

Ярослав Кошелев, управляющий партнер Юридической фирмы М5 - анализ Постановления Правительства РФ от 09.04.2022 г. № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» (предоставление земельных участков предпринимателям в упрощенном порядке)

18 апреля 2022

Указанное Постановление Правительства РФ от 09.04.2022 г. № 629 «Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году» принято во исполнение ст.8 Федерального закона от 14 марта 2022 г. N 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Есть все основания полагать, что это первое из серии Постановлений по вопросам:

- предоставления земельных участков из государственной или муниципальной (далее – «ГМ») собственности в упрощенном порядке, в том числе без проведения торгов;
- проведения обмена частных земельных участков на государственные или муниципальные.

На текущем этапе речь идет только о периоде 2022 г.

Абзац 2 пункта 1 анализируемого Постановления посвящен особенностям проведения мены частных и ГМ-земельных участков.

В ст. 39.21 ЗК РФ предусмотрено только два случая, при которых допускается мена:

- при изъятии частного участка для ГМ-нужд;
- в случае если частный земельный участок в соответствии с **утвержденными** проектом планировки территории и проектом межевания территории предназначен для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

Постановление добавляет еще один случай – земельный участок необходим для размещения объектов или реализации масштабных инвестиционных проектов, указанных в подпунктах 2 и 3 пункта 2 статьи 39^б ЗК РФ, а именно:

1. Если речь идет о федеральных землях: частный участок подходит для размещения объектов социально-культурного назначения (если такие объекты соответствуют приоритетам и целям, определенным в прогнозах и программах социально-экономического развития РФ, государственных программах РФ), реализации масштабных инвестиционных проектов, т.е. предполагающих строительство:

- объектов, 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;

- объектов, 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;
- индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

2. Если речь идет о землях субъекта федерации: частный участок подходит 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.

Например, в Ростовской области такие критерии установлены Областным законом Ростовской области от 25 февраля 2015 г. N 312-ЗС.

Критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения:

- объект социально-культурного назначения соответствует приоритетам и целям, определенным в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Ростовской области, и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Ростовской области и (или) муниципальных образований в Ростовской области;
- объект социально-культурного назначения относится к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта;
- общий объем средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта социально-культурного назначения, составляет не менее 20 миллионов рублей;
- объем средств, вкладываемых инвестором в создание (реконструкцию) объекта социально-культурного назначения, составляет не менее 50 процентов от общего объема средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта социально-культурного назначения.

Критерии, которым должны соответствовать объекты коммунально-бытового назначения:

- объект коммунально-бытового назначения соответствует приоритетам и целям, определенным в государственных программах Российской Федерации и (или) государственных программах Ростовской области, и (или) муниципальных программах, и (или) его размещение предусмотрено документами территориального планирования Ростовской области и (или) муниципальных образований в Ростовской области;
- объект коммунально-бытового назначения относится к сфере электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения или к сфере обращения с отходами и предусматривает внедрение современных технологий, в том числе в части обеспечения энергоэффективности;
- общий объем средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 100 миллионов рублей;
- объем средств, вкладываемых инвестором в создание (реконструкцию) объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 70 процентов от общего

объема средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения.

Критерии, которым должны соответствовать масштабные инвестиционные проекты:

- реализация инвестиционного проекта предусмотрена отдельными правовыми актами Российской Федерации и (или) правовыми актами Ростовской области, и (или) муниципальными правовыми актами;
- общий объем инвестиций, предусмотренных инвестиционным проектом;
- объем средств, вкладываемых инвестором в реализацию инвестиционного проекта;
- соответствие инвестиционного проекта отдельным отраслевым показателям;
- территория реализации инвестиционного проекта;
- количество создаваемых новых рабочих мест;
- размер налоговых и других обязательных платежей в консолидированный бюджет Ростовской области.

Стоит обратить внимание, что ЗК РФ допускает мену только в случае если в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории частный участок предназначен для размещения:

1. объекта социальной инфраструктуры;
2. объектов инженерной инфраструктуры;
3. объектов транспортной инфраструктуры.

В Постановлении Правительства речь идет лишь о том, что частный земельный участок необходим для размещения объектов или реализации масштабного инвестиционного проекта. То есть достаточно только обоснование необходимости.

Каким условиям должна соответствовать мена (п.п. 1-5 ст. 39²² ЗК РФ):

- здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены. При этом представляется, что данный пункт не содержит запрета проведения мены ГМ-земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости собственника, на иной участок собственника, который подходит под критерии п.1 Постановления.

- различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков.

- необходимо проводить оценку рыночной стоимости для того, чтобы соблюсти равнозначность цен обмениваемых земельных участков.

Как может бизнес и органы власти, действуя добросовестно, получить позитивный эффект от п.1 анализируемого Постановления:

I. Например, у собственника есть промышленная база с объектами недвижимости, при этом земельный участок под ними находится в аренде у субъекта федерации. На основании ст. 39.20 ЗК РФ собственник имеет исключительное право на приобретение указанного участка в собственность. Однако, денег на выкуп в настоящее время нет. Если у такого собственника есть

еще один земельный участок, который нужен субъекту РФ для размещения социально-культурного объекта, например, то они могут произвести обмен.

II. Например, к субъекту федерации (муниципалитету) обращается крупный застройщик с предложением о реализации масштабного строительства жилищного комплекса из десятков многоквартирных домов. Однако среди государственных земель данного субъекта федерации нет подходящего земельного участка. Но он есть у частного собственника, который в свою очередь заинтересован в получении нескольких маленьких земельных участков под коммерческую застройку в центре города. Публичный собственник заключает с застройщиком инвестиционное соглашение, проводит с частным собственником мену земельных участков и предоставляет необходимый участок в аренду застройщику.

Далее в постановлении описывается ситуация, при которой арендатор ГМ-земельного участка (в т.ч. без построек), использующий его для ведения ЛПХ, садоводства или огородничества может без проведения торгов выкупить указанный участок в собственность. ЗК РФ в данном случае предусматривает возможность приобретения таких участков без торгов только в границах населенного пункта. В Постановлении речь идет об участках за границами населенного пункта.

Постановление предусматривает возможность граждан и бизнеса получить земельный участок в аренду без проведения торгов в целях осуществления деятельности по производству продукции, необходимой для обеспечения импортозамещения. Однако для того, чтобы данная возможность заработала в отдельном регионе, субъект федерации должен принять решение об установлении перечня такой продукции. При этом на основании п.2 ст. 8 Федерального закона от 14 марта 2022 г. N 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" допускается установление субъектом федерации льготной арендной платы, но не менее 1 рубля. К примеру, Ростовская область богата месторождениями песка. Некоторые из его видов могут быть использованы при гидроабразивной резке (сейчас используются порошки твердосплавных сплавов, карбидов, окислов и гранатовые пески, закупаемые за границей). Если включить в перечень Ростовской области песок для гидроабразивной резки, то в короткие сроки могут быть развернуты различные обрабатывающие производства.

Важно отметить, что в соответствии с Постановлением предоставление земельных участков в данном случае, может осуществляться независимо от содержания документации по планировке территории (за исключением документации по планировке территории, предусматривающей размещение объектов федерального значения), документов территориального планирования (за исключением документов территориального планирования Российской Федерации), документов градостроительного зонирования, за исключением случаев, если осуществление указанной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом. Документация по планировке территории и документы градостроительного

зонирования подлежат изменению в части приведения их в соответствие с целями предоставления указанного земельного участка в течение 6 месяцев со дня его предоставления.

Постановление предусматривает сокращение до 10, 14 или 20 дней ряда сроков, предусмотренных ЗК РФ, например при разделе или предоставлении земельных участков.

В целом можно говорить, что Правительство РФ приняло очень хорошее, эффективное и своевременное Постановление, которое позволит ввести в оборот большое количество неиспользуемых земельных участков. Но как всегда реализация данного нормативного акта будет зависеть от органов власти отдельного субъекта РФ и конкретных муниципальных образований. В первую очередь желательно определить и обнародовать список земель и земельных участков из государственной или муниципальной собственности, планируемых к освоению.