

УДК 349.41

Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в субъектах РФ

Козлов Денис Валерьевич

Кандидат юридических наук, старший преподаватель,
кафедра международного права,
Южный федеральный университет,
344006, Российская Федерация, Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, 105/42;
e-mail: DVKozlov@sfnedu.ru

Аннотация

В статье описываются условия для предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности в аренду юридическим лицам без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов. Критерии таких масштабных инвестиционных проектов должны устанавливаться субъектами РФ с целью привлечения потенциальных инвесторов, улучшения деловой и социальной обстановки и развития регионов. В настоящее время только 12 субъектов Российской Федерации из 85 имеют законы, прописывающие критерии, которым необходимы соответствовать масштабные инвестиционные проекты для предоставления в аренду земельных участков. При этом 8 регионов: Брянская, Белгородская, Курская, Ленинградская, Воронежская и Тульская область, республика Адыгея и город Москва имеют во многом шапочные нормативные акты с минимальным набором конкретных установок. Хорошо разработанное законодательство представлено 4 субъектами РФ: Московской, Волгоградской, Ростовской областями и Краснодарским краем. Основные направления по реализации проектов - это сельское хозяйство и сбыт его продукции; развитие дорожной и транспортной инфраструктуры; строительство жилых домов, в том числе и для обманутых дольщиков; строительство объектов в сельской местности или малых городах для увеличения рабочих мест; инвестиционная деятельность.

Для цитирования в научных исследованиях

Козлов Д.В. Предоставление земельных участков в аренду без проведения торгов для реализации масштабных инвестиционных проектов в субъектах РФ // Вопросы российского и международного права. 2017. Том 7. № 1B. С. 262-275.

Ключевые слова

Аренда земельных участков, без торгов, масштабный инвестиционный проект, субъект РФ, земельное право.

Введение

В 2014 году Земельный Кодекс Российской Федерации (далее ЗК РФ) подвергся самым значительным изменениям за всю свою историю, когда Федеральным законом (далее – ФЗ) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.06.2014 № 171-ФЗ в него был добавлено несколько глав, а многие статьи подверглись кардинальной переработке. Одним из важных добавлений стало появление в ЗК РФ главы V.1 «Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности», где очень подробно прописаны порядок, условия и правила предоставления земельных участков публичной собственности заинтересованным физическим и юридическим лицам на разных правах.

Основная часть

Одним из таких прав является право аренды, случаи предоставления которой установлены ст. 39.6 ЗК РФ. По общему правилу, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. Данный порядок во многом повторяет правила проведения аукциона, установленные ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» от 05.04.2013 № 44-ФЗ и неоднократно освещался в юридической литературе.

Однако, помимо аукционов, существует еще целый ряд случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности в аренду по другим процедурам. В частности, ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ устанавливает 40 оснований предоставления заинтересованным лицам данных земельных участков в аренду без проведения торгов. При этом решение вопросов по некоторым из этих оснований, отнесено к компетенции субъектов РФ [Буркова, 2005].

Наиболее интересным представляется п. 3 ч. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, допускающий передачу земельных участков в аренду юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта РФ для, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных проектов критериям, установленным законами субъектов РФ.

На сегодняшний день лишь небольшая часть субъектов РФ приняла подобные законы, и настоящая статья посвящена их анализу. Ориентиром для регионального законодательства

выступает Постановление Правительства РФ от 29.12.2014 № 1603, согласно которому масштабные инвестиционные проекты (далее – проекты) должны предполагать строительство каких-либо из следующих объектов:

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

б) объекты, размещение которых позволит значительно (на 1% 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 найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

В сравнении с федеральным образцом региональные законы можно разделить на 2 группы, первая устанавливает подробные и четкие критерии отбора проектов, вторая ограничивается, как правило, общими положениями.

К первой группе относятся законы Московской, Волгоградской, Ростовской областей и Краснодарского края.

В Московской области критерии, которым должны соответствовать проекты, введены Законом Московской области от 18.03.2015 № 27/2015-ОЗ[16] и предполагают, что в результате проект:

1) окажет существенное влияние на социально-экономическое развитие Московской области или ее отдельных муниципальных образований;

2) увеличит количество рабочих мест в муниципальном образовании;

3) увеличит ежегодные поступления от налогов, взимаемых на территории муниципального образования;

4) будет 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 промышленных парков;

– деятельность по обращению с отходами;

– развитие обрабатывающих производств;

– развитие сельского, 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;

– строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, а также гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда;

– создание, реконструкция и модернизация объектов в случае реализации инвестиционного проекта на конкурсной основе в соответствии с ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Согласно закону Краснодарского края от 04.03.2015 № 2123-КЗ, предоставление земельных участков под проекты предполагает соблюдение одного из нескольких условий:

1) строительство объектов, которые позволят открыть новые рабочие места в муниципальном образовании, где их возведут в количестве не менее чем:

– 10 рабочих мест на территории поселения, сельского, поселкового, станичного округа (как административно-территориальной единицы), с численностью населения до 5 тысяч человек;

– 15 рабочих мест на территории поселения, сельского, поселкового, станичного округа, с численностью населения от 5 тысяч до 10 тысяч человек;

– 20 рабочих мест на территории поселения, сельского, поселкового, станичного округа, с численностью населения свыше 10 тысяч человек;

– 25 рабочих мест на территории поселения, являющегося административным центром муниципального района;

– 50 рабочих мест на территории города, являющегося административным центром городского округа;

2) предполагают строительство объектов, которые увеличат налоговые поступления в муниципальный бюджет по месту своего размещения в размере не менее чем:

– 200 тысяч рублей на территории поселения с численностью до 5 тысяч человек;

– 300 тысяч рублей на территории поселения с численностью от 5 тысяч до 10 тысяч человек;

– 400 тысяч рублей на территории поселения с численностью свыше 10 тысяч человек;

– 500 тысяч рублей на территории поселения, являющегося районным центром;

– 1 миллион рублей на территории городского округа;

3) капитальные вложения на развитие производства сельскохозяйственной продукции (инвестиции в основной капитал, в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы, закладку многолетних насаждений) не менее 200 тысяч рублей на один гектар для выращивания:

– кормовых культур (кормовые травы, корнеплоды, клубнеплоды, бахчевые культуры, силосные культуры, зернофуражные культуры) в целях обеспечения кормами 50 и более условных голов собственных животных и птицы - из расчета не менее 24 условных голов на 100 гектаров;

– других сельскохозяйственных культур на площади не менее 5 гектаров с обеспечением урожая:

– овощей – не менее 250 центнеров с гектара;

– картофеля - не менее 300 центнеров с гектара;

– плодов семечковых культур - не менее 200 центнеров с гектара;

– плодов косточковых культур - не менее 100 центнеров с гектара;

– винограда столовых сортов - не менее 100 центнеров с гектара;

– винограда технических сортов - не менее 70 центнеров с гектара;

– ягодных культур - не менее 50 центнеров с гектара;

– производство товарной рыбы - из расчета не менее 6 центнеров с одного гектара водной глади;

4) строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций;

5) создание питомников на площади не менее 5 гектаров для выращивания и реализации подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;

6) размещение объектов недвижимости и (или) инфраструктуры промышленных (промышленных) парков и технопарков.

Закон Волгоградской области предусматривает необходимость соблюдения одного из восьми условий для осуществления проекта, а именно:

1) общий объем инвестиций при реализации проекта составляет не менее одного миллиарда рублей, за исключением:

– сферы сельского хозяйства, производства пищевых продуктов – не менее 10 миллионов рублей;

– сферы промышленного производства – не менее 600 миллионов рублей;

– создания промышленного (промышленного) парка или оптово-распределительного (логистического) центра – не менее 500 миллионов рублей;

– при осуществлении юридическим лицом инновационной деятельности в соответствии с Законом Волгоградской области «О государственной поддержке инновационной деятельности в Волгоградской области» на сумму не менее 400 миллионов рублей;

– сферы транспортировки нефти и нефтепродуктов по магистральным нефте-, продуктоводам – не менее 300 миллионов рублей;

– сферы реализации государственной миграционной политики – не менее 120 миллионов рублей.

2) объем средств, вкладываемых инвестором в реализацию инвестиционного проекта, составляет не менее 20 процентов собственных средств от общего объема инвестиций.

3) в отрасли жилищного строительства требуются следующие характеристики:

– строительство на территориях сельских поселений, городских поселений и городских округов, за исключением города-героя Волгограда и города Волжского, не менее 120 тысяч квадратных метров жилья, из которых ежегодный ввод жилья, не позднее, чем с третьего года реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 35 тысяч квадратных метров жилья;

– строительство на территориях городских округов города-героя Волгограда и города Волжского не менее 400 тысяч квадратных метров жилья, из которых ежегодный ввод жилья, не позднее, чем с третьего года реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 60 тысяч квадратных метров жилья;

– строительство на территориях сельских поселений, городских поселений и городских округов не менее 40 тысяч квадратных метров жилья при условии обеспечения юридическим лицом в соответствии с соглашением, заключенным органом местного самоуправления муниципального образования или органом государственной власти Волгоградской области с юридическим лицом, завершения строительства и ввода в эксплуатацию не менее чем одного многоквартирного дома, сведения о котором содержатся в реестре граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, и обеспечения сноса (демонтажа) выведенных из эксплуатации объектов капитального строительства, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае нахождения этих объектов на испрашиваемом для строительства жилья земельном участке;

4) создание не менее 10 новых рабочих мест на территориях сельских поселений или не менее 50 новых рабочих мест на территориях городских поселений и городских округов, за исключением города-героя Волгограда, или не менее 100 новых рабочих мест в городе-герое Волгограде.

5) после выхода на проектную мощность инвестиционный проект обеспечит совокупный объем налоговых доходов (с учетом установленных льгот по налогам) консолидированного бюджета Волгоградской области в размере не менее одного миллиона рублей в год, а в сфере сельского хозяйства, производства пищевых продуктов - не менее 500 тысяч рублей в год.

6) объем средств, безвозмездно вкладываемых юридическим лицом в реконструкцию, капитальный ремонт, благоустройство объектов социально-культурного назначения (образования, культуры, отдыха, рекреации, здравоохранения, спорта), или объектов коммунально-бытового назначения (электроэнергетика, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, обращение с отходами) и соответствующих требованиям энергоэффективности, находящихся в региональной или муниципальной собственности, или передаваемых безвозмездно юридическим лицом в такую собственность составляет не менее 100 миллионов рублей.

7) строительство и передачу жилых помещений в собственность гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций, или в собственность муниципального образования для передачи таких жилых помещений в социальный найм гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций.

8) строительство транспортно-пересадочного узла.

В Ростовской области, согласно закону от 25.02.2015 № 312-З, установлен подробный перечень критериев и оснований:

1) реализация инвестиционного проекта предусмотрена в качестве мероприятий в государственных программах РФ или Ростовской области, или муниципальных программах или в документах территориального планирования Ростовской области и ее муниципальных образований; а также в Концепции развития угольной промышленности Ростовской области на период до 2030 года.

2) общий объем инвестиций составляет не менее 1 миллиарда рублей, за исключением следующих случаев:

– в сфере сельского хозяйства – не менее 500 миллионов рублей;

– в сфере промышленного производства – не менее 600 миллионов рублей;

– при создании индустриального (промышленного) парка – не менее 500 миллионов рублей;

– при работе субъектов инновационной деятельности – не менее 400 миллионов рублей;

– при реновации промышленных, коммунальных, транспортных зон, в том числе для жилищного строительства – не менее 2 миллиардов рублей.

3) объем средств, вкладываемых инвестором, составляет не менее 70 процентов от общего объема инвестиций.

4) в сфере жилищного строительства:

а) строительство не менее 100 тысяч квадратных метров жилья;

б) строительство не менее 20 тысяч квадратных метров жилья экономического класса, определяемого в соответствии с нормативными правовыми актами РФ;

в) строительство не менее 20 тысяч квадратных метров жилья при условии обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения общей площадью не менее 4 тысяч квадратных метров в соответствии со ст. 5.1 Областного закона от 30.07.2013 № 1145-ЗС. При этом срок завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию не должен превышать трех лет.

г) строительство не менее 20 тысяч квадратных метров жилья на земельном участке, находящемся в муниципальной собственности и не обремененном правами третьих лиц, с обязательством инвестора:

– передать в муниципальную собственность 2,5 процента общей площади жилых помещений в готовом объекте недвижимости (при строительстве не более 100 тысяч квадратных метров жилья) или 1,5 процента общей площади жилых помещений в готовом объекте недвижимости (при строительстве более 100 тысяч квадратных метров жилья);

– обеспечить завершение строительства объекта недвижимости за счет собственных, привлеченных или заемных средств, за исключением средств, привлекаемых на основании ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в объеме не менее 50 процентов от общего объема финансирования строительства объекта недвижимости.

5) строительство одного из транспортных объектов, предусмотренных Стратегией социально-экономического развития Ростовской области на период до 2020 года;

6) строительство, реконструкция либо модернизация объектов, предназначенных для содержания и разведения 400 и более условных голов сельскохозяйственных животных, в целях производства, хранения и первичной переработки животноводческой продукции, разведения племенных животных, производства племенной продукции (материала), и осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством кормов для животноводства и (или) выпасом сельскохозяйственных животных, в случае реализации инвестиционного проекта в сфере сельского хозяйства.

7) инвестиционный проект реализуется в границах населенных пунктов, признанных Стратегией социально-экономического развития Ростовской области на период до 2020 года перспективными для реализации инвестиционных проектов в соответствующей сфере; либо реализуется на территориях промышленных, коммунальных, транспортных зон, подлежащих реновации.

8) создание новых рабочих мест в следующих количествах:

– не менее 100 новых рабочих мест на территориях сельских поселений или не менее 200 новых рабочих мест на территориях городских поселений и городских округов или не менее 300 новых рабочих мест в городе Ростове-на-Дону;

– создание не менее 50 новых высокопроизводительных рабочих мест, определяемых в соответствии с нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами Ростовской области;

– создание не менее 5 процентов новых специальных рабочих мест для трудоустройства инвалидов от среднесписочной численности работников.

9) после выхода на проектную мощность обеспечение совокупного объема налоговых и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет Ростовской области в размере не менее 10 миллионов рублей в год с учетом установленных льгот по налогам и арендной плате.

Вторая группа более многочисленна и включает в себя Брянскую, Белгородскую, Курскую, Ленинградскую, Воронежскую и Тульскую области, республику Адыгея и город Москва.

В Брянской области, в соответствии с законом Брянской области, предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов в целях реализации проекта допускается при наличии хотя бы одного из следующих критериев:

1) увеличение (на 1 процент и более) ежегодных поступлений от налогов, взимаемых на территории муниципального образования, но не менее чем на 5 миллионов рублей;

2) строительство производственных объектов, размещение которых позволит увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, на территории которого они размещаются, не менее чем на 50 рабочих мест;

3) строительство производственных объектов, со специальными рабочими местами для инвалидов с числом, установленным Губернатором Брянской области;

4) строительство жилых домов, в которых доля жилых помещений социального использования составляет не менее 50 процентов от создаваемого жилищного фонда;

5) строительство индивидуальных или многоквартирных домов, в которых количество жилых помещений, подлежащих передаче гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций, переселяемым из аварийного жилищного фонда, не ниже минимально установленных Правительством Брянской области;

б) строительство индивидуальных или)многоквартирных домов инвесторами, взявшими на себя обязательства по защите обманутых дольщиков в соответствии с Законом Брянской области от 12.07.2011 № 66-З.

В Белгородской области проект должен предусматривать:

1) осуществление инвестиций в сумме не менее 10 млн. рублей;

2) строительство объектов, размещение которых позволит увеличить не менее чем на 10 количество рабочих мест в муниципальном образовании или увеличит ежегодные поступления от налогов в консолидированный бюджет Белгородской области, не менее чем на 500 тыс. рублей;

3) осуществление комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства площадью не менее 30 га.

Законом Курской области предусмотрено соблюдение хотя бы одного из следующих критериев:

1) строительство производственных объектов, позволяющих открыть не менее чем 100 новых рабочих мест в муниципальном образовании;

2) строительство производственных объектов, позволяющих создать не менее 50 специальных рабочих мест для трудоустройства инвалидов;

3) строительство производственных объектов, позволяющих увеличить ежегодные налоговые поступления в бюджет Курской области, не менее чем на 3 млн. рублей;

4) создание промышленных (индустриальных) парков;

5) строительство индивидуальных и многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный найм гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций.

Ст. 3 закона Республики Адыгея от 06.08.2015 № 454 требует наличия двух критериев:

1) проект стоимостью свыше 100 миллионов рублей одобрен Координационным советом по вопросам улучшения инвестиционного климата, финансовое обеспечение реализации проекта документально подтверждено в размере не менее 50 процентов от его стоимости и

(или) реализация проекта позволит увеличить количество рабочих мест в муниципальном образовании, не менее чем на 30 рабочих мест;

2) проект предполагает строительство индивидуальных жилых домов, многоквартирных домов для граждан, лишившихся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций.

Согласно ст. 8.1 Закона г. Москвы «О землепользовании в г. Москве» от 19.12.2007 № 48, предоставление земельных участков, находящихся в городской собственности или не с разграниченной публичной собственностью допускается для реализации проектов для достижения показателей, предусмотренных городскими государственными программами [Менис, 2016]. Порядок предоставления земельных участков установлен Распоряжением Мэра Москвы от 17.06.2015 № 480-РМ.

В Ленинградской области согласно закону от 11.02.2016 № 1-оз в отношении проектов действуют следующие условия по реализации проекта:

1 объем вложений организацией, осуществляющей один или несколько видов деятельности согласно кодам, указанным в п. 4 ч. 2 ст. 1 областного закона от 29.12.2012 № 113-оз на территории Ленинградской области не менее 300 миллионов рублей, а для Лодейнопольского, Подпорожского и Бокситогорского муниципальных районов – не менее 50 миллионов рублей;

2 создание и развитие индустриального (промышленного) парка на территории области;

3 строительство индивидуальных и многоквартирных домов, передаваемых в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций или переселяемым из аварийного жилищного фонда, при условии, что общая площадь квартир, предназначенная для переселения граждан, составляет не менее 60 процентов в соответствии с условиями областного закона от 27.12.2013 № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области».

В соответствии с Законом Воронежской области от 02.03.2016 № 05-ОЗ, проекты реализуются по одному из следующих направлений:

- а) производство автомобилей, их компонентов и запасных частей;
- б) обращение с отходами производства и потребления, в том числе с твердыми коммунальными отходами;
- в) металлообработка и деревопереработка;
- г) производство строительного оборудования и материалов;
- д) производство фармацевтической продукции и оборудования;
- е) создание и развитие инфраструктуры переработки, хранения, поставки и (или) продажи сельскохозяйственной и пищевой продукции;
- ж) создание и развитие индустриальных (промышленных) парков, в том числе создание и развитие инфраструктуры для обеспечения функционирования данных парков;
- з) развитие сельского, лесного хозяйства, рыбоводства.

По итогам реализации масштабного инвестиционного проекта необходимо создание не менее 100 новых рабочих мест, а по сельскохозяйственному направлению и промышленным паркам – не менее 50 новых рабочих мест. Кроме того, ежегодные поступления от налогов в консолидированный бюджет Воронежской области должны увеличиться не менее чем на 10 миллионов рублей.

В Тульской области в соответствии с законом Тульской области от 15.07.2016 № 61-ЗТО, внедрение проекта должно:

1) предусматривать капитальные вложения в объеме не менее 150 миллионов рублей в течение пяти лет начиная с года начала реализации проекта;

2) повлечь увеличение в течение пяти лет начиная с года начала реализации проекта количества рабочих мест в муниципальном образовании, не менее чем на 50 рабочих мест, а в случае, если его реализация будет осуществлена на территории нескольких муниципальных образований, не менее чем на 150 рабочих мест на территории области;

3) повлечь ежегодные поступления от налогов в консолидированный бюджет области по истечении пяти лет начиная с года начала реализации проекта в размере не менее трех миллионов рублей, если его реализация предусмотрена на территории одного муниципального образования, в размере не менее десяти миллионов рублей, если его реализация предусмотрена на территории нескольких муниципальных образований;

4) быть финансово обеспеченным в размере не менее чем 30 процентов от объема капитальных вложений;

5) не предусматривать строительство предприятий оптовой и розничной торговли, а также административно-офисных центров.

Также проект может предусматривать строительство многоквартирного дома, не менее 25 процентов общей площади жилых помещений в котором будет предложено приобрести в собственность области правительству области по цене средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по области в целях формирования жилищного фонда области [Усманова, 2016].

Заключение

Таким образом, на сегодняшний день из 85 субъектов РФ только 12 имеют законы, устанавливающие критерии для масштабных инвестиционных проектов, и только треть из них располагают серьезной законодательной базой.

Библиография

1. Ахметова Ф.Ф., Лукманов Д.Д., Фанисов Р.Ф. Теория рынка аренды земли: особенности взаимодействия механизмов спроса и предложения // УЭКС. 2016. №8 (90). С.33.

2. Буркова Л.Н. К вопросу о правовых проблемах аренды земельных участков // Вестник Адыгейского государственного университета. 2005. №4. С.114-115.
3. Валиев Д.С. Определение стоимости права аренды и размера арендной платы за пользование земельными участками // Имущественные отношения в РФ. 2011. №3. С.98-105.
4. Герасимова Н.С., Криволапова Л.В. Правовое регулирование особенностей договора аренды земель различных категорий // Известия ОГАУ. 2005. №6-1. С.177-178.
5. Зельдин М.А., Грибовский С.В., Баринов Н.П. Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком // Имущественные отношения в РФ. 2009. №6. С.34-44.
6. Латыпов А.Р. Проблемы предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду // Бизнес в законе. 2012. №4. С.66-68.
7. Медведева Л.И. Механизм регулирования арендных отношений // УЭкС. 2011. №32. С.48.
8. Менис Е.В. Договор аренды земельного участка: общие и специальные существенные условия // Вестник СГЮА. 2016. №5 (112). С.73-77.
9. Романов В.И. Аренда земли: история и современность // Марийский юридический вестник. 2004. №3. С.100-106.
10. Усманова Л.Ф. Совершенствование правового регулирования сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2016. №3. С.97-108.

Provision of land for lease without bidding for the implementation of large-scale investment projects in the subjects of the Russian Federation

Denis V. Kozlov

PhD in Law, Senior Lecturer,
Department of International law,
Southern Federal University,
344006, 105/42, Bol'shaya Sadovaya st., Rostov-on-Don, Russian Federation;
e-mail: DVKozlov@sfnedu.ru

Abstract

This scientific article describes the conditions for the provision of land plots that are state and municipal property for lease to legal entities without bidding for the implementation of large-scale investment projects. The criteria for such large-scale investment projects should be established by the constituent entities of the Russian Federation in order

to attract potential investors, improve the business and social situation and develop the regions, as the author states. Currently, only 12 subjects of the Russian Federation out of 85 have laws that prescribe criteria that need to be met by large-scale investment projects for the provision of land for lease. At the same time, 8 regions: the Bryansk, Belgorod, Kursk, Leningrad, Voronezh and Tula regions, the Republic of Adygea and the city of Moscow have in many ways hood regulatory acts with a minimum set of specific installations. A well-developed legislation is represented by 4 subjects of the Russian Federation: Moscow, Volgograd, Rostov regions and Krasnodar Krai. The main directions for the implementation of projects are agriculture and the marketing of its products; development of road and transport infrastructure; construction of residential buildings, including for defrauded co-investors; construction of facilities in rural areas or small towns to increase employment; investment activities.

For citation

Kozlov D.V. (2017) Predostavlenie zemel'nykh uchastkov v arendu bez provedeniya torgov dlya realizatsii masshtabnykh investitsionnykh proektov v sub"ektakh RF [Provision of land for lease without bidding for the implementation of large-scale investment projects in the subjects of the Russian Federation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 7 (1B), pp. 262-275.

Keywords

Lease of land, without auction, a large-scale investment project, the subject of the Russian Federation, land law.

References

1. Akhmetova F.F., Lukmanov D.D., Fanisov R.F. (2016) Teoriya rynka arendy zemli: osobennosti vzaimodeistviya mekhanizmov sprosya i predlozheniya [The theory of the land lease market: features of interaction between the mechanisms of supply and demand]. *UekS*, 8 (90), pp. 33.
2. Burkova L.N. (2005) K voprosu o pravovykh problemakh arendy zemel'nykh uchastkov [On the issue of legal problems of land lease]. *Vestnik Adygeiskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of Adyge State University], 4, pp. 114-115
3. Gerasimova N.S., Krivolapova L.V. (2005) Pravovoe regulirovanie osobennostei dogovora arendy zemel' razlichnykh kategorii [Legal regulation of the peculiarities of the lease of land of various categories]. *Izvestiya OGAU* [Proc. Of OSAU], 6-1, pp. 177-178.
4. Latypov A.R. (2012) Problemy predostavleniya zemel'nykh uchastkov sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya v arendu [Problems of granting agricultural land for rent]. *Biznes v zakone* [Business in law], 4, pp. 66-68.

5. Medvedeva L.I. (2011) Mekhanizm regulirovaniya arendnykh otnoshenii [The mechanism of regulation of lease relations]. *UekS*, 32, p. 48.
6. Menis E.V. (2016) Dogovor arendy zemel'nogo uchastka: obshchie i spetsial'nye sushchestvennye usloviya [Land lease agreement: general and special material conditions]. *Vestnik SGYuA* [Herald of SSSA], 5 (112), pp. 73-77.
7. Romanov V.I. (2004) Arenda zemli: istoriya i sovremennost' [Rent of the land: history and modern times]. *Mariiskii yuridicheskii vestnik* [Mari law herald], 3, pp. 100-106.
8. Usmanova L.F. (2016) Sovershenstvovanie pravovogo regulirovaniya sdelok s zemel'nymi uchastkami sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Perfection of legal regulation of transactions with agricultural land plots]. *Vestnik Tyumenskogo gosudarstvennogo universiteta. Sotsial'no-ekonomicheskie i pravovye issledovaniya* [Bulletin of the Tyumen State University. Socio-economic and legal research], 3, pp. 97-108.
9. Valiev D.S. (2011) Opredelenie stoimosti prava arendy i razmera arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nymi uchastkami [Determination of the value of the right to lease and the amount of rent for the use of land plots]. *Imushchestvennye otnosheniya v RF* [Property relations in the Russian Federation], 3, pp. 98-105.
10. Zel'din M.A., Gribovskii S.V., Barinov N.P. (2009) Otsenka velichiny rynochnoi arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nym uchastkom [Estimation of the value of market rent for use of the land plot]. *Imushchestvennye otnosheniya v RF* [Property relations in the Russian Federation], 6, pp. 34-44.