

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с изменением порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, резидентам свободного порта Владивосток"

В настоящее время статьей 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации установлено общее правило, согласно которому основным способом заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются торги, проводимые в форме аукциона.

Земельным кодексом Российской Федерации также предусмотрен исчерпывающий перечень случаев, когда предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду осуществляется без проведения аукциона.

Так, согласно подпункту 33 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в случае предоставления земельного участка резиденту свободного порта Владивосток на территории свободного порта Владивосток заключается без проведения торгов.

Вместе с тем складывающаяся правоприменительная практика свидетельствует о наличии существенных затруднений и злоупотреблений при предоставлении земельных участков резидентам свободного порта Владивосток в аренду без проведения торгов, что влечет возникновение конфликта частных интересов и публичных интересов муниципального образования и местного населения, высокую социальную напряженность и негативно влияет на инвестиционный климат свободного порта Владивосток в целом.

Одной из существенных проблем является конкуренция между резидентами свободного порта Владивосток, претендующими на один и тот же земельный участок. В соответствии со статьей 11 Федерального закона "О свободном порте Владивосток" индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, намеревающиеся приобрести статус резидента свободного порта Владивосток и отвечающие установленным законом требованиям к резидентам свободного порта Владивосток, подают в управляющую компанию заявку на заключение соглашения об осуществлении деятельности.

Заявка на заключение соглашения об осуществлении деятельности (далее - заявка) содержит в том числе сведения о земельном участке, где планируется осуществлять заявленную предпринимательскую деятельность. Органы государственной власти и органы местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельных участков, а также суды исходят из того, что у резидента отсутствует право на предоставление ему земельного участка без торгов, если испрашиваемый земельный участок не указан в соглашении об осуществлении деятельности (не входит в территорию, где планируется осуществление резидентом деятельности по соответствующему соглашению).

Вместе с тем на практике в заявках нескольких заявителей может содержаться информация об одном и том же земельном участке. При этом управляющая компания не вправе отказать в заключении соглашения об осуществлении деятельности на том основании, что указанный в заявке одного заявителя земельный участок также указан в заявке другого заявителя, либо указан в соглашении об осуществлении деятельности, заключенном с другим лицом. Согласно позиции Федеральной антимонопольной службы, вопрос о заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с резидентами свободного порта Владивосток не относится к компетенции управляющей компании, поэтому отказ потенциальному резиденту в заключении соглашения об осуществлении деятельности на основании "включения одного земельного участка в заявки двух и более заявителей" может содержать признаки ограничения конкуренции. В результате возникают конфликтные ситуации, когда с заявлениями о предоставлении одного и того же земельного участка обращаются одновременно несколько резидентов свободного порта Владивосток. С учетом высокого спроса на земельные участки на территории свободного порта Владивосток, проблему конкуренции между резидентами свободного порта Владивосток, претендующими на один и тот же земельный участок, предлагается решить посредством возврата к процедуре аукциона.

Анализ правоприменительной практики свидетельствует о том, что большая часть резидентов свободного порта Владивосток приобретает указанный статус исключительно с целью получения земельных участков в аренду в обход процедуры аукциона.

Так, в значительном количестве случаев получение статуса резидента свободного порта Владивосток осуществляется для целей приобретения земельного участка без торгов и последующей продажи компании

(100% доли участия в обществе) по завышенной цене, без намерения реализовывать инвестиционный проект.

В некоторых случаях статус резидента свободного порта Владивосток приобретает недобросовестными заявителями в целях продления договоров аренды земельных участков, заключенных с ними до 1 марта 2015 г. и подлежащих заключению на новый срок на аукционе.

При этом в соответствии со статьей 13 Федерального закона "О свободном порте Владивосток" соглашение об осуществлении деятельности по требованию одной из сторон может быть расторгнуто судом в связи с существенным нарушением условий такого соглашения другой стороной. Существенным нарушением резидентом свободного порта Владивосток условий соглашения об осуществлении деятельности является:

1) неосуществление резидентом деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении деятельности, в течение двадцати четырех месяцев с даты подписания соглашения об осуществлении деятельности; 2) неосуществление инвестиций, в том числе капитальных вложений, в объеме и сроки, которые предусмотрены соглашением об осуществлении деятельности. Таким образом, управляющая компания в вышеуказанных случаях может инициировать расторжение соглашения об осуществлении деятельности в связи с существенным нарушением условий такого соглашения другой стороной (в связи с неосуществлением резидентом деятельности, предусмотренной соглашением об осуществлении деятельности) только в судебном порядке и не ранее чем по истечении двадцати четырех месяцев с даты подписания соглашения об осуществлении деятельности.

Представляется, что предоставление земельных участков резидентам свободного порта Владивосток в общем порядке (на аукционе) позволит устранить проблему наличия большого числа недобросовестных заявителей, приобретающих статус резидента свободного порта Владивосток исключительно с целью получения земельных участков без торгов.

Следует также отметить, что в отличие от территорий опережающего социально-экономического развития испрашиваемые резидентами свободного порта Владивосток земельные участки располагаются на территориях муниципальных образований с высокой плотностью населения (в частности, в городе Владивостоке с населением более 600 тыс. человек, Петропавловске-Камчатском с населением более 180 тыс. человек), сложившейся застройкой, установленным градостроительным зонированием, планированием перспективного развития территорий при ограниченном количестве свободных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, и одновременно высоким спросом на такие земли. С учетом данного обстоятельства несоответствие инвестиционных проектов резидентов интересам местного населения, возможность резидентов включать в заявки неограниченное количество земельных участков (при отсутствии механизмов оценки соответствия количества заявляемых земельных участков параметрам инвестиционного проекта) влекут возникновение конфликта интересов и высокую социальную напряженность.

Исходя из изложенного, представляется целесообразным пересмотреть действующий порядок предоставления земельных участков резидентам свободного порта Владивосток в пользу конкурентных процедур.

Проектом федерального закона "О признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с изменением порядка предоставления в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, резидентам свободного порта Владивосток" предлагается исключить из Земельного кодекса Российской Федерации положения о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, резидентам свободного порта Владивосток в аренду без проведения торгов.

С учетом того, что правовой режим свободного порта Владивосток как специальный режим осуществления предпринимательской деятельности предполагает, прежде всего, предоставление льгот по налогам и страховым взносам и применение режима свободной таможенной зоны, отсутствие преференций в части предоставления земельных участков концептуально не противоречит сути правового режима "свободного порта".

Проектом федерального закона предлагается признать утратившим силу подпункт 18 пункта 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации исходя из следующего.

Согласно действующему порядку предоставления земельных участков резидентам свободного порта Владивосток наличие статуса резидента является юридическим основанием заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов. В силу положений подпункта 18 пункта 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка заключается на срок реализации соглашения об осуществлении деятельности, заключаемого между резидентом и управляющей компанией.

В соответствии с пунктом 11 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации в случае проведения аукциона на право заключения договора

аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного участка заключается с победителем аукциона (либо с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе или с заявителем, признанным единственным участником аукциона) на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

При этом согласно пункту 21 статьи 39¹¹ Земельного кодекса Российской Федерации извещение о проведении аукциона должно в обязательном порядке содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Поскольку аукцион по общему правилу является открытым по составу участников, в извещении о проведении аукциона в данном случае не может изначально указываться условие о сроке договора аренды земельного участка, равном сроку действия соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток, поскольку заранее неизвестно, примут ли участие в аукционе резиденты свободного порта Владивосток, и какое именно лицо - со статусом резидента или без такового - выиграет торги. Соответственно, сохранение подпункта 18 пункта 8 статьи 39⁸ Земельного кодекса Российской Федерации создаст правовую неопределенность как для организаторов, так и для участников аукционов на право заключения договора аренды земельного участка, либо потребует внесения существенных изменений в действующее регулирование процедуры проведения аукциона, обеспечивающих возможность заключения договора аренды земельного участка с победителем торгов - резидентом свободного порта Владивосток на условиях, отличающихся от указанных в извещении о проведении этого аукциона.

В проекте федерального закона отсутствуют положения об обязательных требованиях, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательных требованиях, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер, о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения.

Проект федерального закона соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Реализация проекта федерального закона не повлияет на достижение целей государственных программ Российской Федерации.