционерному обществу «Российские железные дороги»).

1.1.1. Основания заключения договора аренды без торгов

По общему правилу договор аренды заключается путем проведения торгов в форме аукциона⁹. Без проведения торгов он может быть заключен по следующим основаниям (описаны основания, релевантные для инфраструктурных проектов):

- а) осуществление деятельности, предусмотренной концессионным соглашением;
- б) осуществление деятельности, предусмотренной соглашением о ГЧП;
- в) реализация масштабного инвестиционного проекта;
- г) размещение объектов социально-культурного назначения;

⁷ Применительно к договору аренды под земельным участком понимается и его часть.

⁸ Часть 6 статьи 22 Земельного кодекса РФ.

⁹ Пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.