



U N I T Y



ГЧП-СОВЕТНИК

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ПРОЕКТОВ



ДЕКАБРЬ 2023

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.....	16
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. Сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	23
1.3.1.1. Порядок заключения соглашения об установлении сервитута	23
1.3.1.2. Срок установления сервитута	25
1.3.1.3. Плата по соглашению об установлении сервитута.....	25
1.3.2. Публичный сервитут.....	26
1.3.2.1. Порядок установления публичного сервитута.....	26
1.3.2.2. Срок публичного сервитута.....	27
1.3.2.3. Плата за публичный сервитут	27
1.4. Обеспечение использования земельного участка без его предоставления и установления сервитута	28
1.4.1. Обеспечение использования земель и земельных участков для инженерных изысканий, ремонта линейных объектов и строительства временных и вспомогательных сооружений, обеспечения судоходства для возведения на береговой полосе в пределах внутренних водных путей некапитальных строений, сооружений.....	29
1.4.1.1. Срок обеспечения использования земель и земельных участков	29
1.4.1.2. Порядок обеспечения использования земель и земельных участков.....	30
1.4.2. Обеспечение использования для размещения объектов, определенных постановлением Правительства РФ	31
2. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ИСПОЛНЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ И СОГЛАШЕНИЯ О ГЧП	33
2.1. Объект договора аренды.....	33
2.2. Срок договора аренды	34
2.3. Размер арендной платы.....	34
2.4. Передача прав по договору аренды	34
2.5. Заключение договора аренды.....	34
2.6. Прекращение договора аренды.....	35
2.7. Иные способы предоставления земельных участков	35

Основания предоставления земельного участка в зависимости от вида размещаемого объекта и планирующихся мероприятий	36
Порядок предоставления земельного участка по договору аренды или договору безвозмездного пользования	39
Порядок установления сервитута в отношении земельного участка	40
Порядок установления публичного сервитута в отношении земельного участка	41
Порядок обеспечения использования земельного участка на основе разрешения	42
Перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка по договору аренды или договору безвозмездного пользования	43

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:
 - a) типа инфраструктуры (например, особенности предусмотрены для линейных объектов);
 - b) 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 Разъяснения 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.