



АВГУСТ 2015

Комплексное развитие промышленных территорий: проект Федерального закона принят в первом чтении

30 июня 2015 г. Государственной думой РФ в первом чтении принят проект Федерального закона № 778655-6 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее - проект).

Проект разработан в целях вовлечения территорий и объектов промышленных зон в экономический оборот, повышения эффективности их использования, градостроительной реорганизации, создания инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, общественных пространств и благоустройства территории промышленных зон.

Основные положения

- мероприятия по комплексному развитию промзон будут включать, среди прочего, резервирование и изъятие земельных участков, снос, строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, инфраструктуры, создание и реабилитацию природных территорий, сохранение объектов культурного наследия и др.
- договор о комплексном развитии может быть заключен с уполномоченным органом собственником (собственниками) объектов недвижимости в границах зоны либо победителем торгов на право заключения договора;
- собственникам объектов недвижимости, не желающим участвовать непосредственно в мероприятиях по развитию, могут быть предложены варианты распоряжения своей недвижимостью: продажа объектов недвижимости органу местного самоуправления, принявшему решение о развитии, внесение объектов недвижимого имущества в специально созданный для развития промзоны закрытый паевой инвестиционный фонд, соединение таких объектов в качестве вкладов по договору инвестиционного товарищества и пр.
- проектом предполагается внесение изменений в ряд действующих нормативных актов (Земельный кодекс, Градостроительный кодекс, законы об инвестиционных фондах, защите конкуренции, инвестиционном товариществе, хозяйственных партнерствах и др.). В

¹ <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=778655-6&02>



частности, предусмотрена возможность предоставления в аренду земельных участков для реализации мероприятий, предусмотренных договором о комплексном развитии, без проведения торгов. Размер арендной платы в таком случае также будет определяться по специальным правилам ч. 5 ст. 39.7 ЗК РФ и не превысит размера земельного налога.

Выводы и рекомендации

Законопроект может существенным образом повлиять на права и законные интересы собственников объектов недвижимости и правообладателей земельных участков, расположенных на территориях, которые будут подлежать комплексному развитию.

Отдельные положения законопроекта требуют более детальной регламентации в целях достижения максимально сбалансированных условий взаимодействия различных участников масштабного проекта по развитию, учета интересов как заинтересованных в реализации проекта представителей крупного бизнеса и публичной власти, так и отдельных собственников объектов недвижимости, чье право может быть принудительно прекращено в интересах публичных нужд.

Законопроект принят Государственной Думой в первом чтении, что пока еще не исключает возможности внесения в него существенных изменений и дополнений в ходе дальнейшего обсуждения в парламенте. Полагаем, что своевременное активное участие заинтересованных лиц с привлечением профессиональных экспертов позволит создать работающий инструмент по эффективному и взаимовыгодному развитию территорий промышленных зон, утративших свое основное назначение.

Авторы: партнер Елена Гаврилина, старший юрист Юлия Филаткина, юрист Гарегин Митин, младший юрист Марина Кузнечихина

Ключевые контакты



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер практики недвижимости и строительства
+7 (495) 935 8010
elena_gavrilina@epam.ru



Андрей ПОРФИРЬЕВ

Партнер практики законодательства и административного права
+7 (495) 935 8010
andrey_porfiriev@epam.ru



Юлия ФИЛАТКИНА

Старший юрист
практики недвижимости и строительства
+7 (495) 935 8010
julia_filatkina@epam.ru

Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой [Unsubscribe](#). Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой [Subscribe](#).