

D. ЛОКАЛИЗАЦИЯ И РАЗМЕЩЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВА В РОССИИ

Традиционно промышленная локализация рассматривалась бизнесом и органами власти, отвечающими за экономическое развитие, как создание условий для привлечения инвестиций в новые технологии в промышленности, а также в развитие новых (инновационных) индустрий. В значительной степени Закон о промышленной политике отразил эти тенденции и некоторые сложившиеся практики 2000-х годов (например, в сфере льготного кредитования отраслей промышленности, развития индустриальных парков).

Такое традиционное понимание локализации не менее важно, чем обозначенный Правительством Российской Федерации курс на импортозамещение, поскольку именно экономически обусловленная локализация ориентирована на то, чтобы сделать Россию местом, привлекательным для инвестиций в долгосрочной перспективе, и решить некоторые проблемы, прежде всего в области административного регулирования экономических процессов, в пользу установления понятных для бизнеса правил и процедур.

В таком понимании к инфраструктуре локализации, прежде всего, относятся:

- территории с особым правовым и налоговым статусом;
- процедуры приобретения прав на земельные участки;
- получение разрешительной документации на строительство.

1. Территории с особым правовым статусом

1.1 Особые экономические зоны (ОЭЗ)

1.1.1 Общие условия

ОЭЗ представляет собой часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны. Правовая база для функционирования ОЭЗ в России представлена следующими законами и международными соглашениями:

- Федеральный закон от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" (далее – "**Закон об ОЭЗ**");
- Федеральный закон от 10 января 2006 г. № 16-ФЗ "Об Особой экономической зоне в Калининградской области и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон от 31 мая 1999 г. № 104-ФЗ "Об Особой экономической зоне в Магаданской области";
- Соглашение по вопросам свободных (специальных, особых) экономических зон на таможенной территории Таможенного союза и таможенной процедуры свободной таможенной зоны"¹²⁹ (далее – "**Соглашение о СЭЗ**").

¹²⁹ Заключено в г. Санкт-Петербурге 18 июня 2010 г.

ОЭЗ может располагаться на территории одного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований в пределах территории одного субъекта Российской Федерации или территорий нескольких субъектов Российской Федерации.

Решение о создании ОЭЗ принимается Правительством Российской Федерации и оформляется постановлением Правительства Российской Федерации.

Особая экономическая зона создается на 49 лет. Срок существования особой экономической зоны продлению не подлежит.

К основным целям создания ОЭЗ относятся:

- дополнительное привлечение как иностранных, так и отечественных инвестиций в обрабатывающие сектора промышленности;
- стимулирование развития регионов, содействие в решении проблем выравнивания уровня их экономического развития;
- развитие высокотехнологичных отраслей промышленности и сферы услуг, содействие переводу российской экономики на инновационный путь развития;
- создание новых высококвалифицированных рабочих мест¹³⁰.

1.1.2 Типы ОЭЗ, показатели их эффективности

В Законе об ОЭЗ выделяются четыре типа особых экономических зон:

- промышленно-производственные;
- технико-внедренческие;
- туристско-рекреационные;
- портовые.

ОЭЗ одного типа или нескольких типов могут быть объединены решением Правительства Российской Федерации в кластер.

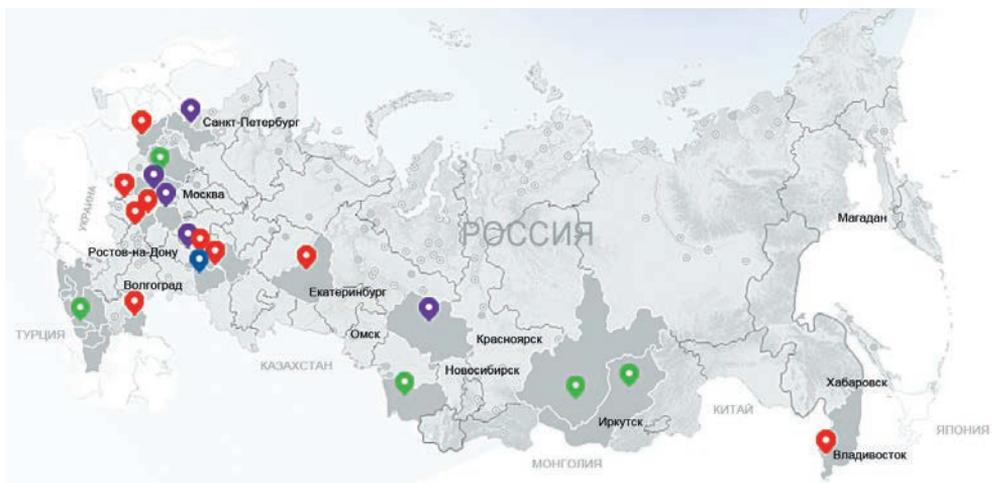
В Соглашении об ОЭЗ выделяется также дополнительный тип ОЭЗ – "логистическая свободная (специальная, особая) экономическая зона", которая создается на части территории государства – члена таможенного союза, прилегающей к автомобильному или железнодорожному пункту пропуска через государственную (таможенную) границу государства – члена таможенного союза. При этом логистическая и портовая ОЭЗ фактически представляют собой один тип ОЭЗ.

Правительством Российской Федерации утверждены Правила оценки эффективности функционирования ОЭЗ¹³¹, на основании которых проводится ежегодный мониторинг деятельности ОЭЗ.

Распределение ОЭЗ на территории России отражено на карте ниже.

¹³⁰ Пояснительная записка к проектам Федеральных законов "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" и "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "Об особых экономических зонах в Российской Федерации".

¹³¹ Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 7 июля 2016 г. № 643.



Источник: АО "Особые экономические зоны".

(а) Промышленно-производственные ОЭЗ

В соответствии с отчетом Минэкономразвития России¹³² ОЭЗ промышленно-производственного типа занимают второе место по эффективности за 2016 год с показателем 76%, и первое место за период с начала функционирования с показателем 83%.

На 31 декабря 2016 г. на ОЭЗ данного типа зарегистрировано 160 резидентов, в том числе 66 резидентов с участием иностранных инвесторов или с привлечением иностранных инвестиций.

Объем инвестиций в отчетный период составил около 21 815 млн. рублей.

По результатам 2016 года самыми эффективными были признаны ОЭЗ в Республике Татарстан, Липецкой и Тульской областях.

(b) Технично-внедренческие ОЭЗ

Особые экономические зоны технико-внедренческого типа показали наибольшую эффективность по результатам 2016 года – показатель эффективности 96% – и заняли первое место по эффективности с начала функционирования с показателем 99%.

На территории ОЭЗ данного типа по состоянию на 31 декабря 2016 г. зарегистрировано 293 резидента, в том числе 28 резидентов с участием иностранных инвесторов или с привлечением иностранных инвестиций.

Объем инвестиций в отчетный период составил 17 862 млн. рублей.

Самыми эффективными были признаны ОЭЗ в городах Санкт-Петербург, Москва, Томск и в Московской области.

(с) Туристско-рекреационные ОЭЗ

По данным Минэкономразвития России особые экономические зоны туристско-рекреационного типа в целом с начала их существования пока

¹³² Отчет Минэкономразвития России о результатах функционирования особых экономических зон за 2016 год и за период с начала функционирования особых экономических зон, доступен по адресу: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/760efdea-088e-4a8a-8db7-28b51c9097fa/oez2016otchet.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=760efdea-088e-4a8a-8db7-28b51c9097fa>, дата обращения: 28 сентября 2017 г.

являются недостаточно эффективными с показателем эффективности лишь 33%.

На территории ОЭЗ данного типа по состоянию на 31 декабря 2015 г. зарегистрирован 61 резидент, а объем инвестиций составил в отчетном периоде 569 млн. рублей.

Достаточно эффективными были названы ОЭЗ в Алтайском крае, Иркутске и в Республике Карачаево-Черкессии.

Ввиду отсутствия положительной динамики сентябрьским постановлением Правительства Российской Федерации досрочно прекращена деятельность шести туристско-рекреационных ОЭЗ: на территории Ставропольского, Приморского, Краснодарского краев, Республик Адыгея, Алтай и Северная Осетия-Алания¹³³.

(d) Портовые ОЭЗ

Недостаточную эффективность демонстрируют также особые портовые экономические зоны: с начала их существования показатель эффективности составил 37%.

На данный момент функционирует лишь одна ОЭЗ данной категории – портовая ОЭЗ в Ульяновской области, где на 31 декабря 2016 г. было зарегистрировано 11 резидентов, в том числе 1 резидент с участием иностранных инвесторов или с привлечением иностранных инвестиций. Объем инвестиций в отчетный период составил 152 млн. руб.

В итоге сентябрьским постановлением Правительства Российской Федерации досрочно прекращена деятельность двух портовых ОЭЗ в Хабаровском крае и в Мурманской области¹³⁴.

1.1.3 Резиденты ОЭЗ

Возможность ведения предпринимательской деятельности в ОЭЗ и доступ к различным льготным режимам и преференциям предполагает получение предприятием, планирующим осуществлять деятельность в ОЭЗ, статуса ее резидента.

(a) Условия получения статуса резидента

В соответствии со ст. 9 Закона об ОЭЗ резидентом ОЭЗ признаются индивидуальный предприниматель, коммерческая организация (за исключением унитарного предприятия), зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации на территории муниципального образования, в границах которого расположена ОЭЗ (на территории одного из муниципальных образований, если ОЭЗ расположена на территориях нескольких муниципальных образований) и заключившая с органами управления ОЭЗ соглашение об осуществлении деятельности по профилю специализации ОЭЗ.

Резидент ОЭЗ не вправе создавать филиалы и представительства за пределами территории ОЭЗ, что не исключает, однако, саму возможность для резидента ОЭЗ осуществлять деятельность за пределами ОЭЗ¹³⁵. Это

¹³³ Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2016 г. № 978 "О досрочном прекращении существования особых экономических зон".

¹³⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2016 г. № 978 "О досрочном прекращении существования особых экономических зон".

¹³⁵ Письмо Минфина России от 28 февраля 2008 г. № 03-05-04-01/09.

означает, что резидент вправе иметь вне территории ОЭЗ обособленные подразделения, в том числе по месту нахождения имущества резидента, не являющиеся филиалами и представительствами.

(b) Соглашение о ведении деятельности в ОЭЗ

Основанием для внесения резидента в реестр является заключение с ним соглашения об осуществлении промышленно-производственной, технико-внедренческой, туристско-рекреационной деятельности или деятельности в портовой особой экономической зоне (далее – "**Соглашение о деятельности в ОЭЗ**").

Данное соглашение заключается между резидентом, Минэкономразвития России и компанией, управляющей ОЭЗ. По указанному соглашению резидент принимает на себя обязательство по осуществлению капитальных вложений в установленном объеме в течение определенного срока. Объем капитальных вложений варьируется в зависимости от типа ОЭЗ (ст. 12 Закона об ОЭЗ).

Согласно ст. 20 Закона об ОЭЗ Соглашение о деятельности в ОЭЗ может быть расторгнуто по соглашению сторон либо судом по требованию одной из сторон в связи с существенным нарушением его условий другой стороной, существенным изменением обстоятельств или по иным основаниям, предусмотренным указанным законом. Существенным нарушением условий соглашения со стороны резидента ОЭЗ является:

- ведение им в ОЭЗ предпринимательской деятельности, не предусмотренной Соглашением о деятельности в ОЭЗ;
- неосуществление предусмотренной деятельности в течение 24 месяцев подряд с момента установления уполномоченным органом факта неосуществления деятельности;
- непредставление в уполномоченный орган в срок, установленный Соглашением о деятельности в ОЭЗ, проектной документации и результатов инженерных изысканий, необходимых для осуществления предусмотренных бизнес-планом мероприятий, в целях проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, их согласования в случае, если их представление предусмотрено Соглашением о деятельности в ОЭЗ;
- неосуществление инвестиций, в том числе капитальных вложений, в объеме и в сроки, которые предусмотрены Соглашением о деятельности в ОЭЗ;
- иные действия резидента, признаваемые сторонами существенными нарушениями условий Соглашения о деятельности в ОЭЗ.

(c) Приобретение статуса резидента

Статус резидента присваивается инвестору с даты внесения соответствующей записи в реестр резидентов ОЭЗ. Минэкономразвития России ведет указанный реестр и выдает резиденту ОЭЗ свидетельство, удостоверяющее регистрацию лица в качестве резидента ОЭЗ.

Минэкономразвития России сообщает сведения о регистрации лица в качестве резидента ОЭЗ в налоговый и таможенный органы в течение 3 дней со

дня регистрации. В письме Минфина России от 25 августа 2006 г. № 03-11-11/1/4 разъяснено, что особый режим налогообложения распространяется на инвестора с даты включения его в качестве резидента в реестр.

В целом процедура приобретения статуса резидента ОЭЗ состоит из следующих этапов:

(d) Лишение статуса резидента



Лишение лица статуса резидента ОЭЗ допускается только в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом об ОЭЗ, и влечет за собой прекращение действия Соглашения о деятельности в ОЭЗ.

К случаям расторжения Соглашения о деятельности в ОЭЗ в соответствии с Законом об ОЭЗ относятся:

- неисполнение резидентом предписания органов государственного надзора (контроля), органов муниципального контроля об устранении нарушений законодательства по иску органов управления ОЭЗ;
- при двух или более существенных нарушениях резидентом налогового и (или) таможенного законодательства по иску органа, уполномоченного Правительством Российской Федерации;
- в случае прекращения действия Соглашения о деятельности в ОЭЗ.

1.1.4 Преимущества для инвестора

Каждая ОЭЗ обладает специальным юридическим статусом, который характеризуется определенными налоговыми льготами и таможенными преференциями для инвесторов. Обеспечивается также транспортная, инженерная и деловая инфраструктура. Издержки инвесторов при реализации проектов в ОЭЗ в среднем на 30-40% ниже общероссийских показателей¹³⁶.

(a) Налоговые льготы

Резидентам ОЭЗ предоставляются следующие налоговые льготы:

¹³⁶ По данным АО "Особые экономические зоны": <http://www.russez.ru/doc/doc.asp?obj=108885>.

Вид налога	Обычная ставка	Налоговая льгота
Налог на прибыль (20%)	20%* *Из которых 2% – федеральная часть, 18% – региональная часть налога. В налоговых периодах с 2017 по 2020 гг. федеральная часть составляет 3%, а региональная – 17%.	Федеральная часть налога – ставка 0% для туристско-рекреационных ОЭЗ (до 1 января 2023 г.). Региональная часть налога по всем типам ОЭЗ – от 0 до 13,5% (12,5% в налоговых периодах с 2017 по 2020 гг.) и устанавливается законодательством субъектов РФ. ОЭЗ в Калининградской области: <ul style="list-style-type: none"> • 0% на 6 лет, начиная с года, в котором была получена первая прибыль; • 50% – на следующие 6 лет. При этом, если организация, включенная в реестр резидентов ОЭЗ Калининградской области после 1 января 2018 года, не получит прибыль в течение первых трех лет, то ставка 0% начинает исчисляться с 4 года. Если же организация была включена в реестр резидентов ОЭЗ Калининградской области до 1 января 2018 года, то ставка 0% применяется со дня включения в реестр и до истечения шести лет. Этот срок исчисляется с начала следующего календарного года.
Налог на имущество	2,2% (максимальная ставка)	0% на 10 лет ОЭЗ в Калининградской области: <ul style="list-style-type: none"> • 0% на 6 лет; • 50% от ставки, установленной законодательством – на следующие 6 лет.
Земельный налог	1,5% (максимальная ставка)	0% на срок 5 лет с момента возникновения права собственности на земельный участок (судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны, вправе применять ставку 0% в отношении земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности и используемыми в целях строительства и ремонта судов зданиями, строениями, сооружениями производственного назначения, с даты регистрации таких организаций в качестве резидента особой экономической зоны сроком на 10 лет).
Страховые взносы	34% (максимальная ставка, регрессивный тариф)	для технико-внедренческих – и инновационных – ОЭЗ: <ul style="list-style-type: none"> • 21% в 2018 г. • 28% в 2019 г. (максимальная ставка, регрессивный тариф).
НДС	18%	Таможенный НДС не уплачивается в связи с режимом свободной таможенной зоны.

(b) Режим свободной таможенной зоны

Свободная таможенная зона – таможенная процедура, при которой товары размещаются и используются в пределах территории СЭЗ или ее части без уплаты таможенных пошлин, налогов, а также без применения мер не-

тарифного регулирования в отношении иностранных товаров и без применения запретов и ограничений в отношении товаров таможенного союза. Иностранные товары, помещенные под таможенную процедуру свободной таможенной зоны, сохраняют статус иностранных товаров, а товары таможенного союза, помещенные под таможенную процедуру свободной таможенной зоны, сохраняют статус товаров таможенного союза (ст. 10 Соглашения о СЭЗ).

Под таможенную процедуру свободной таможенной зоны могут помещаться товары, предназначенные для размещения и (или) использования резидентами на территории ОЭЗ в целях осуществления резидентами предпринимательской и иной деятельности в соответствии с Соглашением о деятельности в ОЭЗ. Кроме того, помещению под описываемую таможенную процедуру подлежат товары, предназначенные лицам, не являющимся резидентами ОЭЗ, для размещения на территории портовой или логистической ОЭЗ, если такие лица заключили с резидентом портовой или логистической ОЭЗ договор об оказании услуг по складированию (хранению) товаров и связанных с таким хранением грузовых операций.

(с) Предоставление земельных участков

Земельные участки в границах ОЭЗ могут предоставляться во временное владение и пользование исключительно на основании договора аренды.

Минэкономразвития России определяет максимальный размер арендной платы за земельные участки, предоставленные резиденту на основании Соглашения о деятельности в ОЭЗ. В соответствии с утвержденной Минэкономразвития России Методикой расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий ОЭЗ¹³⁷ максимальный размер арендной платы составляет 2% от кадастровой стоимости земельного участка в год.

Земельные участки предоставляются арендаторам с возможностью строительства на них объектов недвижимости для осуществления деятельности, предусмотренной Соглашением о деятельности в ОЭЗ. После завершения строительства и приобретения права собственности на построенные объекты недвижимости арендатор приобретает исключительное право на выкуп земельных участков в соответствии со ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.1.5 Общая оценка и перспективы развития

По итогам 2016 г. на территориях ОЭЗ зарегистрировано 525 резидентов, в том числе 95 резидентов с участием иностранных инвесторов¹³⁸.

В отчете Минэкономразвития России также отмечается, что резидентами ОЭЗ на конец 2016 г. осуществлено инвестиций на общую сумму 221 887 млн. рублей, что составляет 106% от плановых значений.

При этом к 2020 г. накопленным итогом планируется достичь следующих результатов деятельности:

- количество резидентов – 826;

¹³⁷ Утверждена приказом Минэкономразвития России от 14 июля 2006 г. № 190.

¹³⁸ Отчет Минэкономразвития России о результатах функционирования особых экономических зон за 2016 год и за период с начала функционирования особых экономических зон, доступно по адресу: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/760efdea-088e-4a8a-8db7-28b51c9097fa/oez2016otchet.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=760efdea-088e-4a8a-8db7-28b51c9097fa>, дата обращения: 28.09.2017 г.

- количество созданных рабочих мест – 46 тысяч;
- объем осуществленных инвестиций – 500 млрд. рублей;
- объем выручки – 926 млрд. рублей;
- уплачено порядка 70 млрд. рублей налогов и 34 млрд. рублей таможенных платежей¹³⁹.

Учитывая нестабильность ситуации с развитием ОЭЗ, стало очевидным, что данный институт требует модернизации. В этой связи, в июне 2016 г. Минэкономразвития России подготовило проект стратегии для особых экономических зон и других особых территорий¹⁴⁰. Однако по информации АО "Особые экономические зоны" – компании, в управлении которой находятся действующие и вновь создаваемые особые экономические зоны в России – в настоящий момент разработка данного проекта приостановлена; планируется включить вопросы, касающиеся развития ОЭЗ, в Стратегию пространственного развития России.

1.2 Индустриальные парки

1.2.1 Общие положения

Индустриальный парк представляет собой совокупность объектов промышленной инфраструктуры, предназначенных для создания промышленного производства или модернизации промышленного производства, управляемых коммерческой или некоммерческой организацией (управляющей компанией).

Правовую базу для функционирования индустриальных парков представляют, прежде всего, ст. 19 Закона о промышленной политике, постановление Правительства Российской Федерации от 4 августа 2015 г. № 794 "Об индустриальных (промышленных) парках и управляющих компаниях индустриальных (промышленных) парков"¹⁴¹ (далее – "**Постановление Правительства № 794**") и стандарт ГОСТ Р 56301-2014 "Индустриальные парки" (далее – "**ГОСТ Р 56301-2014**")¹⁴².

1.2.2 Классификация индустриальных парков

В стандарте ГОСТ Р 56301-2014 индустриальные парки подразделяются на два типа: "*greenfield*" и "*brownfield*". Индустриальный парк типа "*greenfield*" создается на ранее незастроенном земельном участке, как правило, не обеспеченном инженерной и транспортной инфраструктурой на момент начала реализации проекта. "*Brownfield*" предполлагает, в свою очередь, создание индустриального парка на основе ранее существующих предприятий или производственных объектов, обеспеченных инженерной и транспортной инфраструктурой, в отношении которых, как правило, проводилась и/или проводится реконструкция и (или) капитальный ремонт.

Кроме того, действующее законодательство содержит понятие *промышленного технопарка*, под которым понимается технопарк, комплекс объектов, зданий, строений, сооружений и оборудования которого предназначен для обеспечения запуска и выведения на рынок промышленной продукции и технологий, не имеющих произ-

¹³⁹ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.

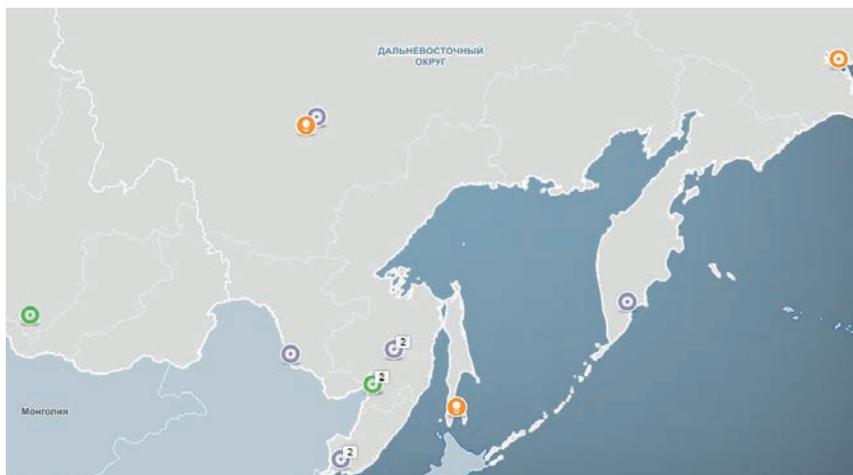
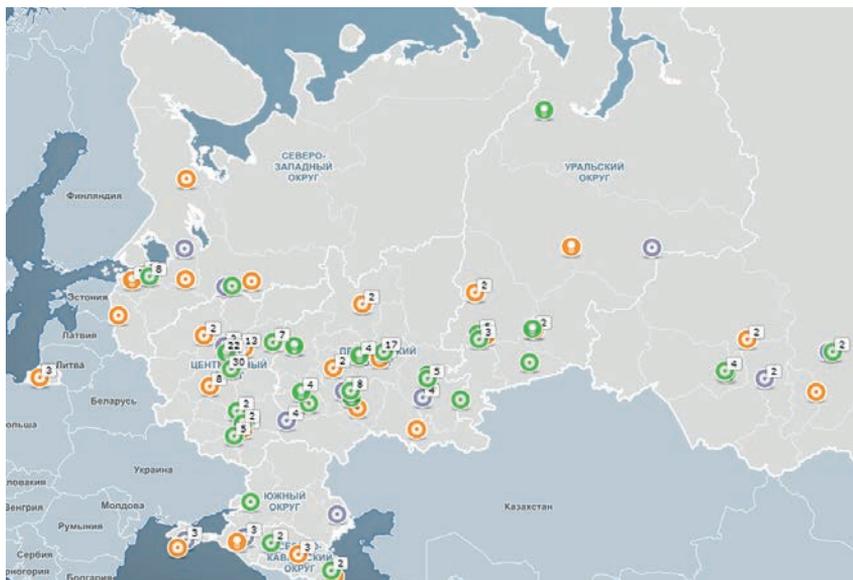
¹⁴⁰ <http://www.kommersant.ru/doc/3008909>.

¹⁴¹ Вместе с "Требованиями к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности", "Правилами подтверждения соответствия индустриального (промышленного) парка и управляющей компании индустриального (промышленного) парка требованиям к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков в целях применения к ним мер стимулирования деятельности в сфере промышленности".

¹⁴² ГОСТ Р 56301-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Индустриальные парки. Требования (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 12 декабря 2014 г. № 1982-ст).

водимых в Российской Федерации аналогов. Производители должны находиться под ведением управляющей компании¹⁴³.

В Постановлении Правительства № 794 отмечаются действующие и создаваемые индустриальные парки. К последнему типу относятся индустриальные парки, которые уже имеют потенциальных резидентов, а объекты промышленной инфраструктуры находятся в процессе строительства, модернизации или реконструкции. Распределение действующих и создаваемых индустриальных парков в России в 2017 г. продемонстрировано на следующей карте.



Источник: Минпромторг России

¹⁴³ См. Правила отбора субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание инфраструктуры индустриальных парков и технопарков, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 октября 2014 г. № 1119.

Кроме того, на практике индустриальные парки можно разделить на индустриальные парки, финансируемые государством, и частные индустриальные парки. Зачастую частным инвесторам в части инфраструктуры индустриальных парков достаточно сложно конкурировать с государственными структурами, поскольку частные инвесторы приобретают земельные участки и энергоресурсы по их рыночной стоимости. Как следствие, стоимость услуг в частных парках может быть выше. Однако частные парки имеют свои преимущества. Сделки по приобретению земельных участков и иных объектов недвижимости не обременены долгими процедурами согласования, а представляют собой обычные рыночные сделки. Размещение предприятия в частном парке не связано с получением специального статуса резидента и прохождением процедур отбора. Отсутствует и контроль исполнения инвестиционных условий со стороны государства.

Частные парки обладают зачастую более современной инфраструктурой энергоснабжения. Кроме того, они могут взять на себя выполнение определенных предварительных этапов строительства производственных зданий, например в рамках проектов *build-to-suit*. Не последнюю роль играют и иностранные инвесторы, которые стоят за частными парками и внедряют западные стандарты управления на их территориях.

По данным Ассоциации индустриальных парков¹⁴⁴ на текущий момент действует (или создается) 166 индустриальных парков в 51 субъекте России. При этом совокупные инвестиции в инфраструктуру индустриальных парков составили 176 млрд. руб.

1.2.3 Сертификация

С 1 сентября 2015 г. была запущена система добровольной сертификации Ассоциации индустриальных парков на соответствие стандарту ГОСТ Р 56301-2014 "Индустриальные парки"¹⁴⁵. Сертификаты могут быть выданы только действующим индустриальным паркам типа *"greenfield"* или *"brownfield"*. По информации Ассоциации индустриальных парков с сентября 2015 г. по июнь 2017 г. проверку на соответствие требованиям стандарта успешно прошли 30 индустриальных парков¹⁴⁶.

1.2.4 Государственная поддержка

Среди мер государственной поддержки можно выделить подпрограмму № 20 "Индустриальные парки" Государственной программы Российской Федерации "Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности"¹⁴⁷, рассчитанную на 2014-2020 годы, реализация которой возложена на Минпромторг России. Ожидаемым результатом реализации подпрограммы является увеличение количества действующих индустриальных парков к 2020 г. до 127 единиц, а выручки предприятий, осуществляющих деятельность в индустриальных парках, до 1150 млрд. руб.

Дополнительно государство оказывает поддержку в форме субсидий на возмещение затрат субъектов Российской Федерации на создание, модернизацию и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры индустриальных парков, индустриальных технопарков и технопарков в сфере высоких технологий¹⁴⁸.

¹⁴⁴ Индустриальные парки России. Выпуск 5, 2017, доступно по адресу http://www.indparks.ru/upload/medialibrary/9f2/Oбзор%202017_for%20site.pdf, дата обращения: 28.09.2017 г.

¹⁴⁵ Зарегистрированы в Едином реестре зарегистрированных систем добровольной сертификации за регистрационным № РОСС RU.M1370.04ИАЯ0 10 августа 2015 г.

¹⁴⁶ Индустриальные парки России. Выпуск 5, 2017, доступно по адресу http://www.indparks.ru/upload/medialibrary/9f2/Oбзор%202017_for%20site.pdf, дата обращения 28.09.2017 г.

¹⁴⁷ Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 328.

¹⁴⁸ Постановление Правительства РФ от 30 октября 2014 г. № 1119 "Об отборе субъектов Российской Федерации, имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание инфраструктуры индустриальных парков и технопарков" (вместе с "Правилами отбора субъектов Российской Федерации,

1.2.5 Преференции инвесторам

Реализация инвестиционного проекта в индустриальном парке сама по себе не дает инвестору права на налоговые и таможенные льготы (как, например, в ОЭЗ). Однако инвестор может получить эти льготы в рамках региональных программ стимулирования инвестиций в определенные отрасли промышленности. Кроме того, возможность получить быстрый доступ к земельным участкам со всеми необходимыми подключениями к инженерным сетям является важным условием реализации инвестиционного проекта. Во многих регионах индустриальные парки и технопарки являются платформой для привлечения инвестиций в региональную экономику.

1.3 Кластеры

1.3.1 Общие положения

В настоящее время кластеры в России принимают различные формы в зависимости от глубины интеграции и сложности структуры, но в большинстве случаев включают компании, производящие готовую продукцию, поставщиков специализированных компонентов, сервисные компании, финансовые институты и образовательные учреждения.

1.3.2 Классификация

Среди кластерных инициатив в России можно выделить следующие:

- инновационно-территориальные кластеры;
- центры кластерного развития по линии поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- международный медицинский кластер¹⁴⁹;
- нефтегазохимические кластеры;
- туристско-рекреационные и автотуристские кластеры¹⁵⁰;
- сельскохозяйственные кластеры.

Промышленные кластеры занимают отдельную группу. Под промышленным кластером понимается совокупность субъектов деятельности в сфере промышленности, связанных отношениями в указанной сфере вследствие территориальной близости и функциональной зависимости.

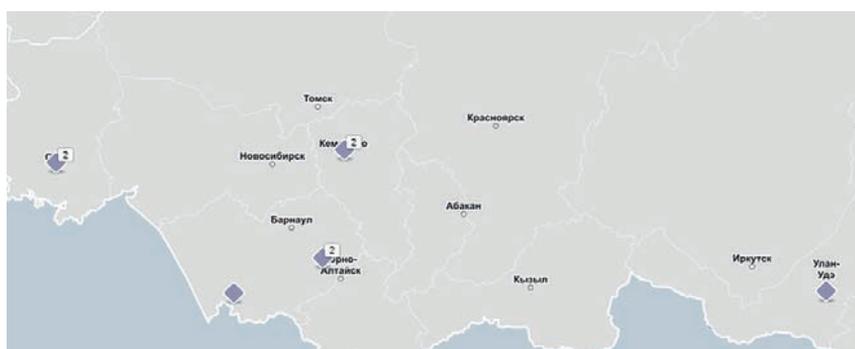
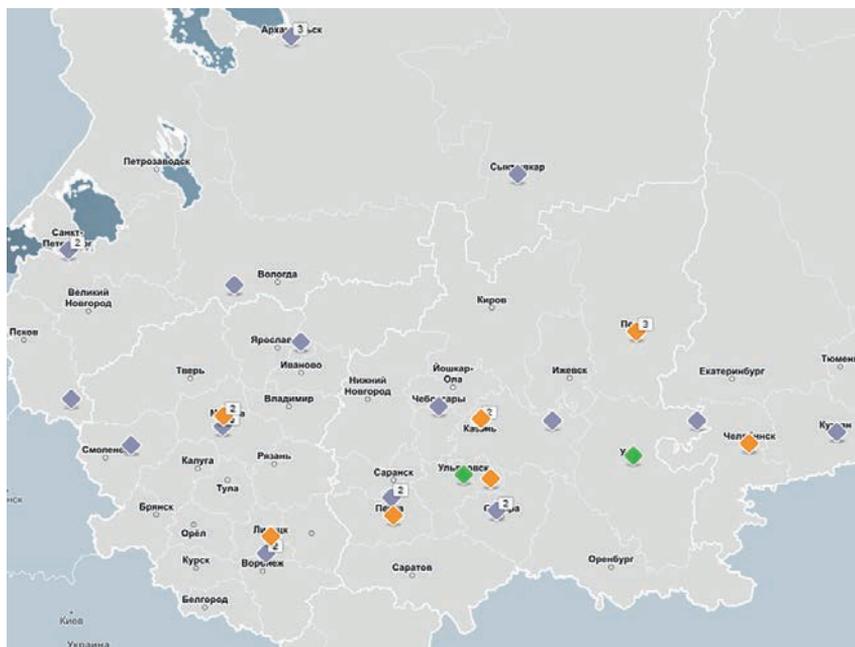
Правовую основу деятельности промышленных кластеров в России составляют ст. 20 Закона о промышленной политике, постановление Правительства Российской Федерации от 31 июля 2015 г. № 779 "О промышленных кластерах и специализированных организациях промышленных кластеров".

В соответствии с указанным постановлением для применения к промышленным кластерам мер стимулирования они должны соответствовать требованиям, определяемым Минпромторгом России. В случае соответствия кластера указанным требованиям, он включается в реестр промышленных кластеров и специализированных организаций.

имеющих право на получение государственной поддержки в форме субсидий на возмещение затрат на создание инфраструктуры индустриальных парков и технопарков").

¹⁴⁹ Федеральный закон от 29 июня 2015 г. № 160-ФЗ "О международном медицинском кластере и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

¹⁵⁰ Постановление Правительства РФ от 2 августа 2011 г. № 644 "О федеральной целевой программе "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 – 2018 годы)".



Источник: Минпромторг России

1.3.3 Государственная поддержка

Министерством экономического развития был разработан Прогноз социально-экономического развития России на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов. Данный прогноз подразумевает проведение ряда институциональных преобразований в экономике, в частности, в области развития инновационных территориальных кластеров.

Как указано в данном прогнозе, в настоящее время проводится работа по реализации проекта "Развитие инновационных кластеров – лидеров инвестиционной привлекательности мирового уровня". Для данного проекта были отобраны 11 участников, которые представляют наиболее динамично развивающиеся с точки зрения инновационной активности субъекты Российской Федерации. В этих регионах будет реализован комплекс мер государственной поддержки для обеспечения опережающих темпов роста компаний – участников инновационных территориальных кластеров на основе достижения ими мирового уровня инвестиционной привлекательности, эффективности поддержки предпринимательской деятельности и

встраивания в глобальные цепочки добавленной стоимости. В рамках реализации проекта предполагается осуществить следующие задачи:

- формирование и обучение команд, управляющих кластерным развитием в территориях;
- формирование системы управления кластеров, базирующейся на современном опыте и высочайшем качестве человеческих ресурсов;
- облегчение доступа к существующим формам поддержки развития территорий, включая поддержку по линии госпрограмм и государственных институтов развития;
- содействие взаимодействию с компаниями с государственным участием;
- поддержка выхода на внешние рынки, включая поддержку экспорта по линии Российского экспортного центра и межправительственных комиссий¹⁵¹.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 316 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Экономическое развитие и инновационная экономика" утвержден перечень субъектов Российской Федерации, которым предоставляются субсидии из федерального бюджета на реализацию комплексных инвестиционных проектов по развитию инновационных территориальных кластеров. Согласно данному перечню на сегодняшний момент отобрано 25 кластеров, расположенных в разных субъектах Российской Федерации, которым предоставляются государственные субсидии по данной программе.

Правительством РФ было утверждено Постановление № 41 от 28 января 2016 года, согласно которому участникам промышленных кластеров из федерального бюджета предоставляются субсидии на возмещение затрат при реализации совместных проектов по производству промышленной продукции кластера в целях импортозамещения¹⁵². Данная субсидия предоставляется для создания и развития производственной кооперации участников промышленного кластера, а также для создания новых высокопроизводительных рабочих мест в рамках государственной программы "Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности" (подпрограмма "Развитие промышленной инфраструктуры и инфраструктуры поддержки деятельности в сфере промышленности").

Для получения субсидии необходимо выполнить некоторые условия. К ним, в частности, относятся критерии, которым должен отвечать совместный проект. К примеру, он должен предусматривать увеличение доли высокопроизводительных рабочих мест и обеспечивать достижение одного из целевых показателей подпрограммы государственной программы "Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности".

Субсидия предоставляется на конкурсной основе инициаторам совместного проекта после заключения договора о предоставлении субсидии в соответствии с типовой формой, утвержденной Минфином России. Конкурсный отбор совместных проектов проводится один раз в год в срок, определяемый Минпромторгом России. Максимальный размер субсидии рассчитывается на базе специальной формулы, указанной в Правилах предоставления субсидии.

¹⁵¹ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов".

¹⁵² Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2016 г. № 41 "Об утверждении Правил предоставления из федерального бюджета субсидий участникам промышленных кластеров на возмещение части затрат при реализации совместных проектов по производству промышленной продукции кластера в целях импортозамещения".

1.4 Территории опережающего развития (ТОР)

1.4.1 Общие положения

Под ТОР понимается территория, на которой установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения.

Данный институт был введен на основании международного опыта деятельности наиболее успешных территорий в странах Азиатско-Тихоокеанского региона, таких как Южная Корея, Китай, Сингапур¹⁵³.

Законодательную базу ТОР составляет Федеральный закон от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" (далее – "**Закон о ТОР**"), который вступил в силу 30 марта 2015 г. ТОР создается на 70 лет по решению Правительства Российской Федерации на основании предложения уполномоченного федерального органа. Срок существования ТОР может быть продлен по решению Правительства Российской Федерации.

ТОР создается на территории муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований в границах одного субъекта Российской Федерации.

В течение трех лет со дня вступления в силу Закона о ТОР территории опережающего социально-экономического развития могут создаваться только в Дальневосточном федеральном округе и на территориях моногородов с наиболее сложным социально-экономическим положением. На территориях закрытых административно-территориальных образований ТОР могут создаваться с 1 января 2016 г.

Уполномоченным органом в отношении ТОР на Дальнем Востоке является Министерство по развитию Дальнего Востока¹⁵⁴, а за развитие ТОР в моногородах отвечает Минэкономразвития России¹⁵⁵.

Министерство по развитию Дальнего Востока намеревалось в 2017 году создать 3 глобально конкурентоспособных ТОР площадью 1511 га, а в 2018 году еще 3 площадью 1933 га¹⁵⁶.

В 2015 году Правительство Российской Федерации одобрило создание семи ТОР: "Камчатка", "Белогорск", "Индустриальный парк "Кангалассы", "Беринговский", "Комсомольск", "Хабаровск", "Надеждинская". В 2016 году данный список был существенно пополнен благодаря созданию еще 15 ТОР: "Большой Камень", "Горный воздух", "Тольятти", "Анжеро-Судженск", "Краснояринск", "Надвоицы", "Амуро-Хинганская", "Приамурская", "Краснокаменск", "Юрга", "Михайловский", "Южная", "Усолжье-Сибирское", "Набережные Челны", "Гуково".

¹⁵³ Пояснительная записка "К проекту Федерального закона "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации".

¹⁵⁴ П. 4.2.4. Постановления Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. № 664 "О Министерстве Российской Федерации по развитию Дальнего Востока" (вместе с "Положением о Министерстве Российской Федерации по развитию Дальнего Востока").

¹⁵⁵ Постановление Правительства Российской Федерации от 22 июня 2015 г. № 614 "Об особенностях создания территорий опережающего социально-экономического развития на территориях монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов)".

¹⁵⁶ Приказ Минрегиона России от 3 июля 2013 г. № 282 "О принятии мер, направленных на обеспечение стабильного развития монопрофильных муниципальных образований".

1.4.2 Резиденты ТОР

Ведение хозяйственной деятельности на территории ТОР обусловлено получением статуса резидента ТОР.

Резидент ТОР должен быть зарегистрирован на ее территории. При этом он также не вправе иметь филиалы и представительства за пределами ТОР.

Резидент ТОР заключает соглашение с управляющей компанией о ведении деятельности на территории ТОР. Такое соглашение предусматривает, в том числе, инвестиционные обязанности резидента.

Управляющая компания ведет реестр резидентов и уведомляет налоговые и таможенные органы о включении компании в реестр или исключении из реестра резидентов ТОР.

1.4.3 Преимущества для инвесторов

В настоящее время в отношении резидентов ТОР предусмотрены следующие льготы:

Налог	Налоговая льгота
Налог на прибыль	<ul style="list-style-type: none">Ставка 0% в федеральный бюджет.Региональная часть налога по всем зонам составляет от 0 до 5% в течение первых 5 лет и минимум 10% – в течение следующих 5 лет.
Льгота по страховым взносам	7,6% – в течение 10 лет, применяется регрессия при увеличении доходов.
Налог на имущество	Устанавливается на региональном или местном уровне. Например, в Хабаровском крае льгота по налогу на имущество – в первые 5 лет ставка налога равна 0%, следующие 5 лет – 1,1%.
Земельный налог	
Транспортный налог	В Камчатском крае предусматривается льгота по земельному налогу – 0% на 3 года.
Режим свободной таможенной зоны	Таможенный НДС не уплачивается.

Несмотря на схожесть институтов, в целом идея ТОР отличается от ОЭЗ, и даже задумывалась как альтернатива последним. В ТОР работа строится на принципе максимальной близости государства к инвестору, для чего федеральные министерства и ведомства должны создать специальные органы территориального управления на территориях ТОР.

Кроме налоговых льгот, государство берет на себя обязательство создать необходимую инфраструктуру, сократить сроки получения разрешительной документации и обеспечить упрощенную систему привлечения иностранных работников.

В соответствии со ст. 351.5 Трудового кодекса Российской Федерации работодателю-резиденту ТОР не требуется получение разрешения на привлечение иностранных работников, а иностранный гражданин получает разрешение на работу без учета квот.

Также отмечается, что создается большое число механизмов дерегулирования, начиная от ограничений по организации проверок резидентов ТОР, и заканчивая передачей всех вопросов административного и хозяйственного характера одному органу – управляющей компании ТОР¹⁵⁷.

¹⁵⁷ <http://www.minvostokrazvitiya.ru/activities/toser.php>.

1.5 Льготное налогообложение при реализации региональных инвестиционных проектов (РИП)

1.5.1 Общие положения

Изначально понятие РИП было введено в законодательство в целях осуществления инвестиционной деятельности и поддержки создания новых промышленных предприятий и высокотехнологичных проектов на территориях Дальневосточного и Западного федеральных округов.

Сегодня реализовывать РИП и получить связанные с ним налоговые льготы можно на всей территории страны, однако налоговые льготы будут зависеть от места его реализации.

Налогоплательщик – участник РИП при условии, что доходы от реализации товаров, произведенных в результате реализации РИП, составляют не менее 90% всех доходов, учитываемых при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций, вправе применять к налоговой базе пониженные налоговые ставки:

- по налогу, подлежащему зачислению в федеральный бюджет, 0% в течение 10 лет;
- по налогу, подлежащему зачислению в бюджеты субъектов Российской Федерации, не более 10% в течение 5 лет и не менее 10% в течение следующих 5 лет.

Пониженные налоговые ставки по налогу на прибыль организаций применяются с налогового года, в котором впервые образовалась налогооблагаемая прибыль в рамках инвестиционного проекта, а также были соблюдены установленные требования к капиталу. Пониженные налоговые ставки применяются по заявлению налогоплательщика.

При исчислении налога на добычу полезных ископаемых в отношении твердых полезных ископаемых к ставкам налога применяется коэффициент, характеризующий территорию добычи полезного ископаемого, в размере от 0 до 1, в зависимости от срока начала применения ставки налога на прибыль организации 0%.

Указанные налоговые преференции будут действовать до 1 января 2029 г. независимо от даты включения организации в реестр участников РИП.

1.5.2 Требования для применения налоговых льгот

Для получения налоговой льготы инвесторы должны соблюсти целый ряд перечисленных в Налоговом кодексе Российской Федерации требований, которые можно разделить на две группы:

- требования к участникам РИП;
- требования к РИП.

Участник РИП может быть только российской организацией, зарегистрированной на территории субъекта Российской Федерации, в котором реализуется РИП, и не имеющей в своем составе обособленных подразделений, расположенных за пределами территории субъекта Российской Федерации, в котором реализуется РИП. Дополнительные требования к налогоплательщикам – участникам РИП предусмотрены в ст. 25.9 Налогового кодекса Российской Федерации.

Требования к проекту зависят от места реализации проекта и ряда других критериев. Например, при реализации РИП в одном из 15 субъектов Российской Федерации¹⁵⁸, устанавливаются следующие требования к проекту:

- производство товаров осуществляется исключительно на территории одного из 15 указанных субъектов Российской Федерации;
- РИП не направлен на:
 - добычу и переработку нефти, добычу природного газа и газового конденсата, услуг по транспортировке нефти и нефтепродуктов, газа и газового конденсата;
 - производство подакцизных товаров (за исключением легковых автомобилей и мотоциклов);
 - осуществление деятельности, по которой применяется налоговая ставка по налогу на прибыль организаций в размере 0%;
- соблюдены обозначенные выше ограничения для применения РИП;
- объем капитальных вложений в соответствии с инвестиционной декларацией не может быть менее:
 - 50 млн. руб., при условии осуществления капитальных вложений в срок, не превышающий 3 лет со дня включения организации в реестр участников РИП;
 - 500 млн. руб., при условии осуществления капитальных вложений в срок, не превышающий 5 лет со дня включения организации в реестр участников РИП;
- каждый РИП реализуется единственным участником.

1.5.3 Реестр участников РИП

Реестр участников РИП ведет Федеральная налоговая служба России. В нем отражаются сведения об участниках, а также сведения о РИП, содержащиеся в соответствующих инвестиционных декларациях.

Организация получает статус участника РИП на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта Российской Федерации со дня включения ее в реестр участников РИП.

1.6 Возможность совмещения нескольких льготных режимов

В принципе законодательство исключает возможность применения к одному лицу налоговых льгот и преференций, вытекающих из статуса резидента ОЭЗ, ТОР или участника РИП.

Так, участником РИП не может быть организация, являющаяся резидентом ОЭЗ любого типа или ТОР (ст. 25.9 Налогового кодекса Российской Федерации).

В свою очередь, организации, имеющие статус участника РИП в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, не могут быть резидентами ТОР (ст. 12 Закона о ТОР).

Возможность совмещения преференциальных режимов ОЭЗ и ТОР исключается положением о том, что ТОР не может создаваться в границах ОЭЗ, а в состав ТОР не может входить ОЭЗ (ст. 3 Закона о ТОР).

¹⁵⁸ Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Республика Тыва, Республика Хакасия, Забайкальский край, Камчатский край, Красноярский край, Приморский край, Хабаровский край, Амурская область, Иркутская область, Магаданская область, Сахалинская область, Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ.

В то же время налогоплательщиками – участниками РИП признаются также налогоплательщики – участники СПИК (см. часть В настоящего путеводителя о СПИК), заключенных от имени Российской Федерации (ст. 25.9 Налогового кодекса Российской Федерации).

Также в законодательстве нет препятствий для совмещения преференциальных режимов, предоставляемых участникам СПИК и резидентам ОЭЗ или ТОР.

2. Приобретение земельных участков для строительства

2.1 Введение

Помимо указанных выше возможностей размещения предприятий на организованных территориях промышленного развития по-прежнему остаются возможности приобретения земельных участков "на свободном рынке" под собственную ответственность их дальнейшего развития.

Классические варианты *greenfield* или *brownfield* проектов сегодня, по сути, сконцентрированы в частном секторе, где продавцами выступают либо промышленные предприятия, заинтересованные в оптимизации своих расходов на содержание недвижимости или в привлечении инвестиционного партнера для модернизации своих предприятий, либо просто крупные собственники земли. В последнем случае надо особенно тщательно проверять пригодность земельных участков для промышленной застройки, так как часто они относятся к землям сельскохозяйственного назначения (или иных категорий), что может потребовать дополнительных расходов на их перевод в нужную категорию.

Что касается земельных участков, которые продает государство, то здесь есть существенные ограничения по целевому использованию, так как по закону продажа земельных участков из публичной собственности возможна только в исключительных случаях, предусмотренных законом. Как правило, на первом этапе государство продает через аукционы право аренды на земельные участки под застройку. Только после ввода объекта в эксплуатацию его собственник вправе на исключительной основе выкупить земельный участок под объектом.

2.2 Права на земельные участки для целей строительства

Согласно действующему российскому законодательству коммерческие организации могут обладать двумя видами прав на земельные участки для целей строительства:

- право собственности;
- право аренды.

В рамках реформы гражданского права в будущем к указанным выше правам должно добавиться также право застройки.

Каким образом можно получить данные права на земельные участки зависит в первую очередь от того, кто данное право отчуждает – государственное учреждение или частное лицо.

2.3 Приобретение земельных участков в собственность

С точки зрения инвестиционной деятельности чаще всего наиболее привлекательным является приобретение земельного участка в собственность, поскольку именно право собственности предоставляет наибольший объем прав в отношении земельного участка, включая право изменения вида разрешенного использования земельного участка для целей застройки.

Значительная часть земель в России сегодня все еще находится не в частной, а в государственной или муниципальной собственности (далее – "Публичная собственность"). Предоставление таких земельных участков в собственность гражданам и юридическим

лицам, за некоторыми исключениями, осуществляется за плату и посредством торгов (аукциона по продаже земельного участка).

Основным отличием порядка приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в Публичной собственности, является то, что распоряжение такими земельными участками осуществляется на основании решения уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления (далее – "**Исполнительный орган**"). В связи с этим, приобретение в собственность земельного участка, находящегося в Публичной собственности, требует совершения большего количества необходимых действий в связи с прохождением ряда административных процедур.

2.3.1 Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в Публичной собственности

Предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в Публичной собственности, на практике встречается значительно реже, чем предоставление права аренды на такие земельные участки.

В марте 2015 года были внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, которые, главным образом, коснулись процедуры предоставления земельных участков в собственность и в аренду. Указанными изменениями установлен запрет на продажу из Публичной собственности земельных участков для целей строительства (за некоторым исключением).

Кроме того, действующее законодательство не запрещает выкуп из государственной/муниципальной собственности земельного участка с видом разрешенного использования, не предусматривающим застройку земельного участка (например, для целей сельскохозяйственного использования).

В тех случаях, когда законодательно продажа земельного участка разрешена, большое значение приобретает процедура продажи земельного участка – посредством торгов или без таковых. Далее будут проанализированы основные особенности каждой процедуры.

а) Приобретение в собственность земельных участков на торгах

По общим правилам, продажа земельных участков из Публичной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукциона.

(i) Цена

Цена земельного участка определяется по результатам аукциона, либо устанавливается в размере начальной аукционной цены, если в аукционе участвовало только одно лицо. Начальной ценой аукциона является по выбору Исполнительного органа рыночная стоимость земельного участка, определенная независимым оценщиком, или его кадастровая стоимость.

(ii) Подготовка аукциона

Для приобретения в собственность земельного участка на аукционе, необходимо проведение следующих процедур:

- **Утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории**

Схема представляет собой изображение границ образуемого земельного участка на кадастровом плане территории. Она готовится и утверждается уполномоченным органом по заявлению покупателя.

Срок действия решения об утверждении схемы составляет два года.

Утвержденная решением схема содержит необходимую информацию для проведения кадастровых работ: для проведения межевания и кадастрового учета в отношении земельного участка.

Подготовка схемы расположения земельного участка необходима только в тех случаях, если приобретаемый земельный участок не сформирован, либо в случаях, если не утвержден проект планировки территории.

Если земельный участок не сформирован, однако существует проект планировки территории, кадастровые работы могут быть проведены на основании проекта планировки территории.

- **Согласование предоставления земельного участка**

После получения схемы покупателю необходимо обратиться в Исполнительный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

Исполнительный орган на основании такого заявления готовит решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в течение 30 дней с момента получения заявления вместе с необходимыми документами.

После получения решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка можно приступить к выполнению кадастровых работ и государственной регистрации права публичной собственности на земельный участок.

- **Осуществление кадастрового учета/государственная регистрация прав в ЕГРН**

Таким образом, для целей обеспечения образования земельного участка инвестору необходимо:

- обратиться к кадастровому инженеру для целей подготовки межевого плана;
- обратиться в регистрирующий орган после подготовки межевого плана для целей осуществления государственного кадастрового учета и регистрации права государственной/муниципальной собственности в отношении вновь образованного земельного участка.

Землемерные работы для подготовки межевого плана выполняются кадастровыми инженерами.

Межевой план содержит описание вновь образуемого земельного участка в виде изображения и текста, включая описание места расположения, границ и площади. Он потребуется для регистрации земельного участка в кадастре.

Покупатель вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права публичной собственности в отношении земельного участка на основании решения об утверждении схемы.

Регистрация земельного участка в государственном кадастре производится в соответствии с процедурой, предусмотренной законом о государственной регистрации недвижимости, в течение пяти рабочих дней после направления необходимых документов в уполномоченный орган – Федеральную службу государственной регистрации, кадастра

и картографии (Росреестр). Документы могут быть также направлены через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг ("МФЦ").

(iii) Аукцион

Аукцион на заключение договора купли-продажи проводится по инициативе Исполнительного органа либо по инициативе покупателя.

В этом случае покупатель обращается с соответствующим заявлением в Исполнительный орган, который принимает решение о проведении аукциона или об отказе в его проведении в течение двух месяцев с момента получения заявления.

В течение данного двухмесячного срока Исполнительный орган проверяет наличие оснований, препятствующих предоставлению земельного участка на аукционе. К таким основаниям, в частности, относятся:

- необходимость уточнения границ земельного участка;
- отсутствие зарегистрированного права собственности в отношении земельного участка;
- наличие на земельном участке зданий/сооружений, принадлежащих на праве собственности третьим лицам;
- изъятие земельного участка для государственных/муниципальных нужд.

Организатором аукциона выступает Исполнительный орган, либо специализированная организация, действующая на основании договора с ним.

Победителем аукциона на право заключения договора купли-продажи земельного участка признается участник, предложивший наибольшую цену за земельный участок.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и покупателем.

Инвестор не получает на аукционе каких-либо преимуществ, поэтому вся подготовительная работа по проведению аукциона проводится на его собственный риск.

(iv) Заключение договора купли-продажи

Исполнительный орган после завершения аукциона направляет победителю аукциона три экземпляра подписанного со своей стороны проекта договора купли-продажи земельного участка. Договор купли-продажи заключается на условиях, указанных в проекте договора купли-продажи, который является обязательным приложением к извещению о проведении аукциона.

В течение 30 дней после передачи договор купли-продажи земельного участка должен быть подписан победителем аукциона. В противном случае Исполнительный орган предложит заключить договор купли-продажи земельного участка участнику аукциона, который предоставил предпоследнее предложение.

Победителей аукционов, которые уклонились от заключения договора купли-продажи земельного участка, заносят в реестр недобросовестных участников.

Внесение участника аукциона в реестр недобросовестных участников является основанием для отказа в допуске к участию в последующих аукционах. Сведения исключаются из реестра недобросовестных участников по истечении двух лет.

(v) Государственная регистрация прав покупателя в ЕГРН

Право собственности покупателя в отношении земельного участка подлежит государственной регистрации в ЕГРН.

После подписания Исполнительным органом договора купли-продажи, Исполнительный орган передает 3 экземпляра договора купли-продажи обратно покупателю для передачи на регистрацию перехода права собственности к покупателю.

Регистрация перехода права собственности на земельный участок осуществляется регистрирующим органом в течение 5 рабочих дней.

b) Приобретение в собственность земельных участков без проведения торгов

П. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации содержит ряд случаев, при которых возможно приобретение земельных участков, находящихся в Публичной собственности, без проведения торгов.

Для целей размещения производства на арендованных земельных участках, находящихся в Публичной собственности, важным является положение, в соответствии с которым собственники зданий/сооружений, находящихся на земельных участках, которые, в свою очередь, находятся в Публичной собственности, имеют исключительное право покупки таких земельных участков без проведения торгов.

(i) Цена

Цена земельного участка устанавливается Исполнительным органом. Покупная цена земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость.

(ii) Необходимые процедуры

Приобретение земельного участка в собственность требует выполнения следующих обязательных процедур:

- (a) утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории;
- (b) предварительное согласование предоставления земельного участка;
- (c) выполнение кадастровых работ/осуществление кадастрового учета/государственная регистрация прав;
- (d) заключение договора купли-продажи;
- (e) государственная регистрация прав покупателя в ЕГРН.

Этапы (a)-(c) и (e) соответствуют вышеописанным этапам покупки земельных участков посредством торгов (см. п. "a" выше).

После осуществления государственного кадастрового учета и регистрации права государственной/муниципальной собственности в отношении вновь образованного земельного участка покупатель должен обратиться в Испол-

нительный орган с соответствующим заявлением и документами, предусмотренными ст. 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

По истечении 30 календарных дней с момента передачи в Исполнительный орган заявления вместе с необходимым пакетом документов, Исполнительный орган передает покупателю на согласование проект договора купли-продажи, либо отказывает в предоставлении земельного участка. Отказ может быть обжалован в суде.

Договор купли-продажи земельного участка должен быть подписан покупателем в течение 30 календарных дней с момента предоставления.

Если покупатель не согласен с предложенной версией договора купли-продажи, он вправе предложить дополнения/изменения к указанной версии, например, в виде протокола разногласий. Протокол разногласий должен быть передан покупателем в Исполнительный орган не позднее 30 календарных дней с момента получения проекта договора купли-продажи. На практике Исполнительный орган редко соглашается с изменениями. Для того, чтобы избежать затягивания процесса выкупа земельного участка, мы рекомендуем включать в разработанный Исполнительным органом проект договора купли-продажи только наиболее принципиальные условия: условие о выкупной стоимости, если она была определена не в соответствии с законом, условия относительно режима использования земельного участка, если Исполнительным органом установлены, например, ограничения использования, которые не соответствуют законодательству.

После подписания договора купли-продажи покупателем и передачи подписанного экземпляра в Исполнительный орган, он подлежит также подписанию данным органом. После этого договор передается покупателю для целей государственной регистрации перехода права собственности.

2.3.2 Приобретение в собственность земельных участков, находящихся в частной собственности

Основными этапами приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в частной собственности, являются следующие этапы:

- государственный кадастровый учет земельного участка (в случае, если он не был проведен в отношении данного участка ранее);
- заключение договора купли-продажи;
- государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок.

Конечно, приобретение права собственности не ограничивается названными выше шагами. На первом этапе стороны, как правило, согласовывают важнейшие коммерческие условия, а также организационные этапы сделки в меморандуме о намерениях. Хотя меморандум о намерениях и не является обязывающим документом, тем не менее, он представляет собой важный этап в определении основных условий будущего договора купли-продажи недвижимости. В то же время, в соответствии с российским законодательством на этапе переговоров может быть заключено юридически обязывающее соглашение о порядке ведения переговоров (ст. 434.1 ГК РФ).

Перед началом сделки следует также провести юридический Due Diligence земельного участка.

а) Государственный кадастровый учет земельного участка

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет.

Проверить, осуществлен ли в отношении земельного участка государственный кадастровый учет или нет, можно, запросив выписку из ЕГРН, в котором перечислены все объекты недвижимости. Данная выписка выдается только в отношении земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (далее – "ГКН"). Сведения в ГКН являются публичными, т.е. кадастровую выписку в отношении земельного участка может получить любое лицо¹⁵⁹.

Если в отношении земельного участка, предлагаемого к продаже, не осуществлен государственный кадастровый учет, либо покупатель намерен приобрести не весь земельный участок, а только его часть, необходимо осуществить государственный кадастровый учет, а также государственную регистрацию права собственности продавца в отношении продаваемой части земельного участка.

Государственный кадастровый учет земельного участка осуществляется в описанном выше порядке.

б) Заключение договора купли-продажи земельного участка

Договор купли-продажи земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

В России сделки с недвижимостью не во всех случаях требуют нотариального удостоверения. Исключением являются следующие случаи:

- когда стороны сделки самостоятельно согласовали нотариальное удостоверение сделки (пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ);
- предусмотренные законом случаи, в которых нотариальное удостоверение обязательно. Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – "**Закон о государственной регистрации**") недвижимости подлежат нотариальному удостоверению:
 - (а) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей;
 - (б) сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

¹⁵⁹ Размер платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, по одному объекту недвижимости на бумажном носителе для одного физического лица на данный момент составляет 750 рублей, а для юридического лица 2 200 рублей. За выписку в электронной форме необходимо заплатить 300 рублей физическому лицу и 600 рублей – юридическому (Приложение 1 к Приказу Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 291).

Договор купли-продажи земельного участка должен содержать предусмотренные законодательством Российской Федерации существенные условия, при отсутствии которых договор считается незаключенным, в частности:

- данные, позволяющие определенно установить земельный участок. Данное условие имеет особенное значение при так называемых договорах купли-продажи будущей вещи, то есть при сделках о земельных участках, которые на момент заключения договора еще не образованы или еще не приобретены продавцом;
- цену земельного участка, которая может быть указана в качестве определенной суммы, как стоимость за 1 м², или в виде формулы, по которой стороны в будущем определяют стоимость. Согласно налоговому законодательству Российской Федерации, НДС при продаже земельных участков не взимается (пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации).

Ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает некоторые специальные ограничения в отношении условий договора купли-продажи земельного участка. Следует обратить внимание, что следующие условия являются недействительными, если они включены в договор купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;
- ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;
- ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Кроме того, не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу (п. 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации). Нарушение данного требования может повлечь недействительность сделки.

с) Государственная регистрация права собственности покупателя на земельный участок

Переход права собственности по договору купли-продажи земельного участка подлежит государственной регистрации. Данное требование не следует путать с государственной регистрацией сделки: сам договор, как указано выше, заключается в простой письменной форме и не требует государственной регистрации.

Право собственности у покупателя возникает с момента такой государственной регистрации и удостоверяется выпиской из ЕГРН. Государственная регистрация также удостоверяется посредством совершения Регистрирующим органом специальной регистрационной надписи на договоре купли-продажи.

Срок осуществления государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок от продавца к покупателю составляет семь рабочих дней с момента предоставления в регистрирующий орган необходимого пакета документов.

Государственная регистрация может быть приостановлена по основаниям, подробно перечисленным в ст. 26 Закона о государственной регистрации, не более чем на 3 месяца. В случае если в течение этого срока стороны не устранят причины, которые, по мнению регистрирующего органа, были причиной приостановки регистрации, в государственной регистрации может быть отказано. Такой отказ может быть обжалован любой из сторон в суде.

Расходы на государственную регистрацию возлагаются, как правило, на покупателя.

2.4 Приобретение земельных участков в аренду

В аренду земельный участок может быть передан также как публичным собственником, так и частным. В данном случае также необходимо учитывать юридические особенности процесса аренды.

2.4.1 Приобретение в аренду земельных участков, находящихся в Публичной собственности

Как и в случае с покупкой земельных участков, находящихся в Публичной собственности, приобретение в аренду указанных земельных участков также осуществляется по общему правилу на торгах в форме аукциона, либо (в отдельных случаях) без проведения торгов.

Ниже представлено краткое описание каждого случая приобретения земельного участка в аренду.

а) Приобретение в аренду земельных участков на торгах

(i) Размер арендной платы

Размер ежегодной арендной платы определяется по результатам аукциона. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору Исполнительного органа в размере ежегодной арендной платы, установленной по результатам рыночной оценки, либо в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости земельного участка.

(ii) Срок аренды

Договор аренды заключается на срок, превышающий в два раза срок, необходимый для осуществления проектирования и строительства планируемого к строительству здания/сооружения. Если планируется строительство нескольких зданий/сооружений, договор аренды заключается, исходя из наибольшего срока, установленного для проектирования и строительства зданий/сооружений.

Установленные законом сроки строительства для определения срока аренды (Приказ Минстроя России от 27 февраля 2015 г. № 137/пр)

Категория объекта (м ²)	Срок аренды
до 500	1,5 года
500 – 5 000	2,8 лет
5 000 – 10 000	3,2 года
10 000 – 20 000	4,5 лет
20 000 – 30 000	5,5 лет
более 30 000	7 лет
комплекс зданий	9 лет

(iii) Проведение аукциона

Приобретение земельного участка в аренду требует выполнения тех же процедур, что и в случае приобретения земельного участка в собственность на аукционе, за исключением одной дополнительной процедуры, которая указана в подпункте с) ниже:

- (a) утверждение схемы;
- (b) осуществление кадастрового учета/государственной регистрации прав на вновь образованный земельный участок в ЕГРН;
- (c) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;
- (d) проведение аукциона;
- (e) заключение договора аренды;
- (f) государственная регистрация аренды в ЕГРН.

Этапы, указанные в подпунктах (a), (b) и (d)-(f) описаны выше. Ниже нами представлены пояснения к этапу, указанному в подпункте (c).

После осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в отношении земельного участка, Исполнительный орган обеспечивает получение технических условий для целей подключения планируемого к строительству объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

Технические условия, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию таких сетей. Технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предусматривают:

- максимальную нагрузку;
- сроки подключения;
- срок действия технических условий (не менее трех лет).

b) Приобретение в аренду земельных участков без проведения торгов

(i) Основания

Земельные участки, находящиеся в Публичной собственности, предоставляются в аренду без проведения торгов в тех же случаях, что и в собственность (см. выше). Также подготовительные мероприятия и проведение аукциона соответствуют этапам приобретения права собственности без торгов. Тем не менее следует учесть следующие особенности:

(ii) Срок аренды

Земельный участок сдается в аренду на срок до 49 лет.

(iii) Размер арендной платы

Размер арендной платы за пользование земельным участком устанавливается Исполнительным органом.

Кроме того, участникам специальных инвестиционных контрактов (СПИК) предоставляется право на аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (в целях реализации проекта в рамках СПИК).

Основанием для применения указанной меры стимулирования является Земельный кодекс Российской Федерации, а также соответствующий нормативный правовой акт, регламентирующий порядок предоставления в аренду земельного участка, относящегося к предмету СПИК.

2.4.2 Приобретение в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности

Заключение договора аренды земельного участка, который находится в частной собственности, для целей строительства встречается редко. В редких случаях стороны включают в договор аренды условие о том, что в последующем участок с возведенными на нем объектами строительства будет приобретен.

Процесс приобретения права аренды земельного участка, находящегося в частной собственности, можно условно разделить на следующие основные этапы:

- (a) государственный кадастровый учет земельного участка (в случае, если он не был проведен ранее);
- (b) заключение договора аренды;
- (c) государственная регистрация аренды (при необходимости).

Для информации о государственном кадастровом учете см. п. 3.3 выше. Ниже приведены пояснения к этапам, указанным в подпунктах b) и c).

(i) Заключение договора аренды

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписываемого сторонами.

Договор аренды земельного участка должен содержать предусмотренные законодательством Российской Федерации существенные условия. При отсутствии данных условий договор считается незаключенным. К ним относятся в частности: описание земельного участка, позволяющее определенно идентифицировать данный участок, указание на размер арендной платы. Кроме этого, договор аренды земельного участка должен также соответствовать иным требованиям, которые предъявляются действующим законодательством Российской Федерации.

(ii) Государственная регистрация аренды

Государственной регистрации подлежат договоры аренды земельных участков, заключенные на срок не менее 1 (одного) года. По общему правилу такие договоры вступают в силу с момента их государственной регистрации (ст. 164 ГК РФ). Если же стороны уже исполняют незарегистрированный договор, он признается заключенным. Однако в данном случае права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам, которые добросовестно приобрели права на недвижимость (например, право собственности или залога). Они не ограничены обременением участка в виде аренды (п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73).

Государственная регистрация договора аренды осуществляется в течение 7 рабочих дней с момента предоставления договора аренды вместе с необходимыми для регистрации документами в регистрирующий орган, и в течение 9 рабочих дней – с момента предоставления указанных документов в МФЦ.

3. Основные этапы реализации строительного проекта

Право собственности на здание/сооружение может быть приобретено в соответствии с положениями ст. 218 ГК РФ в результате строительства здания/сооружения.

Основными этапами строительства здания/сооружения являются следующие этапы:

- 1) предварительное проектирование;
- 2) проектирование;
- 3) утверждение проекта государственным или частным экспертным учреждением;
- 4) получение разрешения на строительство;
- 5) строительство;
- 6) ввод в эксплуатацию;
- 7) кадастровый учет здания/сооружения и государственная регистрация права собственности.

3.1 Предварительное проектирование

Данный этап включает следующие подэтапы:

- сбор исходных данных для проектирования;
- инженерно-технические изыскания;
- получение технических условий для подключения объекта строительства к коммуникациям;
- получение градостроительного плана земельного участка ("ГПЗУ").

Результаты инженерно-технических изысканий вместе с ГПЗУ, а также техническими условиями составляют основу проектирования.

3.1.1 Сбор исходных данных

Исходные данные предоставляются частично заказчиком, а частично – проектировщиком. Они включают техническое задание заказчика, информацию из государственного реестра о характеристиках застраиваемого земельного участка, а также градостроительные требования к земельному участку.

3.1.2 Инженерно-технические изыскания

К инженерно-техническим изысканиям относится исследование природных условий и факторов технико-антропогенного воздействия. Полученные данные служат для подготовки архитектурно-строительного проектирования.

Инженерно-технические изыскания могут проводиться только организациями, являющимися членами саморегулируемых организаций в сфере инженерно-технических изысканий.

3.1.3 Получение технических условий

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям энергоснабжения выдаются сетевыми организациями. Они содержат информацию о возможности и условиях такого подключения.

Технические условия имеют срок действия 2 года с момента выдачи.

Получение информации о подключении может быть запрошено и в рамках заявления на выдачу ГПЗУ.

3.1.4 Градостроительный план земельного участка

ГПЗУ выдается в целях обеспечения застройщика информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Этот документ на сегодня является справкой из градостроительных баз данных о параметрах застройки и градостроительных ограничениях.

ГПЗУ является основным документом для начала проектирования и получения разрешения на строительство.

Информация, указанная в ГПЗУ может быть использована для указанных целей в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование этой информации не допускается.

Для получения ГПЗУ необходимо обратиться в комитет по архитектуре и градостроительству по месту нахождения земельного участка. Срок для выдачи ГПЗУ составляет 20 рабочих дней.

3.2 Подготовка проектной документации

Проектная документация представляет собой материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, необходимые для обеспечения строительства, которые должны быть утверждены государственным или частным экспертом.

Состав проектной документации зависит от вида строительных работ, которые планируется производить. В состав проектной документации объектов капитального строительства включаются следующие основные разделы:

- пояснительная записка с исходными данными;
- схема планировочной организации земельного участка;
- архитектурные решения;
- конструктивные и объемно-планировочные решения;
- инженерно-технические мероприятия, содержание технологических решений;
- проект организации строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу;
- мероприятия по охране окружающей среды;
- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности;
- требования к обеспечению безопасной эксплуатации;
- мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности.

Подготовкой проектной документации, а также выполнением инженерных изысканий занимаются только члены СРО.

Отсутствие у подрядчика, подготовившего проектную документацию, допуска СРО на выполнение необходимых работ может быть основанием для отказа выдачи положительного заключения экспертизы в отношении проектной документации.

3.3 Экспертиза проектной документации

Проектная документация подлежит обязательной экспертизе (за исключением случаев, указанных в ст. 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Экспертиза бывает государственной и негосударственной.

Застройщик сам может выбирать какое экспертное заключение ему получать: в рамках государственной или негосударственной экспертизы, за исключением объектов, в отношении которых по Градостроительному кодексу Российской Федерации допускается проведение только государственной экспертизы.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией).

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать 60 дней. Указанный срок может быть продлен по заявлению застройщика или технического заказчика не более чем на 30 дней.

Получение положительного заключения экспертизы является необходимым условием для получения разрешения на строительство.

3.4 Разрешение на строительство

Для строительства здания/сооружения необходимо разрешение на строительство. Разрешение на строительство не требуется при строительстве объектов, не являющихся объектами капитального строительства (например, киоск, навес, иные временные постройки) или являющихся объектами вспомогательного использования, а также при проведении капитального ремонта.

Разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации градостроительным требованиям к использованию земельного участка и дает право осуществлять строительство.

Разрешение на строительство выдается застройщику на основании документов, подтверждающих наличие у застройщика прав на земельный участок (договор аренды/выписки из ЕГРН, подтверждающая наличие зарегистрированного права собственности в отношении земельного участка), ГПЗУ, положительного заключения экспертизы, а также иных документов, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации. Осуществление строительных работ без разрешения на строительство запрещено.

Срок выдачи разрешения на строительство составляет 7 рабочих дней со дня подачи заявления о выдаче разрешения на строительство.

Законодательством предусмотрена ответственность за строительство без получения разрешения в виде административного штрафа для юридических лиц в размере от 500 тыс. до 1 млн. руб. или приостановления деятельности на срок до 90 суток.

Кроме того, строительство здания/сооружения без разрешения на строительство влечет риск признания такого здания/сооружения самовольной постройкой и невозможности государственной регистрации права собственности на него.

Обращаем Ваше внимание, что законодательством Российской Федерации не предусмотрена административная процедура легализации самовольной постройки, т.е. процедура

получения разрешительной документации после завершения строительства, при условии уплаты штрафов.

3.5 Разрешение на ввод в эксплуатацию

Ввод объекта в эксплуатацию подтверждает выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, градостроительной и проектной документацией.

Для ввода здания/сооружения в эксплуатацию застройщик обращается в орган государственного строительного надзора, выдавший разрешение на строительство, с соответствующим заявлением, на основании которого проводится проверка наличия и правильности оформления необходимых документов, после чего застройщику выдается разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

На основании указанного разрешения осуществляется постановка здания/сооружения на государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на построенное здание/сооружение.

Срок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию составляет 7 рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения.

3.6 Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении построенного здания/сооружения

Документы, подтверждающие наличие прав на землю (договор аренды/выписка из ЕГРН, подтверждающая наличие права собственности в отношении земельного участка), разрешение на ввод в эксплуатацию, а также технический план здания являются документами, необходимыми для осуществления в отношении здания/сооружения государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на здание. Срок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на вновь построенное здание/сооружение составляет 10 рабочих дней с момента передачи необходимого пакета документов в регистрирующий орган.

После оформления права собственности на вновь построенное здание/сооружение застройщик имеет исключительное право на приобретение земельного участка в аренду сроком до 49 лет или на приобретение такого земельного участка в собственность.